

بيان عبء مكتب الإدارة والميزانية يُقدر عبء الإبلاغ العام لمجموعة المعلومات هذه بمتوسط 0.25 ساعة ، بما في ذلك وقت جمع البيانات ومراجعتها والإبلاغ عنها. يتم جمع المعلومات على النحو المطلوب بموجب (3) (b) 24 CFR 983.256، والتي بموجبها يجب أن يتضمن عقد الإيجار بين المالك والمستأجر ملحق إيجار HUD المطلوب. لم يتم توفير ضمانات السرية ضمن هذه المجموعة. أرسل تعليقات بخصوص تقدير العبء هذا أو أي جانب آخر من هذه المجموعة من المعلومات ، بما في ذلك الاقتراحات لتقليل هذا العبء ، إلى مكتب الإسكان العام وإسكان هنود أميركا ، الولايات المتحدة. وزارة الإسكان والتنمية الحضرية ، واشنطن DC 20410. قد لا تجري HUD أو تمويل عملية جمع المعلومات ، وليس مطلوبًا من الشخص الرد عليها ، ما لم تعرض المجموعة رقم تحكم صالحًا.

إشعار الخصوصية: إن وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) مخولة بجمع المعلومات المطلوبة في هذا النموذج وفقاً لـ 24CFR 983.256(b)(3). يتم استخدام المعلومات لتوفير مساعدة القسم PBV 8 في شكل مدفوعات مساعدة الإسكان. لا يتم تخزين بيانات معلومات التعريف الشخصية (PII) التي تم جمعها في هذا النموذج أو استردادها داخل نظام التسجيل.

تعليمات استخدام ملحق الإيجار:

يتم استخدام ملحق الإيجار هذا في القسم 8 من برنامج القسيمة المستند إلى المشروع (PBV). بموجب البرنامج ، توفر HUD الأموال لوكالة الإسكان العامة (PHA) لإعانة الإيجار نيابة عن العائلات المؤهلة. القانون التنظيمي الرئيسي لهذا البرنامج هو القانون 24 من اللوائح الفيدرالية الجزء 983.

يتكون ملحق الإيجار من جزأين:

الجزء أ: معلومات ملحق الإيجار (التعبئة). انظر تعليمات كل قسم على حدة.

الجزء ب: ملحق الإيجار (لا يتم إدخال أي معلومات في هذا الجزء).

كيفية ملء الجزء أ - تعليمات قسم تلو الآخر:

القسم 2: المستأجر

أدخل الاسم الكامل للمستأجر.

القسم 3. وحدة العقد

أدخل عنوان الوحدة ، متضمناً رقم الشقة ، إن وجد.

القسم 4. أفراد الأسرة

أدخل الأسماء الكاملة لجميع أفراد الأسرة المعتمدين من قبل PHA. حدد ما إذا كان أي شخص من هذا القبيل مساعد مقيم ، وهو شخص معتمد من قبل PHA للإقامة في الوحدة لتقديم خدمات داعمة لأحد أفراد الأسرة من ذوي الإعاقة.

القسم 5. مدة الإيجار الأولية

أدخل التاريخ الأول وآخر تاريخ لمدة الإيجار الأولية. يجب أن تكون مدة الإيجار الأولية لمدة سنة واحدة على الأقل. 24 CFR § 983.256(f).

القسم 6. الإيجار الأولي للمالك

أدخل مبلغ الإيجار الشهري للمالك خلال مدة الإيجار الأولية.

القسم 7. إيجار المستأجر الأولي

أدخل المبلغ الشهري الأولي لإيجار المستأجر.

القسم 8. دفعة المساعدة السكنية

أدخل المبلغ الأولي لدفعة المساعدة السكنية الشهرية.

القسم 9. المرافق والأجهزة الكهربائية

يجب أن يحدد عقد الإيجار المرافق والأجهزة التي سيتم توفيرها من قبل المالك ، وما هي المرافق والأجهزة التي سيتم توفيرها من قبل المستأجر. املأ القسم 9 لإظهار المسؤول عن توفير أو دفع ثمن المرافق والأجهزة.

الجزء أ من ملحق الإيجار

(املأ جميع المعلومات في الجزء أ.)

1. محتويات ملحق الإيجار
يتكون ملحق الإيجار من جزأين:
الجزء أ: معلومات ملحق الإيجار
الجزء ب: ملحق الإيجار
2. المستأجر

3. وحدة العقد

4. الأسرة

يجوز للأشخاص التالية أسماؤهم الإقامة في الوحدة. لا يجوز إضافة أشخاص آخرين إلى الأسرة دون موافقة خطية مسبقة من المالك و PHA.

5. مدة الإيجار الأولية

تبدأ مدة الإيجار الأولية في (شهر / يوم / سنة): _____
تنتهي مدة الإيجار الأولية في (شهر / يوم / سنة): _____

6. الإيجار الأولي للمالك

الإيجار الأولي للمالك هو: \$ _____

7. إيجار المستأجر الأولي

إيجار المستأجر الأولي هو: \$ _____ في الشهر. يخضع مبلغ إيجار المستأجر للتغيير من قبل PHA خلال مدة عقد الإيجار وفقا لمتطلبات HUD.

8. دفعة المساعدة السكنية الأولية

في بداية مدة عقد مدفوعات المساعدة السكنية (HAP) ، يكون مبلغ مدفوعات المساعدة السكنية من قبل PHA للمالك هو \$ _____ شهريا. يخضع مبلغ المساعدة السكنية الشهرية التي تدفعها PHA للمالك للتغيير خلال مدة عقد HAP وفقا لمتطلبات HUD.

9. المرافق والأجهزة الكهربائية

يجب على المالك توفير أو دفع ثمن المرافق و الأجهزة المشار إليها أدناه بواسطة "O". يجب على المالك توفير أو دفع ثمن المرافق و الأجهزة المشار إليها أدناه بواسطة "T". ما لم ينص على خلاف ذلك أدناه ، يجب على المالك دفع ثمن جميع المرافق والأجهزة الموفرة من قبل المالك.

العنصر	حدد نوع الوقود				تم الدفع من قبل				
تدفئة	<input type="checkbox"/>	غاز طبيعي	<input type="checkbox"/>	غاز معبأ	<input type="checkbox"/>	بنترول أو كهرباء	<input type="checkbox"/>	الفحم او غيره	<input type="checkbox"/>
طبخ	<input type="checkbox"/>	غاز طبيعي	<input type="checkbox"/>	غاز معبأ	<input type="checkbox"/>	بنترول أو كهرباء	<input type="checkbox"/>	الفحم او غيره	<input type="checkbox"/>
تسخين المياه	<input type="checkbox"/>	غاز طبيعي	<input type="checkbox"/>	غاز معبأ	<input type="checkbox"/>	بنترول أو كهرباء	<input type="checkbox"/>	الفحم او غيره	<input type="checkbox"/>
كهرباء اخرى									
ماء									
صرف صحي									
جمع النفايات									
تكيف الهواء									
مزدودة من قبل									
ثلاجة									
موقد/مايكروويف									
غيرها (حدد)									

أنا / نحن الموقعون أدناه ، أقر تحت طائلة عقوبة الحنث باليمين بأن المعلومات المقدمة أعلاه صادقة وصحيحة. تحذير: أي شخص يقدم عن عمد ادعاء كاذبًا أو يدلي ببيان كاذب يخضع لعقوبات جنائية و / أو مدنية ، بما في ذلك الحبس لمدة تصل إلى 5 سنوات والغرامات والعقوبات المدنية والإدارية. (18 U.S.C. §§ 287, 1001, 1010, 1012; 31 U.S.C. §3729, 3802).

التوقيع:

المستأجر

المالك

طبع أو اكتب اسم المالك

اطبع أو اكتب اسم ممثل العائلة

التوقيع

التوقيع

اطبع أو اكتب اسم ولقب الشخص الموقع

اطبع أو اكتب اسم ممثل العائلة

التاريخ

التاريخ

الجزء ب من ملحق الإيجار

1. القسم 8 برنامج القسائم المُستندة على المشروع (PBV)

- a. يقوم المالك بتأجير وحدة العقد للمستأجر لإشغالها من قبل عائلة المستأجر بمساعدة الإيجار بموجب برنامج القسم 8 PBV التابع لوزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية (HUD).
- b. أبرم المالك عقد مدفوعات المساعدة السكنية (عقد HAP) مع وكالة الإسكان العامة (PHA) بموجب برنامج PBV. بموجب عقد HAP ، ستقوم PHA بدفع مدفوعات المساعدة السكنية للمالك لمساعدة المستأجر في استئجار الوحدة من المالك.

2. عقد الإيجار

- a. أعطى المالك PHA نسخة من عقد الإيجار ، بما في ذلك أي مراجعات يوافق عليها المالك والمستأجر. يشهد المالك أن شروط عقد الإيجار تتوافق مع متطلبات HUD وأن عقد الإيجار يشمل ملحق الإيجار.
- b. يحق للمستأجر تنفيذ ملحق الإيجار ضد المالك. إذا كان هناك أي تعارض بين ملحق الإيجار وأي أحكام أخرى في عقد الإيجار ، فإن لغة ملحق الإيجار هي التي تسود.

3. استخدام وحدة العقد

- a. خلال مدة عقد الإيجار ، ستقيم الأسرة في وحدة العقد بمساعدة برنامج PBV.
- b. يجب أن تتم الموافقة على تكوين الأسرة من قبل PHA. يجب على الأسرة إبخطار PHA على الفور وبشكل مكتوب عند ولادة طفل أو تبنيه أو حضائته التي تمنحها المحكمة. لا يجوز إضافة أشخاص آخرين إلى الأسرة دون موافقة خطية مسبقة من المالك و PHA.
- c. لا يجوز استخدام وحدة العقد للإقامة إلا من قبل أفراد الأسرة المعتمدين من PHA. يجب أن تكون الوحدة هي السكن الوحيد للعائلة. ويجوز لأفراد الأسرة أن يشاركون في أنشطة مشروع لجني الأرباح تكون عرضية للاستخدام الأولي للوحدة للإقامة من جانب أفراد الأسرة.
- d. لا يجوز للمستأجر تأجير الوحدة من جهته أو إعطاؤها لشخص آخر.
- e. لا يجوز للمستأجر نقل الإيجار أو نقل الوحدة لشخص آخر.

4. الإيجار للمالك

- a. يتم تحديد الإيجار الأولي والمعاد تحديده للمالك وفقاً لمتطلبات HUD.
- b. خلال مدة عقد الإيجار (بما في ذلك المدة الأولية لعقد الإيجار وأي فترة تمديد) ، لا يجوز أن يتجاوز الإيجار للمالك في أي وقت:
- (1) الإيجار المعقول للوحدة كما تم تحديده أو إعادة تحديده مؤخراً بواسطة PHA وفقاً لمتطلبات HUD ، أو
- (2) الإيجار الذي يتقاضاه المالك مقابل الوحدات المماثلة غير المدعومة في المبنى.

5. دفعة الأسرة إلى المالك

- a. إيجار المستأجر هو جزء من الإيجار الشهري للمالك تدفعه الأسرة. تحدد PHA إيجار المستأجر وفقاً لمتطلبات HUD. أي تغييرات في مبلغ إيجار المستأجر ستكون سارية المفعول في التاريخ المذكور في إشعار يتم إرساله من قبل PHA للعائلة والمالك.
- b. كل شهر ، ستدفع PHA دفعة مساعدة الإسكان للمالك نيابة عن الأسرة وفقاً لعقد HAP. سيتم تحديد مبلغ دفعة المساعدة السكنية الشهرية من قبل PHA وفقاً لمتطلبات HUD لعقد الإيجار بموجب القسم 8 من برنامج PBV.
- c. تضاف الدفعة الشهرية للمساعدة السكنية مقابل الإيجار الشهري للمالك وحدة العقد.
- d. المستأجر غير مسؤول عن دفع جزء الإيجار للمالك الذي تغطيه دفعة مساعدة الإسكان من PHA بموجب عقد HAP المبرم بين المالك و PHA. لا يعتبر عدم قيام PHA بدفع دفعة المساعدة السكنية للمالك انتهاكاً لعقد الإيجار. لا يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار بسبب عدم دفع دفعة المساعدة السكنية من PHA.
- e. لا يجوز للمالك أن يتقاضى أو أن يقبل ، من الأسرة أو من أي مصدر آخر ، أي دفعة مقابل إيجار الوحدة بالإضافة إلى الإيجار إلى المالك. يشمل الإيجار للمالك جميع خدمات الإسكان والصيانة والمرافق والأجهزة التي يجب أن يوفرها ويدفعها المالك وفقاً لعقد الإيجار. لا يشمل الإيجار للمالك رسوم الخدمات غير السكنية مثل الطعام أو الأثاث أو الخدمات المساندة التي يقدمها المالك.
- f. يجب على المالك أن يعيد على الفور أي دفعة إيجار زائدة إلى المستأجر.

6. الرسوم والمصاريف الأخرى

- a. باستثناء العائلات التي تتلقى مساعدة PBV في التطويرات المعيشية المدعومة (انظر الفقرة ب. أدناه) ، لا يجوز للمالك أن يطلب من المستأجر أو أفراد الأسرة دفع رسوم مقابل أي وجبات أو خدمات داعمة قد يقدمها المالك. عدم دفع أي من هذه الرسوم لا يعتبر سبباً لإنهاء عقد الإيجار.
- b. في التطويرات المعيشية المدعومة التي تتلقى مساعدة مُستندة على المشروع ، يجوز للمالك أن يفرض رسوماً على المستأجرين أو أفراد الأسرة أو كليهما مقابل الوجبات أو الخدمات الداعمة. يجب تحديد أي رسوم من هذا القبيل في عقد الإيجار. قد لا يتم تضمين هذه الرسوم في الإيجار للمالك ، ولا يجوز تضمين قيمة الوجبات والخدمات الداعمة في حساب الإيجار المعقول. عدم دفع هذه الرسوم هو سبب لإنهاء عقد الإيجار من قبل المالك في تطويرات المعيشة المُساعدة.
- c. لا يجوز للمالك فرض مبالغ إضافية على المستأجر مقابل العناصر المدرجة عادة في الإيجار للمالك في المنطقة ، أو توفيرها دون أي تكلفة إضافية للمستأجرين غير المدعومين في المبنى.

7. الصيانة والمرافق والخدمات الأخرى

a. الصيانة

- (1) يجب على المالك صيانة الوحدة والمبنى وفقاً لـ HQS.
- (2) يجب أن تكون الصيانة والاستبدال (بما في ذلك التجديد) وفقاً للممارسة القياسية للمبنى المعني على النحو الذي حدده المالك.

b. المرافق والأجهزة الكهربائية

- (1) يجب على المالك توفير جميع المرافق اللازمة للائتمان مع HQS.

(2) المالك غير مسؤول عن خرق HQS الناجم عن فشل المستأجر في:

(a) الدفع مقابل أي مرافق سيدفعها المستأجر.

(b) توفير وصيانة أي أجهزة يتم توفيرها من قبل المستأجر.

c. الأضرار العائلية. المالك غير مسؤول عن خرق HQS بسبب الأضرار التي تتجاوز البلى العادي الناجم عن أي فرد من أفراد الأسرة أو من قبل ضيف.

d. خدمات الإسكان. يجب على المالك تقديم جميع خدمات الإسكان على النحو المتفق عليه في عقد الإيجار.

8. إنهاء الإيجار من قبل المالك

a. المتطلبات. يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار فقط وفقاً لعقد الإيجار ومتطلبات HUD.

b. الأسباب القانونية. خلال مدة عقد الإيجار (المدة الأولية لعقد الإيجار وأي فترة تمديد) ، يمكن للمالك إنهاء عقد الإيجار فقط بسبب:

(1) ارتكاب أي مخالفة جسيمة أو متكررة لعقد الإيجار؛

(2) انتهاك القانون الفيدرالي أو الحكومي أو المحلي الذي يفرض التزامات على المستأجر فيما يتعلق بالإشغال أو استخدام الوحدة والمباني ؛

(3) النشاط الإجرامي أو تعاطي الكحول (على النحو المنصوص عليه في الفقرة ج) ؛ أو

(4) سبب وجيه آخر (كما هو منصوص عليه في الفقرة د).

c. النشاط الإجرامي أو تعاطي الكحول

(1) يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار خلال مدة عقد الإيجار إذا ارتكب أي فرد من أفراد الأسرة أو ضيف أو شخص آخر تحت سيطرة المقيم أيًا من أنواع النشاط الإجرامي التالية:

(a) أي نشاط إجرامي يهدد صحة وسلامة ، أو الحق في التمتع السلمي بالمباني من قبل المقيمين الآخرين (بما في ذلك موظفي إدارة الممتلكات المقيمين في المبنى) ؛

(b) أي نشاط إجرامي يهدد صحة وسلامة ، أو الحق في التمتع السلمي بإقاماتهم من قبل الأشخاص المقيمين في المنطقة المجاورة مباشرة للمباني ؛

(c) أي نشاط إجرامي عنيف في المبنى أو بالقرب منه ؛ أو

(d) أي نشاط إجرامي متعلق بالمخدرات في المبنى أو بالقرب منه.

(2) يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار خلال مدة عقد الإيجار إذا كان أي فرد من أفراد الأسرة:

(a) الفرار لتجنب الملاحقة القضائية أو الاحتجاز أو الحبس بعد الإدانة لارتكاب جريمة أو محاولة ارتكاب جريمة ، وهي جناية بموجب قوانين المكان الذي يهرب منه الفرد ، أو التي ، في حالة ولاية نيوجيرسي ، هي جنحة كبيرة ؛ أو

(b) انتهاك شرط المراقبة أو الإفراج المشروط بموجب القانون الفيدرالي أو قانون الولاية.

(3) يجوز للمالك إنهاء الإيجار بسبب نشاط إجرامي من قبل أحد أفراد الأسرة وفقاً لهذا القسم إذا قرر المالك أن أحد أفراد الأسرة قد ارتكب النشاط الإجرامي ، بغض النظر عما إذا كان أحد أفراد الأسرة قد تم القبض عليه أو إدانته بسبب هذا النشاط.

(4) يجوز للمالك إنهاء الإيجار خلال مدة عقد الإيجار إذا كان أي فرد من أفراد الأسرة قد شارك في تعاطي الكحول الذي يهدد صحة أو سلامة أو حق التمتع السلمي بالمبنى من قبل المقيمين الآخرين.

d. سبب وجبه آخر لإنهاء الإيجار

(1) خلال مدة الإيجار الأولية ، يجب أن يكون السبب الجيد الآخر لإنهاء الإيجار هو شيء فعلته الأسرة أو فشلت في القيام به.

(2) خلال فترة الإيجار الأولية أو خلال أي فترة تمديد ، تشمل الأسباب الجيدة الأخرى ما يلي:

(a) إزعاج الجيران ،

(b) تدمير الممتلكات ، أو

(c) عادات المعيشة أو التدبير المنزلي التي تسبب أضرارًا للوحدة أو المبنى.

(3) بعد فترة الإيجار الأولية ، يتضمن هذا السبب الجيد فشل المستأجر في قبول عرض المالك لعقد إيجار جديد أو مراجعة عقد الإيجار.

e. التجديد التلقائي لعقد الإيجار

على الرغم من تجديد عقد الإيجار تلقائيًا (لشروط محددة متتالية أو لتمديد المدة إلى أجل غير مسمى ، على النحو المنصوص عليه في عقد الإيجار) ، يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار لسبب وجبه.

f. حماية ضحايا العنف الأسري أو عنف المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة.

(1) الهدف: يتضمن هذا القسم الحماية لضحايا العنف المنزلي أو العنف في المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة وفقًا للعنوان الفرعي N من قانون العنف ضد المرأة لعام 1994 ، بصيغته المعدلة (المدونة بصيغتها المعدلة في VAWA) (42 U.S.C. 14043e et seq.) واللوائح التنفيذية في 24 CFR الجزء 5 ، الجزء الفرعي L.

(2) التعارض مع أحكام أخرى: في حالة وجود أي تعارض بين هذا الحكم وأي أحكام أخرى مدرجة في الجزء ج من عقد HAP ، يسود هذا الحكم.

(3) التأثير على وسائل الحماية الأخرى: لا يجوز تفسير أي شيء في هذا القسم على أنه يحل محل أي حكم من أحكام أي قانون فيدرالي أو حكومي أو محلي يوفر حماية أكبر من هذا القسم لضحايا العنف المنزلي أو العنف في المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة.

(4) تعريف: كما هو مستخدم في هذا القسم ، فإن مصطلحات "تهديد فعلي وشيك" ، و "فرد تابع" ، و "متفرع" ، و "عنف في المواعدة" ، و "عنف منزلي" ، و "اعتداء جنسي" ، و "ملاحقة" مُعرَّفة في لوائح HUD في 24 CFR الجزء 5 ، الجزء الفرعي L. تم تعريف المصطلحين "أسرة" و "شخص آخر تحت سيطرة المستأجر" في 24 CFR الجزء 5 ، الجزء الفرعي أ.

(5) إشعار VAWA ونموذج الشهادة: يجب على PHA تزويد المستأجر بـ "إشعار حقوق الإشغال بموجب VAWA" ونموذج الشهادة الموضح في (1) (a) 24 CFR 5.2005 و (2).

(6) حماية ضحايا العنف الأسري أو عنف المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة:

(a) لن يرفض المالك أو PHA قبول المستأجر أو رفض المساعدة بموجبه أو إنهاء مشاركته أو طرده على أساس أو كنتيجة مباشرة لحقيقة أن المستأجر كان أو كان ضحية للعنف المنزلي أو العنف في المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة، إذا كان المستأجر مؤهلاً للقبول ، أو المساعدة أو المشاركة أو الإشغال. 24 CFR 5.2005(b)(1).

(b) لا يجوز حرمان المستأجر من حقوق الإيجار أو الإشغال فقط على أساس النشاط الإجرامي الذي يقوم به أحد أفراد أسرة المستأجر أو أي ضيف أو أي شخص آخر تحت سيطرة المستأجر ، إذا كان النشاط الإجرامي مرتبطاً مباشرة بالعنف المنزلي أو العنف في المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة، وكان المستأجر أو فرد تابع للمستأجر هو الضحية أو الضحية المهددة للعنف المنزلي ، العنف في المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة. 24 CFR 5.2005(b)(2).

(c) لن يتم تفسير أي حادث أو حوادث عنف منزلي فعلي أو مهدد أو عنف في المواعدة أو اعتداء جنسي أو ملاحقة على أنها انتهاكات خطيرة أو متكررة لعقد الإيجار من قبل الضحية أو الضحية المهددة بالحادث. ولا يجوز تفسير مثل هذه الحوادث أو الحوادث على أنها "سبب وجيه" آخر لإنهاء حقوق الإيجار أو الإيجار أو الإشغال لمثل هذه الضحية أو الضحية المهددة. 24 CFR 5.2005(c)(1) و (c)(2).

(7) الامتثال لأوامر المحكمة: لن يحد أي شيء في هذا الملحق من سلطة المالك ، عند إخطاره بأمر من المحكمة ، للامتثال لأمر المحكمة فيما يتعلق بحقوق الوصول إلى الممتلكات أو السيطرة عليها (بما في ذلك أوامر الحماية المدنية الصادرة لحماية ضحية العنف المنزلي ، عنف المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة) أو فيما يتعلق بتوزيع أو حيازة الممتلكات بين أفراد أسرة المستأجر. 24 CFR 5.2005(d)(1).

(8) الانتهاكات التي لا تقوم على العنف الأسري أو عنف المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة: لا يجوز تفسير أي شيء في هذا القسم على أنه يحد من أي سلطة متاحة بخلاف ذلك للمالك للإخلاء أو هيئة الإسكان العام لإنهاء مساعدة المستأجر بسبب أي انتهاك لا يستند إلى عمل من أعمال العنف المنزلي أو العنف في المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة التي يتم البحث فيها ضد المستأجر أو فرد تابع للمستأجر. ومع ذلك ، فإن المالك أو PHA لن يخضع المستأجر ، الذي كان أو كان ضحية للعنف المنزلي أو العنف في المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة ، إلى معيار أكثر تطلباً من المستأجرين الآخرين في تحديد ما إذا كان سيتم الإخلاء أو إنهاء المساعدة. 24 CFR 5.2005(d)(2).

(9) التهديدات الفعلية والشبهة:

(a) لن يتم تفسير أي شيء في هذا القسم على أنه يحد من سلطة المالك في إخلاء المستأجر إذا تمكن المالك من إثبات أن "التهديد الفعلي والشبهة" للمستأجرين الآخرين أو أولئك الذين يعملون في العقار أو يقدمون الخدمة له سيكون موجوداً إذا لم يتم إخلاء المستأجر أو الشاغل القانوني. في هذا السياق ، سيتم تفسير الكلمات أو الإيماءات أو الأفعال أو المؤشرات الأخرى على أنها تهديد فعلي وشبهة إذا استوفت المعايير التالية لتهديد فعلي وشبهة: يشير "التهديد الفعلي والشبهة" إلى خطر جسدي حقيقي ، قد يحدث في إطار زمني فوري ، ويمكن أن يؤدي إلى الوفاة أو الأذى البدني الخطير. عند تحديد ما إذا كان الفرد سيشكل تهديداً فعلياً وشبهة ، تشمل العوامل التي يجب مراعاتها: مدة الخطر ، وطبيعة وشدة الضرر المحتمل ، واحتمال حدوث الضرر المحتمل ، وطول الفترة الزمنية قبل حدوث الضرر المحتمل. 24 CFR 5.2005(d)(3).

(b) إذا تم إثبات وجود تهديد فعلي وشبهة ، يجب استخدام الإخلاء فقط عندما لا تكون هناك إجراءات أخرى يمكن اتخاذها لتقليل التهديد أو القضاء عليه ، بما في ذلك ، على سبيل المثال لا الحصر ، نقل الضحية إلى وحدة مختلفة ، ومنع الجاني من الممتلكات ، والاتصال بسلطات إنفاذ القانون لزيادة تواجد الشرطة ، ووضع خطط أخرى للحفاظ على الممتلكات آمنة ، أو التماس سبل انتصاف قانونية أخرى لمنع الجاني من التصرف بناءً على تهديد. القيود المفروضة على السلامة العامة لا يمكن أن تستند إلى الصور النمطية ، ولكن يجب أن تكون مصممة لمخاوف معينة بشأن الأفراد المقيمين. 24 CFR 5.2005(d)(4).

(10) النقل في حالات الطوارئ: يجوز للمستأجر الذي يقع ضحية للعنف المنزلي أو عنف المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة أن يطلب نقل طارئ وفقاً لخطة النقل الطارئة لـ PHA. 24 CFR 5.2005(e). يجب أن تكون خطة النقل الطارئة لـ PHA ، والتي يجب إتاحتها عند الطلب ،:

(a) تدمج تدابير السرية الصارمة لضمان عدم كشف PHA عن موقع الوحدة السكنية للمستأجر لشخص ارتكب أو هدد بارتكاب عمل من أعمال العنف المنزلي أو العنف في المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة ضد المستأجر ؛

(b) تمنح الضحية الأولوية لتلقي الفرصة التالية المتاحة لمواصلة المساعدة في الإيجار على أساس المستأجر إذا كانوا يعيشون في وحدة PBV لمدة عام واحد أو أكثر. 24 CFR 983.261 ;

(c) تصف السياسات أو الجهود التي ستتخذها PHA عندما تعيش الضحية في وحدة لمدة تقل عن عام واحد ، أو تسعى الضحية إلى الانتقال في وقت أقرب من توفر قسيمة قائمة على المستأجر.

(d) بالنسبة لعمليات النقل التي لا يعتبر فيها المستأجر مقدم طلب جديد ، يجب على PHA التأكد من أن طلب النقل الطارئ يتلقى ، كحد أدنى ، أي أولوية إضافية قابلة للتطبيق تم توفيرها بالفعل لأنواع أخرى من طلبات النقل في حالات الطوارئ. بالنسبة لعمليات النقل التي يعتبر فيها المستأجر مقدم طلب جديد ، يجب أن تتضمن الخطة سياسات لمساعدة المستأجر في هذا النقل.

(11) التشعيب: مع مراعاة أي متطلبات أو إجراءات لإنهاء عقد الإيجار المنصوص عليها في القانون الفيدرالي أو قانون الولاية أو القانون المحلي ، إذا شارك أي فرد من أفراد أسرة المستأجر في نشاط إجرامي يتعلق مباشرة بالعنف المنزلي أو العنف في المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة ، يجوز للمالك "تقسيم" عقد الإيجار ، أو إزالة هذا الفرد من عقد الإيجار ، بغض النظر عما إذا كان هذا الفرد من الأسرة موقعا على عقد الإيجار ، من أجل إخلاء أو إزالة أو إنهاء حقوق الإسهال لهذا الفرد من أفراد الأسرة دون إخلاء أو إزالة أو معاقبة ضحية النشاط الإجرامي الذي هو أيضا مستأجر أو شاغل قانوني. يجب أن يتم هذا الإخلاء أو الإزالة أو إنهاء حقوق الإسهال أو إنهاء المساعدة وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون الفيدرالي وقانون الولاية والقانون المحلي لإنهاء عقود الإيجار أو المساعدة بموجب برنامج قسيمة اختيار السكن. (a) 24 CFR 5.2009 . إذا قام المالك بتقسيم عقد الإيجار لإخلاء أو إزالة أو إنهاء المساعدة لأحد أفراد الأسرة ، وكان هذا الفرد من الأسرة هو المستأجر الوحيد المؤهل لتلقي المساعدة ، يجب على المالك تزويد أي مستأجرين أو مقيمين متبقين بفترة 30 يوم تقويمي من تاريخ تقسيم عقد الإيجار من أجل:

(a) إثبات الأهلية لنفس برنامج الإسكان المغطى والذي بموجبه كان المستأجر الذي تم إخلاؤه أو المنتهية صلاحيته متلقيا للمساعدة في وقت تقسيم عقد الإيجار ؛

(b) إثبات الأهلية بموجب برنامج إسكان مغطى آخر ؛ أو ؛

(c) إيجاد سكن بديل.

(12) تفكك الأسرة: إذا كان التفكك الأسري ناتجا عن وقوع عنف منزلي أو عنف في المواعدة أو اعتداء جنسي أو ملاحقة، فقد تقدم PHA للضحية الفرصة لمواصلة مساعدة الإيجار القائمة على المستأجر.

(13) التحرك بمساعدة مستمرة: لا يجوز لوكالة الإسكان العامة إنهاء المساعدة لعائلة أو أحد أفراد الأسرة الذين يخرجون من الوحدة بشكل مخالف لعقد الإيجار ، مع أو بدون إخطار مسبق لوكالة الإسكان العامة ، إذا:

(a) كانت هذه الخطوة ضرورية لحماية صحة أو سلامة الأسرة أو أحد أفراد الأسرة الذي كان أو كان ضحية للعنف المنزلي أو عنف المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة؛ و

(b) تعتقد الأسرة أو أحد أفراد الأسرة بشكل معقول أنه قد تعرض للتهديد بضرر وشيك من مزيد من العنف إذا ظل هو أو هي في الوحدة السكنية. ومع ذلك ، فإن أي فرد من أفراد الأسرة كان ضحية لاعتداء جنسي وقع في المبنى خلال فترة 90 يوما قبل انتقال الأسرة أو طلب الانتقال ليس مطلوبًا منه الاعتقاد بأنه تعرض للتهديد بضرر وشيك من العنف إذا بقي هو أو هي في الوحدة السكنية. 24 CFR 983.261 .

(15) السرية:

(a) يجب على المالك الحفاظ بسرية تامة على أي معلومات يقدمها المستأجر (أو أي شخص يتصرف نيابة عن المستأجر) إلى المالك فيما يتعلق بحوادث العنف المنزلي أو العنف في المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو المطاردة ، بما في ذلك حقيقة أن المستأجر ضحية للعنف المنزلي أو العنف في المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة.

(b) لا يجوز للمالك السماح لأي فرد بدير المساعدة نيابة عنه ، أو أي أشخاص يعملون لديه ، بالوصول إلى المعلومات السرية ما لم يأذن المالك صراحة لأسباب تدعو على وجه التحديد هؤلاء الأفراد للوصول إلى المعلومات وفقا للقانون الفيدرالي أو قانون الولاية أو القانون المحلي المعمول به.

(c) لا يجوز للمالك إدخال معلومات سرية في أي قاعدة بيانات مشتركة أو الكشف عن هذه المعلومات لأي كيان أو فرد آخر ، إلا بالقدر الذي يتم فيه طلب الكشف أو الموافقة عليه كتابيا من قبل الفرد وذلك في إفصاح محدود زمنيا ؛ مطلوب للاستخدام في إجراءات الإخلاء ؛ أو مطلوب بموجب القانون المعمول به.

g. الإخلاء بدعوى قضائية. لا يجوز للمالك طرد المستأجر إلا بدعوى قضائية.

h. إشعار المالك بالأسباب القانونية

- (1) في أو قبل بداية دعوى قضائية لإخلاء المستأجر ، يجب على المالك إعطاء المستأجر إشعارا يحدد أسباب إنهاء الإيجار. قد يتم تضمين الإشعار أو دمج مع أي إشعار إخلاء من قبل المالك.
- (2) يجب على المالك إعطاء PHA نسخة من أي إشعار إخلاء المالك في نفس الوقت الذي يخطر فيه المالك المستأجر.
- (3) إشعار الإخلاء يعني إشعارا بالإخلاء أو شكوى أو مراجعة أولية أخرى تستخدم لبدء إجراء إخلاء بموجب قانون الولاية أو القانون المحلي.

9. إنهاء PHA للمساعدة

يجوز لـ PHA إنهاء مساعدة البرنامج للعائلة لأي أسباب مصرح بها وفقا لمتطلبات HUD. إذا أنهت PHA برنامج المساعدة للعائلة ، ينتهي عقد الإيجار تلقائيا.

10. عقد الإيجار: العلاقة بعقد HAP

إذا انتهى عقد HAP لأي سبب من الأسباب ، ينتهي عقد الإيجار تلقائيا.

عند إنهاء أو انتهاء عقد HAP دون تمديد ، يجوز لكل أسرة تمت مساعدتها بموجب العقد اختيار استخدام مساعدتها للبقاء في نفس المشروع إذا كانت وحدة الأسرة تمثل لمتطلبات التفتيش ، وكان إيجار الوحدة معقولا ، وتدفع الأسرة حصتها المطلوبة من الإيجار والمبلغ ، إن وجدت ، والتي بموجبها يتجاوز إيجار الوحدة (بما في ذلك مبلغ المرافق القائمة على المستأجر) معيار الدفع المعمول به.

11. حق الأسرة في الانتقال من الوحدة

a. يجوز للعائلة إنهاء عقد الإيجار في أي وقت بعد السنة الأولى من الإشغال. يجب على الأسرة إعطاء المالك إشعار مكتوب بشكل مسبق بنية الإخلاء (مع نسخة إلى PHA) وفقا لعقد الإيجار. إذا اختارت الأسرة إنهاء عقد الإيجار بهذه الطريقة ، فيجب على PHA أن تقدم للعائلة فرصة المساعدة في الإيجار على أساس المستأجر وفقا لمتطلبات HUD.

b. قبل تقديم إشعار لإنهاء عقد الإيجار بموجب الفقرة أ ، يجب على الأسرة أو الاتصال بـ PHA لطلب المساعدة في الإيجار على أساس المستأجر إذا كانت الأسرة ترغب في الانتقال مع مساعدة مستمرة. إذا كان الإيجار مُستند على المستأجر

المساعدة غير متاحة على الفور عند إنهاء عقد الإيجار ، يجب على PHA إعطاء الأسرة الأولوية لتلقي الفرصة التالية المتاحة للمساعدة في الإيجار على أساس المستأجر.

12. وديعة التأمين

- a. يجوز للمالك تحصيل وديعة تأمين من المستأجر. (ومع ذلك ، قد تمنع PHA المالك من تحصيل وديعة تأمين تزيد عن القيمة المتبعة في ممارسة السوق الخاصة ، أو تزيد عن المبالغ التي يفرضها المالك على المستأجرين غير المدعومين.)
- b. عندما تنتقل الأسرة من الوحدة المتعاقد عليها ، يجوز للمالك ، وفقاً لقانون الولاية والقانون المحلي ، استخدام وديعة التأمين ، بما في ذلك أي فائدة على الوديعة ، كتعويض عن أي إيجار غير مدفوع يدفعه المستأجر ، أو أي أضرار تلحق بالوحدة أو أي مبالغ أخرى يدين بها المستأجر بموجب عقد الإيجار.
- c. يجب على المالك إعطاء المستأجر قائمة بجميع العناصر المحملة على وديعة التأمين ، ومبلغ كل عنصر. بعد خصم المبلغ ، إن وجد ، المستخدم لتعويض المالك ، يجب على المالك رد المبلغ الكامل للرصيد غير المستخدم إلى المستأجر على الفور.
- d. إذا لم يكن مبلغ وديعة التأمين كافياً لتغطية المبالغ المستحقة على المستأجر بموجب عقد الإيجار ، يجوز للمالك تحصيل الرصيد من المستأجر.

13. حظر التمييز

وفقاً لقوانين عدم التمييز وتكافؤ الفرص المعمول بها والقوانين والأوامر التنفيذية واللوائح ، يجب على المالك عدم التمييز ضد أي شخص بسبب العرق أو اللون أو الدين أو الجنس (بما في ذلك التوجه الجنسي والهوية الجنسية) أو الأصل القومي أو العمر أو الحالة العائلية أو الإعاقة فيما يتعلق بعقد الإيجار. يجب أن تكون الأهلية لبرامج HUD بغض النظر عن التوجه الجنسي الفعلي أو المتصور أو الهوية الجنسية أو الحالة الاجتماعية.

14. التعارض مع أحكام الإيجار الأخرى

- a. يتم تحديد شروط ملحق الإيجار من قبل HUD وفقاً للقانون واللوائح الفيدرالية ، كشرط للمساعدة الفيدرالية للمستأجر وعائلة المستأجر بموجب برنامج القسم 8 PBV.
- b. في حالة وجود أي تعارض بين أحكام ملحق الإيجار كما هو مطلوب من قبل HUD ، وأي أحكام أخرى من عقد الإيجار أو أي اتفاقية أخرى بين المالك والمستأجر ، فإن متطلبات ملحق الإيجار المطلوب من HUD هي التي تسود.

15. التغييرات في الإيجار والإيجار

- a. لا يجوز للمستأجر والمالك إجراء أي تغيير في ملحق الإيجار. ومع ذلك ، إذا وافق المستأجر والمالك على أي تغييرات أخرى في عقد الإيجار ، فيجب أن تكون هذه التغييرات بشكل مكتوب ، ويجب على المالك على الفور إعطاء PHA نسخة من هذه التغييرات. يجب أن يكون عقد الإيجار ، بما في ذلك أي تغييرات ، متوافقاً مع متطلبات ملحق الإيجار.
- b. يجب على المالك إخطار PHA مسبقاً بأي تغيير مقترح في متطلبات الإيجار التي تحكم تخصيص مسؤوليات المستأجر والمالك للمرافق. لا يجوز إجراء مثل هذه التغييرات إلا إذا تمت الموافقة عليها من قبل PHA وإذا كان ذلك وفقاً لشروط عقد الإيجار المتعلق بتعديله. يجب على PHA إعادة تحديد الإيجار المعقول وفقاً لمتطلبات HUD ، بناءً على أي تغييرات في توزيع المسؤولية عن المرافق بين المالك والمستأجر ، ويجب استخدام الإيجار المعقول المعاد تحديده في حساب الإيجار للمالك من تاريخ نفاذ التغيير.

16. اشعارات مكتوبة

يجب أن يكون أي إشعار بموجب عقد الإيجار من قبل المستأجر للمالك أو من قبل المالك إلى المستأجر بشكل مكتوب.

17. تعريفات

وحدة العقد. الوحدة السكنية التي يستأجرها المستأجر بمساعدة البرنامج.

وحدة مستثناة. لا يتم احتساب وحدة العقد في مبنى متعدد العائلات مقابل الحد الأقصى لكل مبنى على مساعدة PBV (25 وحدة أو 25 بالمائة من الوحدات في المشروع ، أيهما أكبر) (انظر 24 CFR § 983.56(b)).

العائلة. الأشخاص الذين قد يقيمون في الوحدة بمساعدة في إطار البرنامج.

عقد HAP. عقد دفعات المساعدة السكنية بين PHA والمالك. تدفع PHA دفعات المساعدة السكنية للمالك وفقًا لعقد HAP.

الأسرة. الأشخاص الذين يجوز لهم الإقامة في وحدة العقد. تتكون الأسرة من العائلة وأي مساعد مقيم معتمد من PHA. (المساعد المقيم هو الشخص الذي يقيم في الوحدة لتقديم الخدمات الداعمة اللازمة لأحد أفراد الأسرة من ذوي الإعاقة).

معايير جودة الإسكان (HQS). الحد الأدنى من معايير الجودة الخاصة بـ HUD للإسكان بمساعدة برنامج القسم 8 PBV.

HUD. وزارة الإسكان والتنمية الحضرية في الولايات المتحدة.

متطلبات HUD. متطلبات HUD لبرنامج القسم 8 PBV. يتم إصدار متطلبات HUD من قبل مقر HUD على شكل لوائح أو إشعارات السجل الفيدرالي أو توجيهات البرنامج الملزمة الأخرى. يجب تفسير ملحق عقد الإيجار وتنفيذه وفقًا لمتطلبات HUD.

عقد الإيجار. الاتفاقية المكتوبة بين المالك والمستأجر على تأجير وحدة العقد للمستأجر. يشمل عقد الإيجار ملحق الإيجار المنصوص عليه من قبل HUD.

PHA. وكالة الإسكان العام.

المباني. المبنى أو المجمع الذي تقع فيه وحدة العقد ، بما في ذلك المناطق والأراضي المشتركة.

البرنامج. برنامج القسيمة المُستند على المشروع القسم 8.

الإيجار للمالك. إجمالي الإيجار الشهري المستحق للمالك لوحدته العقد. الإيجار للمالك هو مجموع جزء الإيجار الذي يدفعه المستأجر بالإضافة إلى دفعة مساعدة الإسكان PHA للمالك.

القسم 8. القسم 8 من قانون الإسكان بالولايات المتحدة لعام 1937 (42 قانون الولايات المتحدة 1437f).

المستأجر. فرد العائلة (أو الأفراد) الذي يستأجر الوحدة من المالك.