

استمارة إشعار المستأجر
(تقدم لكل مستأجر فردي)

التاريخ: _____

اسم المستأجر: _____

العنوان: _____

رقم الوحدة: _____

هذا الخطاب لإبلاغك بأن مالك العقار الذي تسكن فيه، _____، ينوي تحويل وحدتك وربما وحدات أخرى في مبنائك إما إلى ملكية عقارية مشتركة أو وحدات تعاونية. وسيتم على مالك العقار التقدم بطلب والحصول على خطة تحويل معتمدة من مكتب استقرار الإسكان بمدينة بوسطن، وسوف يُطلب منه التقدم بطلب وتلقي تصريح تحويل الملكية العقارية المشتركة أو الملكية التعاونية قبل جواز بيع مقر الإقامة السكني. وأنت لك حقوق بمقتضى مرسوم مدينة بوسطن لتحويل الملكية العقارية المشتركة أو الملكية التعاونية، بما في ذلك الحق في هذا الإشعار. وحقوقك مشروحة أدناه.

الحق في الإشعار القانوني

يجب تقديم هذا الإشعار إليك بأحد الطرق التالية: يُسلم شخصياً في حضور شاهد مع إقرار المستأجر بالاستلام، أو إرساله بالبريد المعتمد أو المسجل، وطلب إيصال الإرجاع، أو إعلانه عن طريق أحد نواب عمدة البلدة أو شرطي.

التاريخ الذي يُعتبر أنه تم "تقديم" الإشعار فيه هو تاريخ تسليم الإشعار شخصياً إلى المستأجر في حضور شاهد أو تاريخ استلام المستأجر للإشعار بعد إرساله بالبريد المعتمد أو المسجل، وطلب إيصال الإرجاع، أو تاريخ الإعلان عن طريق أحد نواب عمدة البلدة أو شرطي.

الحق في الشغل المستمر (فترة الإشعار)

يحق لك البقاء كمستأجر في وحدتك الإيجارية لمدة عام واحد من تاريخ استلامك لهذا الإشعار، أو حتى نهاية مدة عقد الإيجار، أيهما أكبر، قبل أن يُطلب منك إخلاء مقر الإقامة السكني. إذا كنت مُسناً أو معاقاً أو ذو دخل منخفض / متوسط، يحق لك البقاء كمستأجر في وحدتك الإيجارية لمدة خمس أعوام من تاريخ استلامك لهذا الإشعار، أو حتى نهاية مدة عقد الإيجار، أيهما أكبر، قبل أن يُطلب منك إخلاء مقر الإقامة السكني. يحق لك الحصول على فترة الإشعار هذه سواء كان اتفاق الإيجار الخاص بك عقد إيجار أو استئجار رضائي شهر بشهر. إذا كنت مُسناً أو معاقاً أو ذو دخل منخفض / متوسط، يُرجى إبلاغ مالك العقار الذي تسكن فيه. إذا طعن مالك العقار في أنك مُسن أو معاق أو ذو دخل منخفض / متوسط، فربما يتعين عليك تزويده بإثبات لحالتك.

يوجد أدناه تعريفات للشخص المسن والمعاق وذو الدخل المنخفض / المتوسط:

المستأجر المعاق - مستأجر مصاب بإعاقة جسدية أو عقلية اعتباراً من التاريخ الذي قُدم فيه الإشعار أو كان ينبغي أن يُقدم فيه، وهي (1) تعوق بشكل جوهري قدرة ذلك الشخص على الاعتناء بنفسه أو أداء مهام يديه أو المشي أو الرؤية أو السمع أو التحدث أو التنفس أو التعلم أو العمل؛ أو (2) تحد بدرجة كبيرة المسكن الملائم لهذا الشخص أو تعوق بدرجة كبيرة قدرة هذا الشخص على البحث عن مسكن جديد؛ أو (3) تستوفي الشروط المتعلقة بالإعاقة المتضمنة في تعريف "الأشخاص المعاقين ذوي الدخل المنخفض" في الفصل 1121 B من القانون العام، شريطة ألا تكون حالة الاعتماد على الكحول أو أي مادة خاضعة للرقابة هي الأساس لتحديد حالة الإعاقة.

المستأجر المسن - مستأجر يبلغ من العمر 62 عاماً أو أكثر اعتباراً من التاريخ الذي قُدم فيه الإشعار أو كان ينبغي أن يُقدم فيه.

المستأجر ذو الدخل المنخفض / المتوسط: إذا كان الدخل المجمع لجميع الأشخاص الذين يعيشون في الوحدة، والذين تم تقديم إجمالي دخلهم للأشهر الإثني عشر الماضية أو كان ينبغي تقديمه، كان أقل من 80% من متوسط الدخل بالمنطقة بالنسبة لحجم أسرتك، عندئذ تكون الأسرة "ذات دخل منخفض أو متوسط". يرجى الاطلاع على الجدول أدناه لمعرفة إرشادات الدخل هذه.

الحد الأقصى للدخل المنخفض / المتوسط (80% من متوسط الدخل بالمنطقة)	
حجم الأسرة	حدّ الدخل
شخص واحد	78,550 دولار
شخصان	89,750 دولار
ثلاث أشخاص	100,950 دولار
أربع أشخاص	112,150 دولار
خمس أشخاص	121,150 دولار
ستة أشخاص	130,100 دولار

الحق في تمديد مُدد عقد الإيجار

إذا كانت فترة الإشعار والتي مدتها عام واحد أو خمسة أعوام المُشار إليها أعلاه أطول من مدة إيجارك في اتفاق الإيجار الخاص بك، عندئذٍ **يجب على** مالك العقار تمديد مدة إيجارك لتتوافق مع انتهاء فترة الإشعار.

حق الشراء

يحق لك شراء وحدتك الإيجارية قبل عرضها للبيع. سوف تُعرض عليك فرصة شراء الوحدة بشروط وأحكام هي بشكل جوهري ذاتها أو أكثر تمييزًا من تلك الشروط والأحكام التي سيعرض بها مالك العقار الوحدة للبيع على العامة أو طرف ثالث. 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 المدينة سوف تُعيد قرعة لتقرير من يمكنه شراء الوحدة. لمزيد من المعلومات عن البرامج والصفوف التدريبية لمشتري المنزل، يُرجى الاتصال بمركز بوسطن للمنازل على الرقم 617-635-4663.

الحق في الحصول على منافع الانتقال إلى مسكن جديد

في حال عدم شرائك لوحدة الإيجارية أو وحدة إيجارية أخرى في المبنى، يحق لك الحصول على دفعة انتقال إلى مسكن جديد بمبلغ قدره 10000 دولار لكل وحدة، أو 15000 لكل وحدة إن كنت مُسئًا أو معاقًا أو ذو دخل منخفض / متوسط، في حال إخلالك الوحدة خلال فترة الإشعار. يجب سداد دفعات الانتقال إلى مسكن جديد خلال عشرة أيام بعد إخلالك لوحدة. لكن إن احتجت إلى هذه الأموال لكي تنتقل إلى مسكن جديد، يستطيع المالك سداد المدفوعات مباشرة إلى الشركة التي تتولى انتقالك إلى مسكن جديد أو المُبلغ أو مرفق التخزين أو مالك العقار الجديد قبل انتقالك بناءً على طلبك وحالما تزوّده بإثبات لشقتك الجديدة.

الحق في فسخ الإيجار

يحق لك فسخ اتفاق الإيجار بدون غرامة طالما أنك تقدّم إشعار كتابي إلى المالك قبل مغادرتك بثلاثين (30) يومًا على الأقل. لا يستطيع مالك العقار الذي تسكن فيه فسخ إيجارك أثناء فترة الإشعار إلا في حالة عدم سداد الإيجار أو انتهاك آخر جوهري لاتفاق الإيجار.

الحق في الحصول على مساعدة البحث عن مسكن

يحق للمستأجر المسن أو المعاق أو ذو الدخل المنخفض / المتوسط الحصول على مساعدة من مالك العقار في العثور على شقة مماثلة داخل بوسطن، وداخل نفس الحي من مدينة بوسطن حيث يقيم المستأجر، إذا طلب المستأجر ذلك، مقابل إيجار مُعادل أو أقل من الإيجار الذي كان يدفعه هذا المستأجر مقابل مقر الإقامة السكني وقت استلام الإشعار.

التجديد أثناء فترة الإشعار

يحق لك التحرر من الفوضى غير المعقولة والإخلال بالاستمتاع الهادئ كنتيجة للترميم أو الإصلاحات أو التحسينات التي يقوم بها مالك العقار أثناء فترة الإشعار.

الحق في طلب جلسة استماع

في حال شعر أي طرف (المستأجر أو المالك) في أي مرحلة أن الطرف الآخر لا يمثل لشروط مرسوم تغيير الملكية العقارية المشتركة والملكية التعاونية، فيمكنه طلب جلسة استماع في استقرار الإسكان المكتب أو قسم خدمات المعاينة، أيهما مناسب. يجب أن يحضر أي طرف يطلب جلسة الاستماع، ويمكن للطرف الآخر أن يحضر. سيتم إبلاغ الطرفين بجلسات الاستماع هذه. بمجرد تحديد موعد جلسة لطرح أي أسئلة بخصوص 3880-635-617 الاستماع، سيتم إخطارك بمكان ووقت وتاريخ جلسة الاستماع. يرجى الاتصال بـ 617 تحديد موعد جلسة الاستماع الخاصة بك أو إذا كنت بحاجة إلى مترجم.

يمكن العثور على مرسوم تحويل الملكية العقارية المشتركة والملكية التعاونية على الموقع الإلكتروني لمدينة بوسطن على الرابط:
boston.gov/condominium-and-cooperative-conversion-ordinance. كما يمكن التزويد بنسخة عند الطلب.

إذا كانت لديك أي أسئلة أو استفسارات، فيرجى الاتصال بـ 3880-635-617 أو إرسال بريد إلكتروني إلى condocoop@boston.gov.