

## قانون التحويل إلى ملكية تعاونية وملكية مشتركة في مدينة بوسطن ملخص أحكام يناير 2021

في كانون الثاني (يناير) 2021، قامت مدينة بوسطن بتعديل قانون التحويل إلى الملكية التعاونية والملكية المشتركة ("مرسوم التحويل") لعام 1999. وينطبق المرسوم على أي عقار سكني تم بناؤه قبل شهر ديسمبر 1983 به أربع وحدات مُوجَّزة أو أكثر، حيث ينوي المالك تحويل العقار إلى استخدام ملكية تعاونية وملكية مشتركة، إما من خلال تحويل الوحدات القائمة، أو من خلال هدم الوحدات الحالية واستبدالها بمبنى سكني أو تعاوني جديد.

يستوجب المرسوم أن يتم تقديم إشعار للمستأجرين بنية التحويل، والذي يُخبرهم بالحقوق والفوائد التي يتمتع بها المُستأجرون في عملية التحويل. يتمتع جميع المُستأجرين بحقوق مضمونة؛ المُستأجرون الذين يستوفون شروط إستحقاق معينة ينالون حقوق إضافية. المُستأجرون المُستحقون الحصول على حقوق إضافية هم أولئك المُعوقين أو المُسبَّين أو ذوي الدخل المنخفض أو المتوسط. فيما يلي تعريفات المُعوقين، والمُسبَّين، ذوي الدخل المنخفض أو المتوسط:

**مستأجر مُعاق** - المُستأجر الذي يعاني من إعاقة جسدية أو عقلية اعتبارًا من تاريخ تقديم الإشعار أو التاريخ الذي كان ينبغي تقديمه فيه، الإعاقة التي (1) تحد بشكل كبير من قدرة هذا الشخص على رعاية نفسه، أو أداء المهام اليدوية، أو المشي، أو الابصار، أو السمع، أو التحدث، أو التنفس أو التعلم أو العمل؛ أو (2) تحد بشكل كبير من الإسكان المناسب لمثل هذا الشخص أو تحد بشكل كبير من قدرة هذا الشخص على البحث عن سكن جديد؛ أو (3) تلبية الشُّروط المتعلقة بالإعاقة الواردة في تعريف "المُعاقين من ذوي الدخل المنخفض" في فصل قوانين ولاية ماساتشوستس 1 § 121B، G.L. c. 121B، بشرط ألا تكون حالة الإدمان والاعتماد على الكحول أو أي مواد محظورة أخرى هي الأساس لتحديد الإعاقة.

**مُستأجر مُسنّ** - مُستأجر يبلغ من العمر 62 عامًا أو أكثر اعتبارًا من تاريخ تقديم الإشعار أو التاريخ الذي كان ينبغي تقديمه فيه.

**مُستأجر منخفض/متوسط الدخل:** إذا كان مجموع دخل جميع الأشخاص الذين يعيشون في الوحدة السكنية، والذين دخلوهم الإجمالي خلال الـ 12 شهرًا الماضية التي تسبق مباشرة تاريخ تقديم الإشعار أو التاريخ الذي كان ينبغي تقديمه فيه، أقل من 80% من متوسط الدخل في المنطقة بالنسبة لحجم أسرتك، حينذاك تكون الأسرة ذات "دخل منخفض/متوسط". انظر الجدول أدناه للحصول على إرشادات الدخل هذه.

الحد الأقصى للدخل المنخفض/المتوسط (80% من متوسط الدخل في المنطقة)، 2021	
الحد الأقصى للدخل	حجم الأسرة
67700 دولار	شخص واحد
77350 دولارًا	شخصان
87000 دولار	ثلاثة أشخاص
96650 دولار	أربعة أشخاص
104400 دولار	خمسة أشخاص
112150 دولارًا	ستة أشخاص

### حقوق ومزايا المُستأجرين

يلخص الجدول أدناه الحقوق والمزايا التي يتمتع بها المُستأجرون في مبنى يخضع لعملية تحويله إلى ملكية تعاونية وملكية مشتركة. يتم شرح هذه الحقوق بمزيد من التفصيل في نموذج [إشعار المستأجر](#).

حقوق المُستأجر والمزايا بموجب مَرسُوم التحويل إلى ملكية تعاونية و ملكية مشتركة		
المُستأجرون المنتظمون	المُستأجرون المعوقون أو المسنون أو ذوو الدخل المنخفض / المتوسط	
سنة واحدة	خمس سنوات	فترة الإخطار/حق البقاء في وحدتك
10000 دولار	15000 دولار	المبلغ المدفوع للإنتقال لمكان آخر
لا	نعم	المساعدة في البحث عن سكن
نعم	نعم	الحق في شراء وحدتك

### عملية التحويل

#### يقدم المالك إشعارًا للمُستأجرين بنيتة للتحويل

تبدأ عملية التحويل بمجرد أن يعقد المالك نية لتحويل العقار إلى ملكية تعاونية و ملكية مشتركة. يجب على المالك تزويد المُستأجرين على الفور بإخطار لمدة عام واحد.

#### يحصُل المالك على خطة التحويل من إدارة تطوير الأحياء

يتقدم المالك بطلب إلى إدارة تطوير الأحياء بمدينة بوسطن ("DND") للحصول على خطة التحويل. كجزء من هذا الطلب المقدم، يقدم المالك الوثائق التي تفيد بأن المُستأجرين قد تلقوا الإخطار المطلوب، بالإضافة إلى أي معلومات عن المُستأجرين الحاليين والحديثين للعقار.

سنتصل إدارة تطوير الأحياء بمدينة بوسطن DND بالمُستأجرين، وتحدد ما إذا كان أي من المُستأجرين معاقًا و/ أو مُسِنَّ و/ أو ذوي الدخل المنخفض أو المتوسط. سيتلقى هؤلاء المُستأجرون بعد ذلك إشعارًا بأنهم مُستَحَقُونَ للحصول على مزايا إضافية، بما في ذلك إخطار لمدة خمس سنوات.

سيقوم المالك وإدارة تطوير الأحياء DND بإكمال خطة التحويل، والتي توضح الحقوق والمزايا لكل مُستأجر. خلال فترة الإخطار، سيقوم المالك بتنفيذ خطة التحويل.

## انتهاء فترة الإخطار وطلب المالك تصريح بالتحويل

بمجرد انتهاء فترة الإخطار لوحدة معينة، يجوز للمالك طلب تصريح بالتحويل لتلك الوحدة من إدارة خدمات التفتيش في مدينة بوسطن ("ISD"). ستتأكد إدارة تطوير الأحياء DND مع إدارة خدمات التفتيش ISD ما إذا كان قد تم الوفاء بمتطلبات خطة التحويل أم لا. بالنظر إلى المعلومات المقدمة من قبل إدارة تطوير الأحياء DND والمالك، يجوز لإدارة خدمات التفتيش ISD إصدار تصريح التحويل. بمجرد إصدار هذا التصريح، يجوز للمالك المضي قدمًا في إخلاء أي مُستأجرين لم ينتقلوا بالفعل أو وقعوا اتفاقية لشراء الوحدة، وإتمام بيع الوحدة.

### الرسوم:

تبلغ رسوم خطة التحويل والتصريح 1000 دولار لكل وحدة، مُستَحَقَّة الدفع لمدينة بوسطن، عند التقدم للحصول على خطة التحويل.

معلومات للتواصل

إذا كانت لديك أي أسئلة حول عملية التحويل، فيرجى الاتصال بـ:

إدارة تطوير الأحياء بمدينة بوسطن

[CondoCoop@boston.gov](mailto:CondoCoop@boston.gov)

617-635-3880