

Lei de Notificação de Estabilidade da Habitação - Portaria de Somerville 2019-19

Perguntas Mais Frequentes

Pergunta #1: O que é a Lei de Notificação de Estabilidade da Habitação?

Resposta: A **Lei de Notificação de Estabilidade da Habitação** - Housing Stability Notification Act (HSNA) tem como objetivo promover a estabilidade habitacional dos moradores de Somerville, exigindo que os proprietários forneçam notificação sobre os direitos do inquilino e recursos disponíveis (ambos apresentados a seguir e denominados de "Notificação") no caso de um proprietário decidir suspender o processo de aluguel.

A HSNA também exige de um credor hipotecário (como bancos ou que aqueles que compram de bancos) que forneçam a mesma Notificação aos ex-proprietários que estão enfrentando despejos.

Pergunta #2: Quando a lei será efetivada?

Resposta: A **Lei de Notificação de Estabilidade da Habitação** se tornará efetiva dia 26 de dezembro de 2019. Veja uma observação importante na resposta à pergunta 4 abaixo.

Pergunta #3: Por que essa lei foi aprovada?

Resposta: Esta lei foi aprovada para garantir que os inquilinos / ex-proprietários entendam seus direitos quando o aluguel ou ocupação residencial é encerrada e sejam informados sobre as agências que podem ajudá-los. Em muitos casos, as agências podem ajudar os inquilinos a obter financiamento para pagar aluguel ou serviços necessários para estabilizar as locações e evitar despejos. Além disso, com base em estatísticas estaduais, apenas 8% dos inquilinos têm representação legal em ações de despejo e mais de 70% dos proprietários estão devidamente representados. Nos casos em que não é possível resolver questões de despejo antes de processo judicial, o HSNA proporcionará aos inquilinos / ex-proprietários uma melhor oportunidade de obter aconselhamento e / ou representação.

Pergunta #4: Como proprietário, quais são minhas responsabilidades sob esta nova lei?

Resposta: Quando um proprietário de imóvel ou um credor hipotecário entrega previamente a um inquilino / ex-proprietário qualquer aviso de rescisão, de não renovação ou expiração do contrato, também deve fornecer simultaneamente uma Notificação sobre os direitos do inquilino e recursos disponíveis.

Este aviso deve incluir uma lista, com informações de contato de organizações disponíveis para auxiliar inquilinos / antigos proprietários. Nota: Esta lista e informações sobre os direitos dos inquilinos em ações de despejo serão preparadas e estarão disponíveis no Escritório de Moradias Estáveis da cidade de Somerville, localizado no anexo da prefeitura, 50 Evergreen Ave., Somerville, MA 02145 e on-line no www.somervillema.gov/ohs antes da data efetiva da lei. A lista e as informações estarão disponíveis nesses locais em vários idiomas.

Quando um proprietário exercer seu direito de não renovação ou expiração do arrendamento, a Notificação acima mencionada deve ser fornecida ao inquilino / antigo proprietário com qualquer aviso de não renovação do arrendamento ou, se esse aviso não for cumprido, pelo menos 30 dias em antecipação da ação de despejo judicial contra um inquilino. A Notificação deve ser entregue em mão ou por correio certificado. **Importante:** O proprietário deve enviar imediatamente a Notificação exigida a todos os inquilinos e ex-proprietários de imóveis que receberam avisos de rescisão, aviso de vencimento ou não renovação do contrato de aluguel ou processo de execução ou outras ações de despejo ANTES mesmo da data efetiva deste Portaria, a menos que uma sentença final de posse contra o inquilino ou ex-proprietário tenha sido emitida (ou que o inquilino / ex-proprietário tenha se mudado).

Pergunta #5: O que isso significa para mim como inquilino?

Resposta: Caso o proprietário do imóvel em que você mora lhe envie por escrito um aviso prévio para que você deixe o local ou ainda que não renovará o contrato de aluguel, você deve, ao mesmo tempo, receber também uma Notificação sobre os direitos dos inquilinos e recursos disponíveis. A Notificação explicará sobre seus direitos em caso de despejo e fornecerá informações sobre as agências que podem ajudá-lo durante o processo de despejo e / ou ajudá-lo a procurar novas moradias. Sinta-se à vontade para entrar em contato com o Escritório de Moradias Estáveis da cidade de Somerville pelo telefone 617-625-6600 ext. 2581 com quaisquer perguntas ou preocupações.

Pergunta #6: O que preciso fazer como inquilino se não receber as informações necessárias quando for notificado sobre uma rescisão, aviso de não renovação do contrato de locação ou de uma ação de despejo judicial dentro do prazo de trinta dias?

Resposta: A Lei de Notificação de Estabilidade da Habitação é aplicada pelo Departamento de Serviços de Inspeção (ISD). O ISD emitirá uma multa para o proprietário do imóvel se as informações necessárias não forem fornecidas e você relatar adequadamente uma violação da lei. (Consulte a pergunta 10 abaixo) Para que uma multa seja emitida, você deverá fazer o seguinte:

- a. Ligue para o ISD no número 617-625-6600 Ext. 5600 e explique que você está ligando para denunciar uma violação da nova Lei de Notificação de Estabilidade de Habitação. Você também pode ligar para 311 e solicitar que o transfiram para o ISD.
- b. Forneça ao ISD uma prova por escrito de sua locação, como seu contrato de aluguel, recibos de pagamento ou seu nome em um aviso prévio para interrupção ou cancelamento do contrato ou mandado judicial (outros itens que comprovem sua locação podem ser aceitos).
- c. Forneça ao ISD uma cópia do aviso prévio ou mandado judicial.

Para obter ajuda com esse processo, ligue para o Escritório de Moradias Estáveis no 617-625-6600 Ext. 2581 ou ligue para 311 e solicite ser transferido para o nosso escritório.

Pergunta #7: Quem deve cumprir esta lei?

Resposta: Esta lei aplica-se a todos os proprietários / proprietários de unidades hipotecadas alugadas / acomodações na cidade de Somerville, onde um aviso prévio ou outro aviso de não renovação ou expiração do arrendamento foi comunicado devidamente ou quando deveria ter sido informado ao inquilino / antigo proprietário de qualquer uma dessas unidade de aluguel / alojamento. Se nenhum aviso prévio for enviado, a Notificação deverá ser entregue pelo menos trinta dias antes da ação judicial de despejo. Se você é proprietário ou credor hipotecário com intenção de suspender um contrato de aluguel ou ocupação após uma hipoteca ser executada (foreclosure), esta lei se aplica a você.

Pergunta #8: Alguém está isento desses requisitos?

Resposta: Sim. As propriedades que estão (1) em qualquer hospital, instituição de enfermagem qualificada ou instituição de saúde (2) em uma instituição sem fins lucrativos cujo objetivo principal é fornecer tratamento, assistência ou terapia a curto prazo para abuso de álcool, drogas ou outras substâncias estão isentas dos requisitos desta lei.

Pergunta #9 Esse requisito pode ser dispensado?

Resposta: Não. Os requisitos desta lei não podem ser renunciados, e qualquer termo de qualquer arrendamento, contrato ou outro acordo que pretenda renunciar ou limitar os direitos substantivos ou processuais de um inquilino ou ex-proprietário de casa de acordo com esta portaria é contrário à ordem pública, inexecutável e vazio.

Pergunta #10 Como proprietário, ainda preciso fornecer esta Notificação aos meus inquilinos se não foi estabelecido um contrato formal entre as partes ?

Resposta: Sim. Todos os inquilinos e outros ocupantes legais, incluindo ex-proprietários de imóveis após a execução duma hipoteca, devem receber a Notificação exigida.

Pergunta #10: O que acontece se, como proprietário, eu não cumprir a lei?

Resposta: Cada falha no cumprimento dos requisitos estabelecidos nesta Lei com relação a um ocupante com direito a Notificação será considerada uma ofensa a parte, provocando uma advertência ou multa separada. Salvo disposição em contrário, uma pessoa ou entidade que violar quaisquer disposições desta Portaria deve ser punida com uma advertência ou multa, de acordo com as disposições da Seção 1-11 do Código de Ordenanças de Somerville, mostradas abaixo.

Ofensa	Punição	Responsáveis
Housing Stability Notification Act (Sec. 7-286)	1a punição- advertência 2a e subsequentes punições: \$300.00	Polícia, Departamento de Inspeção