

Ódonans Konvèsyon Koperativ ak Kondominyòm
KESYON YO POZE SOUVAN POU MÈT KAY AK LOKATÈ YO
Mizajou 14 Me 2021

Objektif:

Kesyon #1: Kisa Ódonans Konvèsyon Koperativ ak Kondominyòm ye?

Repons: Ódonans Konvèsyon Koperativ ak Kondominyòm prensipalman bay lokatè yo kap fè fas avèk depasman pwoteksyon nan kad konvèsyon an kondominyòm oswa apatman koperativ.

Kesyon #2: Èske mwen ka konvèti kay mwen an kondominyòm oswa apatman koperativ?

Repons: Wi. Pa gen okenn moratwa sou konvèsyon konndominyòm oswa kowoperativ yo. Moun ki ta renmen konvèti pwopriyete yo fè l tounen inite kondominyòm oswa kowoperativ dwe founi nenpòt lokatè yon preyavi kòrèk konvèsyon an, kreye yon Plan Konvèsyon ak Biwo Lojman Majistra a epi resevwa yon Pèmi Konvèsyon nan men Depatman Sèvis Enspeksyon (Inspectional Services Department, ISD). Al gade Kesyon Moun Poze Souvan konsènan Pwosesis pou jwenn Pèmi Konvèsyon an, pou kapab jwenn plis enfòmasyon.

Kesyon #3: Ki pwopriyete Ódonans Konvèsyon Koperativ ak Kondominyòm lan kouvri?

Repons: Avèk kèk eksepsyon, ódonans la aplike pou nenpòt pwopriyete rezidansyèl ki te bati anvan Desanm 1983 ki gen kat oswa plis apatman lokasyon, ak kote pwopriyete kay la gen entansyon pou konvèti kay la an yon kondominyòm rezidansyèl oswa itilizasyon koperativ, keseswa atravè konvèsyon apatman ki egziste deja yo, oswa atravè demolisyon apatman yo ak konstriksyon yon nouvo kondominyòm oswa bilding koperativ.

Kesyon #4: Kilè mwen ka depoze yon dokiman prensipal kondominyòm nan rejis Dokiman yo?

Repons: Yon mèt kay ka ranpli yon dokiman prnesipal nan Rejis dokiman an nenpòt kilè, men ou pa kapab vann yon apatman patikilye jiskaske Depatman Sèvis Enspeksyon pou inite sa a.

Kay ki Abite

Kesyon #1: Kimoun ki gen dwa a pwoteksyon lokatè dapre Ódonans Konvèsyon Koperativ ak Kondominyòm ki ajou a?

Repons: Nenpòt lokatè kap viv nan yon inite nan momen yon mèt kay gen entansyon pou konvèti apatman lokasyon an an yon kondominyòm oswa inite koperativ gen dwa avèk pwoteksyon lokatè Ódonans sa a akòde.

Kesyon #2: Èske sèten lokatè gen pwoteksyon amelyore?

Wi. Kay yo ki gen yon lokatè ki gen laj 62 ane oswa pi gran, oswa kay yo ki gen yon lokatè ki gen yon andikap mantal oswa fizik, jan li defini nan Ódonans lan, ak/oswa kay yo ki gen yon revni konbine nan oswa anba 80% nan Revni Mwayèn Zòn nan pou 12 mwa imedyatman anvan sèvis nan avi konvèsyon an (ki rele “revni fèb /modere”) gen dwa pou resevwa pwoteksyon lokatè amelyore. Biwo Estabilite Lojman (OHS) ka ede lokatè yo ki gen kesyon sou pwoteksyon amelyore ka bay asistans avèk pwoblèm dokimantasyon yo. Rele OHS nan 617-635-4200 pou w jwenn asistans.

Kesyon #3: Si mwen gen lokatè, kilè yap bezwen enfòm ke map chèche pou konvèti inite yo an inite kondominyòm oswa koperativ?

Repons: Yon mèt kay gen obligasyon pou enfòm tout lokatè li yo entansyon l pou konvèti an lokasyon a apatman kondominyòm oswa koperativ depi mèt kay la fin devlope yon entansyon pou konvèti jan li defini pa Ódonans lan. Mèt kay la ta dwe enfòm lokatè yo sou entansyon l pou konvèti l anvan li soumèt yon aplikasyon nan DND pou yon Plan Konvèsyon.

Kesyon #4: Ki Avi mwen bezwen voye bay lokatè mwen yo? Èske mwen bezwen voye Avi Lokatè a nan DND?

Repons: Yap bezwen pou bay tout lokatè yo fòm Avi Lokatè a lè ou fòm entansyon pou konvèti. Pwopriyetè yo ka bay pwòp avi yo anplis de fòm obligatwa si yo chwazi pou fè sa. Yo dwe bay DND yon Fòm Avi Lokatè anmenmtan yo bay lokatè a.

Kesyon #5: Si yon lokatè pale yon lang ot ke Angle, kijan yo ta dwe enfòm yo?

Repons: Mèt kay la ta dwe bay lokatè a avi nan lang lokatè a pale. DND ap bay tradiksyon sou avi a nan dis lang.

Kesyon #6: Kisa peryòd avi lokatè a ye ak konbyen tan li dire?

Repons: Peryòd avi lokatè a se kantite tan yon lokatè gen dwa pou rete nan inite a apre mèt kay la fin bay avi ki gen yon entansyon pou vann apatman kòm yon kondominyòm oswa koperativ, keseswa lokatè a gen yon kontra lwaye oswa se yon lokatè ki sou yon baz mwa-pa-mwa. Yo pa ka degèpi yon lokatè pandan tan sa a sof si gen yon gwo vyolasyon nan kontra lwaye, ak pou pa fasilite lavant yon kondominyòm oswa inite koperativ.

Aktyèlman, gen yon peryòd avi yon lane pou tout lokatè yo ki pa granmoun, andikape, ki gen revni modere/fèb.

Pou lokatè yo ki granmoun, andikape, ki gen revni modere/fè, peryòd avi a se senkan.

Si yo bay yon kay/lokatè a yon avi ennan epi nan pita yo detèmine ke fanmi sa a elijib pou yon avi senkan, mèt kay la pa kapab garanti yon Pèmi Konvèsyon pou apatman spesifik sa a jiskaske senkan fin pase oswa lè fanmi an demenaje, kèlkeswa sa ki vini anvan. Yo ka garanti yon pèmi Konvèsyon pou apatman ki abite pa fanmi ki elijib apre peryòd avi ennan fin pase.

Kesyon #7: Èske lokatè yo gen dwa nan yon peman pou demenajman?

Repons: Wi, tout avoka yo gen dwa nan yon peman pou demenajman. Lokatè granmoun, andikape ak/oswa ki gen revni fèb/modere gen dwa nan yon peman pou demenajman \$15,000, e tout lòt lokatè yo gen dwa nan yon peman demenajman redwi \$10,000. Peman sa a se pou chak apatman, men se pa pou chak lokatè.

Kesyon #8: Antanke lokatè, èske mwen dwe rete nan apatman an pou tout peryòd avi a?

Repons: Non. Antanke lokatè, ou gen dwa pou rete pou tout peryòd avi a, men ou gen dwa tou pou demenaje soti nan apatman an nenpòt kilè apre ou fin bay manadjè pwopriyete ou an yon avi 30 jou. Ou toujou gen dwa nan yon peman pou demenajman, menmsi ou soti nan apatman an anvan fen peryòd avi a. Ou ta dwe asire ke ou konprann tout dwa ou genyen anvan ou pran yon desizyon keseswa ou ta dwe kite apatman w lan anvan fen peryòd avi a.

Kesyon #9: Èske yo kapab ogmante lwaye yon lokatè pandan peryòd avi a?

Repons: Wi, men ogmantasyon lwaye a limite. Lwaye lokatè a pa kapab ogmante pa plis pase 10% chak ane, oswa pa pousantaj ogmantasyon nan Endèks Pri Konsomatè a jan Depatman Travay Ameriken pibliye l, pou ane kalandriye ki vini imedyatman anvan dat kote kontra lojman lwaye a te pwolonje, kèlkeswa sa ki mwens.

Kesyon #10: **Èske mèt kay mwen an ka renove apatman mwen an pandan peryòd avi a?**

Repons: Wi, byenke lokatè a gen dwa pou l egzan kont deranjman san rezon ak vylasyon jwisans trankil akòz reyabilitasyon, reparasyon, oswa amelyorasyon mèt kay la te fè pandan peryòd avi a.

Kesyon #11: **Kimoun ki gen dwa nan asistans pou chèche kay nan men mèt kay la?**

Repons: Nenpòt lokatè ki granmoun, andikape oswa ki gen revni mwayen/modere gen dwa nan yon asistans pou chèche kay nan men mèt kay yo a pou lokalize lojman lwaye ki konparab, gwose apwopriye ak aksesib nan Vil Boston, oswa nan katye aktyèl yo a, si yo ta chwazi pou sa.

Kesyon #12: **Èske nenpòt kondisyon nan lokasyon an kapab chanje pandan peryòd avi?**

Repons: Pa gen okenn tèm nan kontra lwaye a ki kapab chanje pandan peryòd avi a ot ke kantite lajan lwaye a.

Dwa pou Achte

Kesyon #1: **Ki dwa lokatè a genyen pou l achte?**

Repons: Yon lokatè ki abite nan yon apatman ki prale nan konvèsyon gen dwa pou achte apatman an.

Kesyon #2: **Kimoun ki gen dwa pou achte?**

Repons: Nenpòt lokatè ki aktyèlman abite nan yon apatman nan peryòd pwopriyete a fòme yon entansyon pou vann apatman an kòm yon kondominyòm oswa koperativ gen dwa pou achte l. Lokatè yo ap gen 120 jou apre mèt kay la fin pwolonje òf la pou siyen yon acha ak kontra lavant.

Kesyon #3: **Kijan yo fikse pri lavant yo?**

Repons: Mèt kay la fikse pri a, men li pa kapab piwo pase pri yo akòde piblik la oswa yon tyès pati.

Kesyon #4: **Kijan dwa m pou achte afekte si mèt kay la pral elimine apatman mwen an?**

Repons: Si apatman w lan elimine, swa pa demolisyon oswa nan konbine l avèk yon lòt apatman, ou toujou gen dwa pou achte yon inite nan pwopriyete ki konvèti a. Si gen plis pase yon lokatè kap chèche menm apatman an, DND ap òganize yon lotri pou detèmine kimoun ki kapab achte apatman an.

Apatman/Kay Vid

Kesyon #1: Èske mwen dwe fè lokatè yo soti nan fason pou m kapab konvèti apatman yo an kondominyòm oswa koperativ?

Repons: Non. Kite kay ou vid pou rezon konvèsyon an kondominyòm oswa koperativ konstitye yon degèpisman e li otorize anvan ou garanti yon pèmi konvèsyon.

Kesyon #2: Kisa pwosesis Pèmi Konvèsyon an ye si kay la vid?

Repons: Si ou posede oswa achte yon kay vid epi ou vle konvèti apatman an kondominyòm oswa koperativ, mèt kay la dwe toudabò kontakte DND epi bay dokimantasyon sou nenpòt lokatè ki te kapab abite nan kay la pandan 12 mwa ki sot pase a. DND pral detèmine si kay la te vid pou omwen yon lane. Mèt kay la kapab kidonk aplike pou yon Pèmi Konvèsyon nan ISD. Si kay la pa t vid pou omwen yon lane, ou kapab responsab pou nenpòt depans oswa penalite ki gen rapò avèk konvèsyon inapwopriye kay la.

Kesyon #3: Èske ou kapab lwe yon apatman vid apre yo fin apwouve Plan Konvèsyon an, men anvan yo fè konvèsyon pou yon kondominyòm oswa koperativ?

Repons: Wi, yo kapab lwe yon apatman pandan peryòd kote yon Plan Konvèsyon anplas, men lokatè sa pa pral resevwa okenn benefis nan kondominyòm lan oswa òdinans konvèsyon koperativ.

Pwosesis Pèmi Konvèsyon

Kesyon #1: Ki etap pwosesis konvèsyon an ye?

Repons: Sa ki annaprè a se yon rezime nan etap pwosesis konvèsyon an

- 1) Pwopriyetè a enfòmè lokatè yo sou dwa yo dapre Ódonans lan
 - a) Itilize fòm notifikasyon devlope DND.
 - b) Soumèt yon kopi notifikasyon yo te voye bay chak lokatè nan DND, epi enskri pwojè a avèk DND.
- 2) Kreye yon Plan Konvèsyon:
 - a) Mèt bildiong lan bay enfòmasyon sou lokasyon yo nan DND.
 - b) DND kontakte lokatè yo pou konfime elijiblite pou pwolonje benefis konvèsyon yo.
 - c) DND ak mèt bilding lan konplete yon Plan Konvèsyon.
- 3) Plan Konvèsyon an anplas
 - a) DND siveye avi pou lokatè yo, ansanm avèk demenajman ak dwa pou achte aktivite yo.
- 4) Mèt kay la depoze dosye pou Pèmi Konvèsyon avèk ISD
 - a) ISD kontakte DND pou dokimantasyon ke kondisyon Plan Konvèsyon pa t satisfè.
 - b) ISD bay yon pèmi, sa ki pèmèt lavant yon apatamn oswa apatman yo.
- 5) Pwopriyetè a vann inite yo

Kesyon #2: Ki kritè Depatman Sèvis Enspeksyon an ap itilize (ISD) pou decide si pou yo bay yon pèmi?

Repons: DND pral fè yon rekòmandasyon nan ISD baze sou keseswa pwopriyetè a te bay tout dokiman yo te mande yo, te satisfè kondisyon yon Plan Konvèsyon, e li otreman konfòme avèk tout dispozisyon Ódonans Konvèsyon Koperativ ak Kondominyòm.

Kesyon #3: Èske Pèmi Konvèsyon an ekspire?

Repons: Wi. Si yon mèt kay pa vann inite yo te konvèti nan lespas dezan apre yo fin resevwa yon Pèmi Konvèsyon nan Konsèy la, pèmi an ap ekspire. Anplis, si yon aplikan neglije pou depoze yon dokiman avèk Rejis imobilye a, oswa si dokiman rejis imobilye prensipal la oswa atik òganizasyon an te anile e kay la pa yon kodominyòm oswa koperativ ankò, pèmi an ap ekspire.

Ou ka jwenn Ódonans la isit la: boston.gov/condominium-and-cooperative-conversion-ordinance

Ou lib pou rele 617-635-3880 oswa imèl condocoop@boston.gov si ou gen nenpòt kesyon oswa enkyetid.