

Sắc Lệnh Chuyển Đổi Căn Hộ Chung Cư và Gia Cư Hợp Tác của Thành Phố Boston Tóm Tắt Các Quy Định Tháng Một 2021

Tháng Một 2021, Thành Phố Boston đã sửa đổi Sắc Lệnh Chuyển Đổi Căn Hộ Chung Cư và Gia Cư Hợp Tác (gọi tắt là “Sắc Lệnh Chuyển Đổi”) năm 1999. Sắc lệnh này áp dụng với những nhà ở được xây dựng trước tháng Mười Hai 1983 có từ bốn phòng cho thuê trở lên, khi chủ nhà định chuyển đổi căn nhà thành một chung cư hoặc gia cư hợp tác, hoặc thông qua việc chuyển đổi các căn hộ hiện tại, hoặc phá hủy các căn hộ hiện tại và thay bằng một khu chung cư hoặc gia cư hợp tác mới.

Sắc lệnh yêu cầu người thuê nhà phải được thông báo về ý định chuyển đổi, trong đó thông báo cho họ về các quyền và phúc lợi mà những người thuê nhà sẽ nhận được khi chuyển đổi. Tất cả những người thuê nhà đều có những quyền nhất định; những người thuê nhà đáp ứng những yêu cầu nhất định về hội đủ điều kiện thì sẽ có thêm những quyền khác. Những người thuê nhà bị khuyết tật, là người cao niên, hoặc có thu nhập phải chăng hoặc thu nhập thấp thì có thêm các quyền khác. Dưới đây là những định nghĩa về khuyết tật, người cao niên và thu nhập thấp hoặc phải chăng:

Người thuê nhà khuyết tật – là người thuê nhà có khuyết tật về thể chất hoặc tâm thần tại thời điểm nhận được thông báo hoặc đáng lẽ phải được thông báo, mà (1) hạn chế căn bản khả năng tự chăm sóc, thực hiện những công việc tay chân, đi lại, nhìn, nghe, nói, hít thở, học tập hay làm việc; hoặc (2) hạn chế căn bản nhà ở thích hợp cho những người này hoặc họ có hạn chế lớn về khả năng tìm kiếm nhà mới; hoặc (3) đáp ứng các quy định về khuyết tật ghi trong định nghĩa “người khuyết tật có thu nhập thấp” trong G.L. c. 121B § 1, trong đó quy định việc phụ thuộc vào rượu hoặc bất kỳ chất được kiểm soát nào thì không được coi là căn cứ để xác định một khuyết tật.

Người thuê nhà cao niên – là người thuê nhà từ 62 tuổi trở lên tại thời điểm nhận được thông báo hoặc đáng lẽ phải được thông báo.

Người thuê nhà thu nhập thấp/phải chăng: Nếu thu nhập tổng hợp của tất cả những người sống trong căn hộ, có tổng thu nhập trong 12 tháng ngay trước ngày nhận được thông báo hoặc đáng lẽ phải được thông báo, dưới 80% Thu Nhập Trung Bình Khu Vực đối với quy mô hộ gia đình của quý vị, thì hộ gia đình đó được coi là “Thu Nhập Thấp/Phải Chăng”. Xin xem bảng bên dưới để biết các hướng dẫn thu nhập này.

Tối Đa Thu Nhập Thấp/Phải Chăng (80% Thu Nhập Trung Bình Khu Vực), 2021	
Quy Mô Hộ Gia Đình	Giới Hạn Thu Nhập
Một người	\$67,700
Hai người	\$77,350
Ba người	\$87,000
Bốn người	\$96,650
Năm người	\$104,400
Sáu người	\$112,150

Các Quyền và Phúc Lợi Của Người Thuê Nhà

Bảng bên dưới tóm tắt các quyền và phúc lợi của những người thuê nhà trong khu nhà đang chuyển đổi thành căn hộ chung cư hoặc gia cư hợp tác. Các quyền này được giải thích rõ hơn trong [giấy thông báo cho người thuê nhà](#).

Các Quyền và Phúc Lợi Của Người Thuê Nhà theo Sắc Lệnh Chuyển Đổi Căn Hộ Chung Cư và Gia Cư Hợp Tác		
	Người Thuê Nhà Bình Thường	Người Thuê Nhà Khuyết Tật, Cao Niên, Thu Nhập Thấp/Phải Chặng
Thời Gian Thông Báo/Quyền Ở Lại Trong Căn Hộ	Một Năm	Năm Năm
Tiền Chuyển Nhà	\$10,000	\$15,000
Hỗ Trợ Tìm Kiếm Nhà	Không	Có
Quyền Mua Căn Hộ	Có	Có

Quy Trình Chuyển Đổi

Chủ Nhà Thông Báo Cho Người Thuê Nhà Về Ý Định Chuyển Đổi

Quy trình chuyển đổi bắt đầu ngay từ khi chủ nhà thành lập dự định chuyển đổi khu nhà thành một căn hộ chung cư hoặc gia cư hợp tác. Chủ nhà phải ngay lập tức thông báo trước một năm cho những người thuê nhà.

Chủ Nhà Xin Phép Sở Phát Triển Khu Phố Lập Kế Hoạch Chuyển Đổi

Chủ nhà [nộp đơn](#) lên Sở Phát Triển Khu Phố của Thành Phố Boston (“DND”) xin phép Lập Kế Hoạch Chuyển Đổi. Khi [nộp đơn](#), chủ nhà phải cung cấp giấy tờ chứng minh những người thuê nhà đã nhận được thông báo theo quy định, cũng như bất kỳ thông tin nào về những người thuê nhà hiện tại và mới đây trong khu nhà.

DND sẽ liên hệ với những người thuê nhà, xác định có ai bị khuyết tật, là người cao niên, và thu nhập thấp hoặc phải chặng không. Sau đó những người thuê nhà này sẽ được thông báo rằng họ đủ điều kiện nhận các phúc lợi bổ sung, bao gồm cả một thông báo trước năm năm.

Chủ nhà và DND sẽ hoàn thành Kế Hoạch Chuyển Đổi, trong đó ghi rõ các quyền và phúc lợi của mỗi người thuê nhà. Trong thời gian thông báo, chủ nhà sẽ triển khai Kế Hoạch Chuyển Đổi.

Kết Thúc Thời Gian Thông Báo và Chủ Nhà Xin Giấy Phép Chuyển Đổi

Khi hết thời gian thông báo đối với một căn hộ cụ thể, chủ nhà có thể xin Sở Dịch Vụ Thanh Tra (“ISD”) Thành Phố Boston cấp Giấy Phép Chuyển Đổi cho căn hộ đó. DND sẽ xác nhận với ISD những yêu cầu đối với Kế Hoạch Chuyển Đổi đã được thực hiện hay chưa. Theo thông tin mà DND và Chủ nhà cung cấp, ISD có thể cấp Giấy Phép Chuyển Đổi. Khi được cấp giấy phép này, chủ nhà có thể tiến hành yêu cầu những người thuê nhà phải chuyển đi hoặc ký thỏa thuận mua căn hộ đó, và hoàn thành việc bán căn hộ.

Lệ phí:

Lệ phí đối với Kế Hoạch và Giấy Phép Chuyển Đổi là \$1,000 mỗi căn hộ, trả cho Thành Phố Boston, khi nộp đơn xin Lập Kế Hoạch Chuyển Đổi.

Thông Tin Liên Hệ

Nếu quý vị có bất kỳ câu hỏi nào về quy trình chuyển đổi này, xin vui lòng liên hệ:

Sở Phát Triển Khu Phố của Thành Phố Boston

CondoCoop@boston.gov

617-635-3880