

MẪU GIẤY THÔNG BÁO CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

(Gửi cho từng người thuê nhà)

Ngày: _____

Họ tên người thuê nhà: _____

Địa chỉ: _____

Số căn hộ: _____

Lá thư này là để thông báo với quý vị rằng chủ nhà của quý vị, _____, dự kiến chuyển đổi căn hộ của quý vị và có thể cả những căn hộ khác trong tòa nhà thành các căn hộ chung cư (condominium) hoặc gia cư hợp tác (cooperative). Chủ nhà sẽ phải nộp đơn xin phép và có Kế Hoạch Cải Tạo được Văn Phòng Ổn Định Nhà Ở (“OHS”) của Thành Phố Boston phê duyệt, và sẽ phải nộp đơn xin phép và nhận giấy phép chuyển đổi thành căn hộ chung cư hoặc gia cư hợp tác trước khi mở bán căn hộ. Quý vị có các quyền theo Sắc Lệnh Chuyển Đổi Căn Hộ Chung Cư và Gia Cư Hợp Tác Boston, bao gồm cả quyền được nhận Thông Báo này. Các quyền của quý vị được giải thích bên dưới.

Quyền Được Thông Báo Đúng Quy Định

Thông báo này phải được gửi cho quý vị bằng một trong những biện pháp sau: gửi trực tiếp với sự có mặt của một người làm chứng hoặc có xác nhận đã nhận thông báo của người thuê nhà, gửi qua đường thư bảo đảm, yêu cầu gửi lại xác nhận đã nhận thư, hoặc do phó cảnh sát trưởng hoặc cảnh sát tổng đạt.

Ngày được coi là “đã gửi” thông báo là ngày thông báo được gửi trực tiếp cho người thuê nhà hoặc ngày người thuê nhà nhận được thông báo sau khi gửi qua đường thư bảo đảm, yêu cầu gửi lại xác nhận đã nhận thư, hoặc do phó cảnh sát trưởng hoặc cảnh sát tổng đạt.

Quyền Được Tiếp Tục Cư Trú (Trong Thời Gian Thông Báo)

Quý vị có quyền tiếp tục ở trong căn hộ thuê trong thời gian một năm kể từ ngày nhận được Thông Báo này, hoặc đến khi hết hạn thuê, tùy thời gian nào dài hơn, trước khi quý vị phải chuyển khỏi căn hộ. Nếu quý vị là người cao niên, khuyết tật, hoặc thu nhập thấp/trung bình, quý vị có quyền ở trong căn hộ thuê trong thời gian năm năm kể từ ngày nhận được Thông Báo này, hoặc đến khi hết hạn thuê, tùy thời gian nào dài hơn, trước khi quý vị phải chuyển khỏi căn hộ. Quý vị được phép sử dụng thời gian thông báo này cho dù thỏa thuận thuê nhà của quý vị là hợp đồng cho thuê dài hạn hoặc thuê từng tháng. Nếu quý vị là người cao niên, khuyết tật, hoặc thu nhập thấp/trung bình, xin thông báo cho chủ khu nhà biết. Nếu chủ khu nhà không thừa nhận quý vị là người cao niên, khuyết tật, hoặc thu nhập thấp/trung bình, quý vị có thể cần cung cấp cho họ giấy tờ xác nhận tình trạng của quý vị.

Dưới đây là các định nghĩa về khuyết tật, người cao niên và thu nhập thấp-trung bình:

Người thuê nhà khuyết tật- là người thuê nhà bị khuyết tật về thể chất hoặc tâm thần kể từ ngày thông báo được gửi hoặc lẽ ra được gửi, mà (1) bị hạn chế căn bản khả năng tự chăm sóc, thực hiện các công việc tay chân, đi lại, nhìn, nghe, nói, thở, học tập hay làm việc; hoặc (2) bị hạn chế căn bản về nơi ở thích hợp cho những người này hoặc bị hạn chế căn bản về khả năng những người này tìm được nơi ở mới; hoặc (3) đáp ứng các quy định liên quan đến khuyết tật được quy định trong định nghĩa “người khuyết tật thu nhập thấp” trong G.L. c. 121B § 1, với điều kiện phụ thuộc vào rượu hoặc bất kỳ chất gây nghiện bị kiểm soát sẽ không được coi là một khuyết tật.

Người thuê nhà cao niên - Là người thuê nhà từ **62** tuổi trở lên kể từ ngày thông báo được gửi hoặc lẽ ra được gửi.

Người thuê nhà thu nhập thấp/trung bình: Nếu thu nhập tổng hợp của tất cả những người sống trong căn hộ, với tổng thu nhập trong 12 tháng ngay trước ngày thông báo được gửi đến hoặc lẽ ra phải được gửi đến, 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/trung bình”. Xin xem bảng bên dưới để biết những hướng dẫn thu nhập này.

Tối Đa Thu Nhập Thấp/Trung Bình (80% Thu Nhập Trung Bình Khu Vực)	
Quy Mô Hộ Gia Đình	Giới Hạn Thu Nhập
Một người	\$78,550
Hai người	\$89,750
Ba người	\$100,950
Bốn người	\$112,150
Năm người	\$121,150
Sáu người	\$130,100

Quyền Kéo Dài Thời Hạn Của Thỏa Thuận Thuê Nhà

Nếu thời gian thông báo một năm hay năm năm như quy định bên trên dài hơn thời hạn thuê nhà trong thỏa thuận thuê nhà của quý vị, thì chủ nhà **phải** kéo dài thời hạn thuê nhà của quý vị cho hết thời gian thông báo này.

Quyền Được Mua

Quý vị có quyền mua căn hộ thuê của mình *trước khi* nó được đưa ra thị trường. Quý vị phải được chào mời mua lại căn hộ theo các điều khoản và điều kiện căn bản giống như hoặc thuận lợi hơn khi chủ nhà chào bán căn hộ ra công chúng hoặc cho một bên thứ ba. Nếu căn hộ của quý vị bị mất đi do bị phá bỏ hoặc kết hợp với căn hộ khác, thì quý vị vẫn có quyền mua một căn hộ trong khu nhà chuyển đổi đó. Nếu có nhiều người thuê nhà cùng muốn mua một căn hộ, thì Thành Phố sẽ tổ chức bốc thăm để xác định người sẽ được mua căn hộ. Để biết thêm thông tin về các nhóm người mua nhà và các chương trình, xin liên hệ với Trung Tâm Nhà Ở Boston theo số 617-635-4663.

Quyền Được Nhận Các Phúc Lợi Chuyển Nhà

Nếu quý vị không mua căn hộ thuê của mình hoặc căn hộ thuê khác trong khu nhà, thì quý vị có quyền được nhận một khoản tiền là \$10,000.00 một căn hộ, hoặc \$15,000.00 một căn hộ nếu quý vị là người cao niên, khuyết tật, hoặc thu nhập thấp/trung bình nếu quý vị chuyển ra khỏi căn hộ trong Thời Gian Thông Báo. Khoản tiền chuyển nhà sẽ được trả trong vòng mười ngày sau khi quý vị chuyển đi. Tuy nhiên, nếu quý vị cần số tiền này trước để chuyển đi, thì chủ nhà có thể thanh toán trực tiếp cho công ty chuyển nhà, người môi giới bất động sản, cơ sở lưu giữ hoặc chủ nhà mới theo yêu cầu của quý vị trước khi quý vị chuyển đi và khi quý vị cung cấp cho chủ nhà xác nhận căn hộ mới của mình.

Quyền Được Chấm Dứt Thuê Nhà

Quý vị có quyền chấm dứt thỏa thuận thuê nhà mà không bị phạt miễn là quý vị thông báo trước bằng văn bản cho chủ nhà ít nhất ba mươi (30) ngày trước khi chuyển đi. Chủ nhà không được chấm dứt thuê nhà của quý vị trong thời gian thông báo trừ khi quý vị không trả tiền thuê nhà hoặc có những vi phạm thỏa thuận thuê nhà nghiêm trọng khác.

Quyền Được Hỗ Trợ Tìm Kiếm Nhà Ở

Người thuê nhà là người cao niên, khuyết tật, hoặc thu nhập thấp/trung bình được chủ nhà hỗ trợ để tìm kiếm căn hộ tương tự trong Boston và, nếu người thuê nhà yêu cầu, trong cùng khu phố của thành phố Boston nơi người thuê nhà đang cư trú, với số tiền thuê tương đương hay ít hơn số tiền mà người thuê nhà đang trả cho nơi ở tại thời điểm nhận thông báo.

Sửa Chữa Trong Thời Gian Thông Báo

Quý vị được phép không bị quấy rầy bởi phá dỡ bất hợp lý hoặc phá vỡ sự yên tĩnh do chủ nhà cải tạo, sửa chữa, hoặc nâng cấp trong thời gian thông báo.

Quyền Yêu Cầu Phân Xử

Nếu tại bất kỳ thời điểm nào bất kỳ bên nào (người thuê nhà hoặc chủ nhà) cảm thấy bên kia vi phạm những yêu cầu của Sắc Lệnh Chuyển Đổi Căn Hộ Chung Cư và Gia Cư Hợp Tác, thì họ có thể yêu cầu Văn Phòng Ổn Định Nhà Ở hoặc Sở Dịch Vụ Thanh Tra, tùy cơ quan nào thích hợp, phân xử. Bên yêu cầu phân xử phải tham dự phiên phân xử, bên kia có thể tham dự. Cả hai bên sẽ được thông báo về những phiên phân xử này. Khi phiên phân xử đã được sắp xếp lịch, quý vị sẽ được thông báo địa điểm, thời gian và ngày phân xử. Xin liên hệ 617-635-3880 nếu quý vị có bất kỳ câu hỏi nào về lịch phân xử tuân thủ hoặc **nếu quý vị cần một thông dịch viên.**

Có thể xem Sắc Lệnh Chuyển Đổi Căn Hộ Chung Cư và Gia Cư Hợp Tác trên trang web của Thành Phố Boston tại: boston.gov/condominium-and-cooperative-conversion-ordinance. Một bản sao của Sắc lệnh này cũng có thể được cung cấp theo yêu cầu.

Nếu quý vị có bất kỳ câu hỏi hoặc thắc mắc nào, xin gọi 617-635-3880 hoặc gửi email đến condocoop@boston.gov.