

مرسوم تحويل الملكية العقارية المشتركة والملكية التعاونية
الأسئلة المتداولة للملاك والمستأجرين
تم التحديث في 14 مايو 2021

الغرض:

السؤال رقم 1: ماذا يقَدِّم مرسوم تحويل الملكية العقارية المشتركة والملكية التعاونية؟

الإجابة: إن مرسوم تحويل الملكية العقارية المشتركة والملكية التعاونية يوفّر بشكل رئيسي الحماية للمستأجرين الذين يواجهون الانتقال إلى مسكن جديد كنتيجة لتحويل العقار إلى ملكية عقارية مشتركة أو وحدات تعاونية.

السؤال رقم 2: هل يمكنني تحويل عقاري إلى ملكية عقارية مشتركة أو وحدات تعاونية؟

نعم. لا يوجد حظر على تحويلات الشقق السكنية أو الوحدات السكنية التعاونية. يجب على أولئك الذين يرغبون في تحويل ممتلكاتهم إلى شقق سكنية أو وحدات سكنية تعاونية تزويد أي مستأجرين بإخطار مناسب للتحويل، وإنشاء خطة تحويل مع مكتب العمدة للإسكان، وتأمين تصريح تحويل من إدارة خدمات التفنيش. راجع الأسئلة المتكررة حول عملية تصريح التحويل لمزيد من المعلومات. (ISD)

السؤال رقم 3: ما العقارات التي يشملها مرسوم تحويل الملكية العقارية المشتركة والملكية التعاونية؟

الإجابة: مع وجود بضعة استثناءات، فإن المرسوم يسري على أي عقار سكني تم بناؤه قبل ديسمبر 1983 وبه أربع وحدات إيجارية أو أكثر، وحيث ينوي المالك تحويل العقار إلى ملكية عقارية مشتركة سكنية أو استخدام تعاوني، سواء من خلال تحويل الوحدات الموجودة، أو من خلال هدم الوحدات وبناء مبنى جديد تعاوني أو ذو ملكية عقارية مشتركة.

السؤال رقم 4: متى أستطيع إيداع العقد الرئيسي للملكية العقارية المشتركة لدى مكتب تسجيل العقود؟

الإجابة: يستطيع مالك أحد العقارات إيداع عقد رئيسي لدى مكتب تسجيل العقود في أي وقت، لكنه لا يستطيع بيع وحدة معينة حتى تُصدِر إدارة خدمات المعاينات تصريح تحويل لتلك الوحدة.

العقارات المشغولة بالسكان

السؤال رقم 1: من يحق له الحصول على حماية المستأجر بموجب المرسوم المحدّث بشأن تحويل الملكية العقارية المشتركة والملكية التعاونية؟

الإجابة: أي مستأجر يعيش في وحدة وقت إبراز المالك النية لتحويل تلك الوحدة الإيجارية إلى وحدة تعاونية أو ذات ملكية عقارية مشتركة يحق له الحصول على حماية المستأجر التي يمنحها المرسوم.

السؤال رقم 2: هل يحصل بعض المستأجرين على حماية قوِّية ؟

نعم. الأسر التي بها مستأجر يبلغ من العمر 62 عامًا أو أكبر، أو الأسر التي بها مستأجر مُصاب بإعاقة بدنية أو عقلية، على النحو المحدد في المرسوم، و/أو الأسر التي لها دخل أسرة مجمَّع عند 80% أو أقل من متوسط الدخل بالمنطقة للأشهر الإثنى عشر التي تسبق مباشرة تقديم إشعار التحويل (يسمى فيما يلي "الدخل المنخفض / المتوسط") يحق لهم تلقي حماية مستأجر معزّزة. يستطيع مكتب استقرار الإسكان مساعدة المستأجرين الذين لديهم أسئلة عن الحماية المعزّزة ويستطيع تزويدهم بالمساعدة في مسائل التوثيق. يمكنك الاتصال على الرقم 617-635-4200 للحصول على المساعدة.

السؤال رقم 3: إذا كان عندي مستأجرين، فمتى يتعين إبلاغهم بأني أسعى لتحويل وحدتهم إلى وحدة تعاونية أو ذات ملكية عقارية مشتركة؟

الإجابة: إن المالك ملزم بإبلاغ جميع المستأجرين بنية المالك لتحويل الوحدات من إيجارية إلى وحدات تعاونية أو ذات ملكية عقارية مشتركة حالما أعد المالك النية للتحويل على النحو الذي يحدده المرسوم. ينبغي إبلاغ المستأجرين بنية المالك للتحويل قبل تقديم طلب إلى إدارة تطوير الأحياء للحصول على خطة تحويل.

السؤال رقم 4: ما الإشعار الذي يتعين علي إرساله إلى المستأجرين لدي؟ هل يتعين علي أيضاً إرسال إشعار المستأجر إلى إدارة تطوير الأحياء؟

الإجابة: يتعين تقديم استمارة إشعار المستأجر إلى جميع المستأجرين عند إبراز النية للتحويل. ويجوز للمالك تقديم إشعارهم الخاص بهم بالإضافة إلى الاستمارة المطلوبة إذا اختاروا ذلك. يجب تقديم استمارة إشعار المستأجر إلى إدارة تطوير الأحياء في نفس وقت تقديمها إلى المستأجر.

السؤال رقم 5: في حال تحدثت المستأجر بلغة غير اللغة الإنجليزية، كيف ينبغي إبلاغه؟

الإجابة: ينبغي على مالك العقار تقديم الإشعار إلى المستأجر باللغة التي يتحدث بها المستأجر. وتقدم إدارة تطوير الأحياء ترجمات للإشعار بعشر لغات.

السؤال رقم 6: ما هي فترة إشعار المستأجر وكم مدتها؟

الإجابة: فترة إشعار المستأجر هي المدة الزمنية التي يحق فيها للمستأجر البقاء في الوحدة بعد تقديم المالك لإشعار إلى المستأجر بوجود نية لبيع الوحدة كملكية عقارية مشتركة أو تعاونية، بغض النظر عما إذا كان المستأجر لديه عقد إيجار أو هو مستأجر شهر بشهر. لا يمكن طرد المستأجر أثناء هذه المدة ما لم يكن الطرد بسبب انتهاك جوهرى لعقد الإيجار، وليس لتسهيل بيع وحدة تعاونية أو ذات ملكية عقارية مشتركة.

في الوقت الحالي، توجد فترة إشعار لمدة عام واحد لجميع المستأجرين الذين ليسوا مُسنّين أو معاقين أو من ذوي الدخل المنخفض / المتوسط.

بالنسبة للمستأجرين الذين هم مُسنّين أو معاقين و/أو من ذوي الدخل المنخفض / المتوسط، تبلغ فترة الإشعار خمسة أعوام.

في حال تقديم إشعار مدته عام واحد إلى أسرة / مستأجر وتقرر فيما بعد أن تلك الأسرة مستحقة للحصول على إشعار مدته خمسة أعوام، فإن المالك لا يستطيع الحصول على تصريح تحويل لتلك الوحدة المحددة حتى تنتضي الخمسة أعوام أو عندما تنتقل الأسرة بطريقة مناسبة إلى مسكن جديد، أيهما يحدث أولاً. ويمكن الحصول على تصريح تحويل للوحدات التي تشغلها أسر مؤهلة بعد انتهاء الإشعار الذي مدته عام واحد.

السؤال رقم 7: هل يحق للمستأجرين الحصول على مبلغ مالي للانتقال إلى مسكن جديد؟

الإجابة: نعم، يحق لجميع المستأجرين الحصول على مبلغ مالي للانتقال إلى مسكن جديد. يحق للمستأجرين المسنّين أو المعاقين أو من ذوي الدخل المنخفض / المتوسط الحصول على مبلغ مالي للانتقال إلى مسكن جديد قدره 15000 دولار، ويحق لجميع المستأجرين الآخرين الحصول على مبلغ مالي للانتقال إلى مسكن جديد وقدره 10000 دولار. وهذا المبلغ المالي للانتقال لكل وحدة، وليس لكل مستأجر.

السؤال رقم 8: بصفتي مستأجر، هل يتعين علي البقاء في الوحدة لفترة الإشعار بالكامل؟

الإجابة: كلا، بصفتك مستأجر فإنه يحق لك البقاء لفترة الإشعار الكاملة، لكن يحق لك أيضاً إخلاء الوحدة في أي مرحلة بعد تقديمك للإشعار الذي مدته ثلاثين يوماً إلى مالك العقار الذي تسكن فيه. ولا يزال يحق لك الحصول على مبلغ مالي للانتقال إلى مسكن جديد، حتى لو أخليت وحدتك قبل نهاية فترة الإشعار. ينبغي عليك التأكد من فهمك لجميع الحقوق قبل اتخاذ قرار بشأن ما إذا كان ينبغي عليك إخلاء وحدتك قبل نهاية فترة الإشعار.

السؤال رقم 9: هل يمكن زيادة إيجار المستأجر أثناء فترة الإشعار؟

الإجابة: نعم، لكن زيادات الإيجار محدودة. يمكن زيادة إيجار المستأجر بمعدل لا يزيد عن 10% سنويًا، أو بمعدل زيادة النسبة المئوية في زيادة مؤشر أسعار المستهلك الذي تنشره وزارة العمل الأمريكية، للعام الميلادي الذي يسبق مباشرة تاريخ تمديد عقد المسكن الإيجاري، أيهما أقل.

السؤال رقم 10: هل يمكن لمالك العقار الذي أسكن فيه تجديد وحدتي أثناء فترة الإشعار؟

الإجابة: نعم، وبالرغم من هذا يحق للمستأجر التحرر من الفوضى غير المعقولة والإخلال بالاستمتاع الهادئ كنتيجة للترميم أو الإصلاحات أو التحسينات التي يقوم بها مالك العقار أثناء فترة الإشعار.

السؤال رقم 11: من يحق له الحصول على مساعدة البحث عن مسكن من مالك العقار؟

الإجابة: يحق لأي مستأجر مسن أو معاق أو ذو دخل منخفض / متوسط الحصول على مساعدة البحث عن مسكن من مالك العقار لتحديد مكان مسكن مماثل ومناسب الحجم وسهل الوصول إليه داخل مدينة بوسطن، أو داخل الحي الحالي المقيم به، إذا اختار ذلك.

السؤال رقم 12: هل يمكن تغيير أي شروط أخرى تتعلق بالإيجار أثناء فترة الإشعار؟

الإجابة: لا يمكن تغيير أي شروط تتعلق بالإيجار أثناء فترة الإشعار غير مبلغ الإيجار.

حق الشراء

السؤال رقم 1: ما هو حق المستأجر في الشراء؟

الإجابة: يحق للمستأجر الذي يقيم في وحدة خاضعة للتحويل أن يشتري وحدته.

السؤال رقم 2: من الذي له الحق في الشراء؟

الإجابة: أي مستأجر يقيم حاليًا في وحدة وقت إبراز المالك نية بيع الوحدة كوحدة تعاونية أو ذات ملكية عقارية مشتركة يحق له الحق في الشراء. ويكون أمام المستأجرين 120 يومًا من تقديم مالك العقار العرض للتوقيع على اتفاق البيع والشراء.

السؤال رقم 3: كيف تحدّد أسعار البيع؟

الإجابة: يحدّد مالك العقار السعر، لكنه لا يمكن أن يكون أعلى من الأسعار المقدّمة للعامة أو إلى طرف ثالث.

السؤال رقم 4: كيف يتأثر حقي في الشراء لو أن المالك سوف يزيل وحدتي؟

الإجابة: في حال إزالة وحدتك، إما من خلال الهدم أو من خلال دمجها مع وحدة أخرى، فإنه لا يزال لك الحق في شراء وحدة في العقار الذي تم تحويله. إذا كان هناك أكثر من مستأجر واحد يسعى لشراء نفس الوحدة، فإن إدارة تطوير الأحياء سوف تعقد قرعة لتقرير من يمكنه شراء الوحدة.

العقارات / الوحدات الشاغرة

السؤال رقم 1: هل يتعين عليّ إخلاء العقار من المستأجرين لكي أحوله إلى وحدات تعاونية أو ذات ملكية عقارية مشتركة؟

الإجابة: كلا. إخلاء عقارك لأغراض تحويل الملكية العقارية المشتركة أو الملكية التعاونية يشكّل طرد بغرض تحويل الملكية العقارية المشتركة أو الملكية التعاونية ولا يُسمح به قبل الحصول على تصريح تحويل.

السؤال رقم 2: ما هي عملية تصريح التحويل إذا كان العقار شاغراً؟

الإجابة: في حال امتلاكك أو شرائك لعقار شاغر وترغب في تحويل الوحدات إلى وحدات تعاونية أو ذات ملكية عقارية مشتركة، يجب على المالك أولاً الاتصال بإدارة تطوير الأحياء وتقديم الوثائق بشأن أي مستأجرين ربما كانوا يعيشون في العقار خلال الإثني عشر شهراً الماضية. سوف تقرّر إدارة تطوير الأحياء ما إذا كان العقار شاغراً لمدة عام واحد على الأقل. عندئذٍ يستطيع المالك التقدّم بطلب للحصول على تصريح تحويل من إدارة خدمات المعاينات. في حال أن العقار لم يكن شاغراً لمدة عام واحد على الأقل، فربما تكون عرضةً لأي تكاليف أو غرامات مرتبطة بالتحويل غير الملائم للعقار.

السؤال رقم 3: هل يمكن تأجير وحدة شاغرة بعد الموافقة على خطة التحويل، لكن قبل حدوث التحويل إلى ملكية عقارية مشتركة أو ملكية تعاونية؟

الإجابة: نعم، يمكن تأجير الوحدة خلال الفترة التي تكون فيها خطة التحويل جاهزة، لكن ذلك المستأجر لن يتلقى أيًا من منافع مرسوم تحويل الملكية العقارية المشتركة والملكية التعاونية.

عملية تصريح التحويل

السؤال رقم 1: ما هي خطوات عملية التحويل؟

الإجابة: فيما يلي ملخص للخطوات في عملية التحويل

- 1) يُبلغ المالك المستأجرين بحقوقهم بموجب المرسوم
(أ) استخدم استمارة الإشعار التي أعدتها إدارة تطوير الأحياء.
(ب) قِيم نسخة من الإشعار المُرسَل إلى كل مستأجر إلى إدارة تطوير الأحياء، وسجّل المشروع لدى إدارة تطوير الأحياء.
(2) يتم إنشاء خطة تحويل
(أ) يقدّم مالك المبنى معلومات عن المستأجرين إلى إدارة تطوير الأحياء.
(ب) تتصل إدارة تطوير الأحياء بالمستأجرين لتأكيد الأهلية للحصول على منافع التحويل المقدّمة.
(ت) يُكْمَل مالك المبنى وإدارة تطوير الأحياء خطة تحويل.
(3) يتم تنفيذ خطة التحويل.
(أ) تُتابع إدارة تطوير الأحياء الإشعارات المقدّمة إلى المستأجرين، بالإضافة إلى أنشطة الانتقال إلى مسكن جديد، والحق في الشراء.
(4) يُقدّم المالك تصريح تحويل لدى إدارة خدمات المعاينات
(أ) تتصل إدارة خدمات المعاينات بإدارة تطوير الأحياء لتوثيق أنه تم استيفاء متطلبات خطة التحويل.
(ب) تقدّم إدارة خدمات المعاينات تصريح يسمح ببيع الوحدة أو الوحدات.
(5) يبيع المالك الوحدات

السؤال رقم 2: ما المعايير التي سوف تستخدمها إدارة خدمات المعاينات لتقرير ما إذا كانت ستُصدر تصريحًا؟

الإجابة: سوف تقدّم إدارة تطوير الأحياء توصية إلى إدارة خدمات المعاينات استنادًا إلى ما إذا كان المالك قد أمَدَّ بجميع المستندات المطلوبة، واستوفى متطلبات خطة التحويل، والتزم من ناحية أخرى بجميع أحكام مرسوم تحويل الملكية العقارية المشتركة والملكية التعاونية أم لا.

السؤال رقم 3: هل تنتهي مدة تصاريح التحويل؟

الإجابة: نعم. في حال عدم بيع مالك العقار للوحدة التي حوّلها خلال عامين من تلقّي تصريح التحويل من المجلس، فسوف تنقضي مدة التصريح. بالإضافة إلى ذلك، في حالة إخفاق مقدّم الطلب في إيداع عقد رئيسي لدى مكتب تسجيل العقود خلال عام واحد من استلام تصريح التحويل، أو في حالة فسخ العقد الرئيسي أو بنود التنظيم ولم يعد العقار ملكية عقارية مشتركة أو ملكية تعاونية، فسوف تنقضي مدة التصريح.

يمكن العثور على المرسوم هنا:

boston.gov/condominium-and-cooperative-conversion-ordinance

لترح أي أسئلة CondoCoop@boston.gov أو إرسال بريد إلكتروني إلى 617-635-3880 لا تتردد في الاتصال بـ
أو استفسارات