

التغيير المقترح من الناخبين على ميثاق المدينة بشأن الطرد من المسكن المشروط بسبب عادل صحيفة وقائع

ملخص: طلب الناخبون من المدينة تغيير ميثاقها. هذا التغيير من شأنه أن يسمح لمجلس مدينة وينوسكي بتبني قانون بشأن "الطرد من المسكن المشروط بسبب عادل". يمكن للمقيمين في المدينة التصويت على هذا البند في التصويت المقرر يوم اجتماع المدينة والذي يوافق 7 مارس 2023. يجب أن توافق الولاية كذلك على التغيير. بعد ذلك، يتخذ مجلس المدينة قراره فيما يخص سن قانون الإخلاء من المسكن المشروط بسبب عادل أم لا. تُقدم صحيفة الوقائع هذه معلومات عن العملية والجدول الزمني، كما تعرض النص الكامل للتغيير المقترح من الناخبين على الميثاق.

تفضل بزيارة الموقع: winooski.vt.gov/justcause
اتصل هاتفياً أو تواصل عبر البريد الإلكتروني واطرح أسئلتك: justcause@winooski.vt.gov / 802 655 6410

شارك أفكارك مع الجمهور أثناء الاجتماعات المجانية والمفتوحة للجميع:

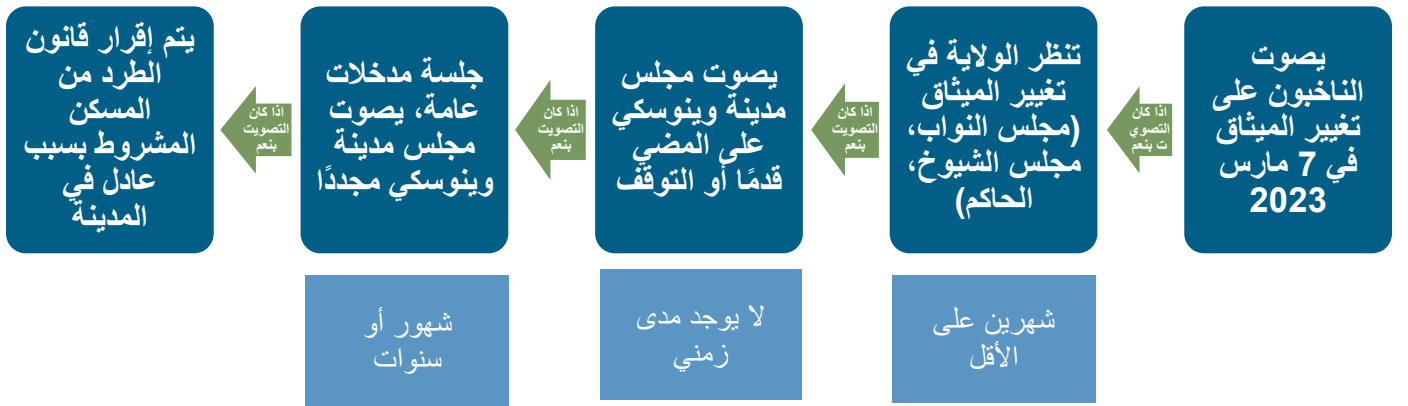
الخميس 26 يناير 2023
6 مساءً في مجلس مدينة وينوسكي (27 West Allen Street)
الحضور عبر الإنترنت: us06web.zoom.us/j/84364849328
الحضور عبر الهاتف: 1 646 558 8656
معرفة ندوة الإنترنت:

السبت 4 فبراير 2023
11 صباحاً في مركز أوبراين المجتمعي (بالحضور الشخصي فقط)

معلومات عن تغيير الميثاق

يحدد ميثاق المدينة القواعد الحاكمة لتنظيم الحكومة المحلية وكيفية عملها. ويسمح قانون فيرمونت للناخبين في المدينة باقتراح تغييرات على ميثاق المدينة. في حالة توقيع 5 في المائة من إجمالي أصوات الناخبين في المدينة على عريضة لتغيير الميثاق، فيجب على المدينة إدراج التغيير المقترح في اقتراعها الانتخابي التالي. تلقت مدينة وينوسكي عريضة موقعة من 5 بالمائة من إجمالي أصوات ناخبها تطلب إجراء تغيير في الميثاق بما يتيح لمجلس المدينة سن قانون يوفر الحماية للمستأجرين من عمليات الإخلاء دون "سبب عادل". انظر المقترح أدناه.

الجدول الزمني للتغيير المقترح على الميثاق وما إذا كان سيتم إصدار مرسوم



في حالة أي تصويت بـ "لا" لن يتم إقرار قانون الطرد من المسكن المشروط بسبب عادل في المدينة في الوقت الحالي قد يتطلب هذا الجدول الزمني أيضاً تصويتاً ثانياً من المدينة للتحقق من صحة العملية

التغيير المقترح من جانب الناخبين على الميثاق والمقرر عرضه للتصويت في يوم اجتماع مجلس المدينة لعام 2023:

المادة 4

هل يجب تعديل ميثاق مدينة وينوسكي، قوانين 2013، رقم M-9، بصيغته المعدلة، من أجل منح مجلس المدينة سلطة توفير الحماية بموجب مرسوم للمستأجرين السكنيين ضد عمليات الإخلاء دون "سبب عادل" من خلال اعتماد وإضافة مادة فرعية جديدة تحمل الرقم 304(ب)(13) تنص على ما يلي:

"304(ب)(13)(أ) توفير الحماية بموجب مرسوم للمستأجرين السكنيين، حسبما هو معرف في الفصل 137 من العنوان 9 من قوانين فيرمونت المُعلق عليها، ضد الإخلاء دون "سبب عادل"، حيث يجب أن يشمل السبب العادل، على سبيل المثال لا الحصر:

- (1) الخرق الجوهري من جانب المستأجر لعقد إيجار مكتوب،
- (2) انتهاك المستأجر لقوانين الولاية التي تنظم التزامات المستأجر في اتفاقيات الإيجار السكني،
- (3) عدم دفع الإيجار
- (4) عدم قبول المستأجر لشروط تجديد مكتوبة معقولة وحسن النية.

(ب) يجب أن يستثنى هذا القانون من "السبب العادل" انتهاء عقد الإيجار كسبب وحيد لإنهاء العلاقة الإيجارية. وإضافة إلى الاستثناءات الواردة في الفصل 137 من الباب 9، يجب أن يستثنى المرسوم من هذا الحكم، مع مراعاة أحكام التخفيف، الإيجارات من الباطن والإيجارات داخل الوحدات بالإضافة إلى العقارات التالية على سبيل المثال لا الحصر:

- (1) شقق دوبلكس (duplexes) وشقق التريبلكس (triplexes) التي يسكنها المالك؛
- (2) العقارات المعترزم عدم تأجيرها، بما في ذلك العقارات التي سيتخذها المالك أو أحد أفراد الأسرة المباشرين كمسكن أساسي؛ و
- (3) العقارات التي تحتاج إلى تجديدات جوهرية تحول دون شغلها.

(ج) يجب أن يتضمن هذا المرسوم أحكامًا تعمل على:

- (1) التخفيف من الآثار السلبية المحتملة على المستأجرين وملاك العقارات، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، متطلبات الإخطار الكافي ونفقات تغيير المسكن المعقولة،
- (2) تحديد فترة اختبار معقولة بعد الإشغال الأولي، و
- (3) الحد من الزيادات غير المعقولة في الإيجارات لمنع عمليات الإخلاء أو عدم التجديد بفرض الأمر الواقع، على الرغم من أن هذا لا يجب أن يفسر على أنه تقييد للإيجارات بما يتجاوز غرض منع الإخلاء الفردي.

(د) يجب أن يتضمن القانون تعريفاً لشروط "المعقولة" و"الإخطار الكافي" في تحديد السبب العادل وأن يُلزم الملاك بتقديم إخطار بالسبب العادل والمتطلبات القانونية الأخرى كجزء من اتفاقية الإيجار.؟