

قانون الإخطار باستقرار الإسكان

الأسئلة المتكررة لملاك العقارات

1. ام هو قانون الإخطار باستقرار الإسكان ؟

قانون إخطار استقرار الإسكان هو مرسوم أقرته مدينة بوسطن في أكتوبر/ تشرين الأول 2020 وتم تعديله في أغسطس/ آب 2021. يتطلب القانون من أي مالك يخطط لإنهاء عقد الإيجار القيام بتزويد المستأجر بإشعار بحقوق المستأجرين ومواردهم.

يتطلب القانون أيضاً من الملاك وأصحاب المساكن الخاضعة للحجز العقاري أن يرسلوا في نفس الوقت إلى مكتب استقرار الإسكان في مدينة بوسطن (City of Boston's Office of Housing Stability) نسخة من: إشعار الإنهاء أو الإخطار بعدم تجديد عقد الإيجار، و شهادة الامتثال/ إثبات الإخطار (اختياري).

أنت مطالب بتقديم هذه المعلومات باستخدام [بوابتنا على الإنترنت](https://www.katie.forde@boston.gov). إذا كنت تواجه صعوبات في استخدام هذه البوابة، يرجى إرسال بريد إلكتروني إلى العنوان katie.forde@boston.gov.

الرجاء ملاحظة ما يلي: أنت مطالب بموجب القانون بالتقديم من خلال [بوابتنا على الإنترنت](https://www.katie.forde@boston.gov). يرجى ملاحظة أنك لست بحاجة إلى تقديم شهادة الامتثال/ إثبات الإخطار عند استخدام هذه البوابة.

2. لماذا صدر هذا القانون الجديد؟

تم تمرير المرسوم للتأكد من أن المستأجرين وأصحاب المنازل السابقين يفهمون حقوقهم عند إنهاء عقد الإيجار أو السكن، وأنهم على علم بالوكالات التي قد تكون قادرة على مساعدتهم.

في كثير من الحالات، يمكن للوكالات المساعدة في العثور على تمويل لسداد الإيجار أو تقديم خدمات أخرى ضرورية لتجنب عمليات الإخلاء. عندما لا يكون من الممكن حل مشكلات الإخلاء قبل المحاكمة، سيوفر قانون الإخطار باستقرار الإسكان (HSNA) للمستأجرين/ المالكين السابقين فرصة أفضل للحصول على المشورة و/ أو التمثيل.

3. متى يبدأ تطبيق هذه المتطلبات الجديدة؟

يصبح قانون الإخطار باستقرار الإسكان (HSNA) سارياً اعتباراً من يوم 6 نوفمبر/ تشرين الثاني، 2020.

4. ام يطلب مني هذا المرسوم القيام به ؟

يتطلب القانون من أي مالك يخطط لإنهاء عقد الإيجار القيام بتزويد المستأجر بإشعار بحقوق المستأجرين ومواردهم.

يتطلب القانون أيضاً من الملاك وأصحاب المساكن الخاضعة للحجز العقاري أن يرسلوا في نفس الوقت إلى مكتب استقرار الإسكان في مدينة بوسطن (City of Boston's Office of Housing Stability) نسخة من: إشعار الإنهاء أو الإخطار بعدم تجديد عقد الإيجار، و شهادة الامتثال/ إثبات الإخطار (اختياري).

أنت مطالب بتقديم هذه المعلومات باستخدام [بوابتنا على الإنترنت](https://www.katie.forde@boston.gov). إذا كنت تواجه صعوبات في استخدام هذه البوابة، يرجى إرسال بريد إلكتروني إلى العنوان katie.forde@boston.gov.

الرجاء ملاحظة ما يلي: أنت مطالب بموجب القانون بالتقديم من خلال [بوابتنا على الإنترنت](https://www.katie.forde@boston.gov). يرجى ملاحظة أنك لست بحاجة إلى تقديم شهادة الامتثال/ إثبات الإخطار عند استخدام هذه البوابة.

قانون الإخطار باستقرار الإسكان

الأسئلة المتكررة لمالك العقارات

5. نـ يجب عليه الامتثال لهذا المرسوم ؟

إذا كنت مالكا/ مالكا لرهن عقاري خاضع للحجز تنوي إنهاء عقد الإيجار أو الإشغال بعد الحجز على الرهن العقاري للوحدة، فإن الأمر ينطبق عليك.

ينطبق المرسوم على جميع أصحاب العقارات أو أصحاب الرهن العقاري المحجوز عليه للوحدات المؤجرة أو أماكن الإقامة السكنية في مدينة بوسطن حيث تم تقديم إشعار إنهاء أو إشعار آخر بعدم التجديد أو انتهاء الصلاحية، أو كان يجب تقديمه، إلى المستأجر أو المالك السابق للمنزل.

في حالات الإخلاء التي لا يتم فيها تقديم إشعار بالإنهاء، يجب أن يتم تقديم إشعار حقوق المستأجرين ومواردهم للمستأجر أو المالك السابق للمنزل. إذا كنت تقوم برفع دعوى إخلاء في المحكمة، فيجب عليك تقديم إشعار حقوق المستأجرين ومواردهم إلى المستأجر أو مالك المنزل السابق قبل 30 يوماً على الأقل من التقديم.

6. هل هناك شخص مستثنى من هذه المتطلبات؟

نعم. الممتلكات العقارية المستثناة هي المساكن:

1. في أي مستشفى أو منشأة ترميض أو منشأة صحية مهنية؛ و
2. في منشأة غير ربحية هدفها الأساسي هو تقديم علاج قصير الأمد أو مساعدة أو علاج لتعاطي الكحول أو المخدرات أو غير ذلك من المواد المخدرة.

7. هل يمكن التنازل عن هذا الشرط؟

قانون الإخطار باستقرار الإسكان

الأسئلة المتكررة لمالك العقارات

لا، لا يجوز التنازل عن متطلبات هذا المرسوم، وأي شرط لأي عقد إيجار أو عقد أو اتفاقية أخرى يهدف إلى التنازل عن أو تقييد الحقوق الموضوعية أو الإجرائية للمستأجر أو المالك السابق للمنزل بموجب هذا المرسوم يتعارض مع السياسة العامة، وغير قابل للتنفيذ، وباطل.

8. بصفتي المالك، هل ما زلت بحاجة إلى تقديم إشعار حقوق المستأجرين ومواردهم إذا كان المستأجرون لديّ مستأجرين حسب الرغبة؟

نعم. جميع المستأجرين وغيرهم من السكان الشرعيين، بما في ذلك أصحاب المنازل السابقين بعد الحجز على الرهن العقاري، يجب أن يحصلوا على إشعار حقوق المستأجرين ومواردهم المطلوب.

9. ماذا يحدث إذا لم أمتثل لذلك بصفتي مالك العقار؟

يعتبر كل إخفاق في الامتثال لمتطلبات هذا المرسوم جريمة منفصلة، مما يؤدي إلى إصدار تحذير أو غرامة منفصلة. ما لم يُنص على خلاف ذلك، يُعاقب أي شخص أو كيان ينتهك أيّاً من أحكام هذا القانون بإنذار أو غرامة وفقاً لأحكام مراسيم بلدية مدينة بوسطن و/ أو ميثاق بلدية مدينة بوسطن، الموضح أدناه.

قانون الإخطار باستقرار الإسكان (الأقسام 10-11.7)

كيان الإنفاذ: إدارة خدمات التفتيش

المخالفة الأولى: إنذار

المخالفة الثانية والمخالفات اللاحقة: 300 دولار عن كل ي