

TỜ THÔNG TIN SỐ 8

Tổ chức và Tài trợ cho Cư dân



Khi một bất động sản nhà ở công cộng chuyển đổi theo RAD, cư dân giữ quyền tổ chức và nhận tài trợ từ chủ sở hữu bất động sản để hỗ trợ sự tham gia của cư dân. Tờ Thông tin này giải thích cách các quyền đó hoạt động theo RAD.



Tôi có Sẽ Có Quyền Tổ Chức Sau khi Chuyển đổi theo theo RAD không?

TẤT NHIÊN LÀ CÓ! Cư dân của các bất động sản được chuyển đổi theo RAD có quyền và được khuyến khích thành lập và điều hành một **Tổ chức cho Cư dân**. HUD nhận thấy tầm quan trọng của sự tham gia của cư dân trong việc cải thiện chất lượng cuộc sống cho cư dân. Các tổ chức và hội đồng của cư dân làm việc để cải thiện sự hài lòng của cư dân và tham gia vào các sáng kiến giúp cư dân tạo ra một môi trường sống tích cực cho mọi gia đình.

Theo chương trình nhà ở công cộng, các quyền này được đảm bảo theo quy định 24 CFR Phần 964. HUD đã duy trì các quyền này sau khi chuyển đổi. Chủ sở hữu bất động sản phải tiếp tục công nhận các tổ chức cho cư dân hợp pháp, khuyến khích thành lập một tổ chức nếu một tổ chức không tồn tại, cung cấp kinh phí để hỗ trợ các tổ chức này và xem xét hợp lý các mối quan ngại do các tổ chức này nêu ra. Hội đồng của cư dân được khuyến khích gặp gỡ thường xuyên với chủ sở hữu bất động sản, thường là PHA, để thảo luận về các vấn đề, lập kế hoạch hoạt động và xem xét tiến độ. **Tuy nhiên, thay vì xem xét 24 CFR Phần 964 để biết các quyền của người thuê nhà, cư dân tại các khu nhà của RAD hiện sẽ được bảo vệ theo 24 CFR Phần 245.** Phần này bao gồm các biện pháp bảo vệ mạnh mẽ hơn và cụ thể hơn cho việc tổ chức người thuê nhà. Ngoài các quyền có trong phần này, các hội đồng cư dân tại các cơ sở của RAD tiếp tục đủ điều kiện nhận quỹ tham gia của người thuê nhà.



Điều gì Khiến việc Tổ chức cho Cư dân “Hợp pháp”?

Để được coi là "hợp pháp", việc tổ chức cho cư dân của quý vị phải:

- Được thành lập bởi các cư dân của bất động sản;
- Gặp gỡ thường xuyên;
- Điều hành một cách dân chủ;
- Đại diện cho tất cả cư dân tại bất động sản; và
- Hoàn toàn độc lập với chủ sở hữu bất động sản, ban quản lý và đại diện của họ, và cơ quan quản lý nhà ở công cộng.

Nếu không có tổ chức cho cư dân hợp pháp tại cơ sở của quý vị, HUD khuyến khích chủ sở hữu cơ sở của quý vị tích cực thu hút cư dân và phát triển mối quan hệ làm việc mang tính xây dựng.



Các Hoạt động Tổ chức cho Cư dân được Bảo vệ là gì?

Chủ sở hữu phải cho phép cư dân và người tổ chức cho cư dân:

- Liên lạc với các cư dân khác;
- Tiến hành khảo sát cư dân để xác định sự quan tâm đến việc thành lập một tổ chức hoặc để cung cấp thông tin về một tổ chức;
- Phát tờ rơi tại sảnh và các khu vực chung và đặt tờ rơi tại hoặc dưới cửa ra vào của cư dân;
- Đăng thông tin trên bảng tin;
- Hỗ trợ cư dân tham gia các hoạt động của tổ chức cư dân;
- Tổ chức các cuộc họp theo lịch trình thường xuyên ở địa điểm mà cư dân có thể dễ dàng tham dự và nhân viên quản lý không được tham dự trừ khi được mời;
- Tiến hành các hoạt động hợp lý khác; Và
- Phối hợp phản hồi thay mặt cho cư dân đối với các hành động được đề xuất như thay đổi từ tiện ích do chủ sở hữu thanh toán sang tiện ích do cư dân thanh toán, giảm phụ cấp tiện ích cho cư dân, tăng tiền thuê nhà và công việc xây dựng hoặc hiện đại hóa lớn tại khu nhà bất động sản của quý vị.

Ngoài các hoạt động này, chủ sở hữu bất động sản phải cho phép cư dân và tổ chức cho cư dân tiến hành các hoạt động hợp lý khác liên quan đến việc thành lập hoặc điều hành tổ chức cho cư dân. Chủ sở hữu bất động sản không thể yêu cầu cư dân và người tổ chức cho cư dân xin phép trước khi thực hiện các hành động được mô tả ở đây. Chủ sở hữu và người quản lý cũng phải cho phép hiệp hội cư dân hoặc cư dân muốn thành lập hiệp hội sử dụng bất kỳ phòng cộng đồng nào hoặc không gian có sẵn và thích hợp khác cho các cuộc họp, mặc dù họ có thể tính một khoản phí hợp lý.



Việc Tổ chức cho Cư dân của Tôi Có còn Nhận được Tài trợ Tham gia của Cư dân Sau RAD Không?

Sau khi chuyển đổi theo RAD, chủ sở hữu bất động sản của quý vị phải tiếp tục dành **khoản tài trợ cho sự tham gia của cư dân với số tiền \$25 Mỹ kim cho mỗi đơn vị cư trú mỗi năm**. Ví dụ: trong một bất động sản 100 đơn vị nhà ở, chủ sở hữu phải cung cấp \$2.500 Mỹ kim mỗi năm để hỗ trợ sự tham gia của cư dân. Các quỹ này tuân theo các quy tắc và thủ tục tương tự áp dụng theo chương trình nhà ở công cộng.

Trong số \$25 Mỹ kim cho mỗi đơn vị cư trú, chủ dự án phải cung cấp ít nhất \$15 Mỹ kim trong số tiền này cho việc tổ chức cho cư dân “hợp pháp” để tài trợ cho các hoạt động có sự tham gia của cư dân như giáo dục cư dân, tổ chức các vấn đề về thuê nhà và các hoạt động đào tạo. Chủ sở hữu có thể cung cấp toàn bộ \$25 Mỹ kim cho mỗi đơn vị có người ở cho tổ chức thuê nhà hoặc có thể sử dụng tối đa \$10 Mỹ kim trong số tiền này để thanh toán trực tiếp chi phí quản lý các hoạt động tham gia của cư dân.

Nếu hội đồng cư trú của quý vị có quỹ tham gia của cư dân chưa sử dụng trước khi tham gia RAD, số tiền đó sẽ vẫn có sẵn cho tổ chức cư dân của quý vị sử dụng sau khi chuyển đổi.

Tờ Thông tin số 8: Tổ chức và Tài trợ cho Cư dân

Hội đồng cư dân và chủ sở hữu phải ký một thỏa thuận bằng văn bản về việc sử dụng Quỹ Tham gia của Người thuê nhà. Văn bản thỏa thuận nên bao gồm:

1. Sử dụng quỹ một cách hợp lệ;
2. Ngân sách từ tổ chức cho cư dân;
3. Tổ chức cho cư dân sẽ yêu cầu tài trợ như thế nào; Và
4. Hội đồng cư dân sẽ hạch toán như thế nào đối với các quỹ đã được chi tiêu.

Các tổ chức cư dân có thể tham khảo ý kiến của văn phòng trợ giúp pháp lý tại địa phương nếu có thắc mắc hoặc quan ngại trước khi ký văn bản thỏa thuận với chủ sở hữu bất động sản mới của quý vị.

Vai trò của Chủ Dự án

- Ký kết thỏa thuận bằng văn bản với tổ chức cho cư dân;
- Cung cấp quỹ tham gia của người thuê nhà cho tổ chức cho cư dân;
- Quản lý quỹ một cách hợp lý, bao gồm thiết lập chính sách về cách tổ chức cho cư dân đưa ra yêu cầu về quỹ; Và
- Đảm bảo rằng tiền được sử dụng cho các mục đích hội đủ điều kiện.

Vai trò của việc Tổ chức cho cư dân

- Ký kết thỏa thuận bằng văn bản với Chủ Dự án;
- Đề trình ngân sách cho việc sử dụng quỹ Tham gia của Người thuê nhà;
- Xác nhận rằng tất cả các khoản chi tiêu của hội đồng cư dân sẽ được sử dụng cho các mục đích hợp lệ; Và
- Cung cấp kế toán cho Chủ Dự án để sử dụng các quỹ.

Sử dụng Quỹ một cách Hợp lệ

Danh sách đầy đủ các cách sử dụng quỹ đủ điều kiện có trong **Thông báo PIH 2021-16**. Việc sử dụng được phép bao gồm, nhưng không giới hạn ở:

1. Các nỗ lực tư vấn và tiếp cận hỗ trợ tương tác tích cực giữa chủ sở hữu và cư dân,
2. Các hoạt động thông báo cho cư dân về các vấn đề ảnh hưởng đến hộ gia đình cư dân và môi trường sống của họ,
3. Khảo sát dân cư,
4. Các hoạt động cộng đồng giúp tăng cường sự tham gia của cư dân,
5. Phát triển khả năng lãnh đạo, đào tạo hộ gia đình, định hướng và đào tạo cho cư dân mới và hiện tại về trách nhiệm của cư dân,
6. Bầu cử và tổ chức hội đồng cư dân,
7. Lập kế hoạch phục hồi, an toàn và an ninh, quản lý và bảo trì bất động sản, và cải thiện vốn,

Tờ Thông tin số 8: Tổ chức và Tài trợ cho Cư dân

8. Chi phí giải khát hợp lý và đồ ăn nhẹ tại các cuộc họp cư dân,
9. Trợ cấp cho các viên chức hội đồng cư dân dân biểu làm tình nguyện viên, và
10. Các hoạt động tự cung tự cấp và nâng cao năng lực.

Xin lưu ý rằng ngay cả khi bất động sản chưa thành lập tổ chức cho cư dân, chủ sở hữu vẫn phải sử dụng quỹ tham gia của cư dân để hỗ trợ thành lập tổ chức cư dân và cho các mục đích sử dụng đủ điều kiện được liệt kê ở trên.



Các Tổ chức cho Cư dân Là Gì?

“Tổ chức cho cư dân” là bên hỗ trợ các cư dân khác thành lập và điều hành một tổ chức cho cư dân, và không phải là nhân viên hoặc đại diện của chủ sở hữu, người quản lý hoặc đại lý hiện tại hoặc tương lai của họ. Theo RAD, chủ sở hữu bất động sản phải cho phép các tổ chức cho cư dân hỗ trợ cư dân thành lập và điều hành các tổ chức cho cư dân. Người tổ chức cho cư dân có thể là cư dân của bất động sản mà họ đang tổ chức hoặc họ có thể sống ở nơi khác. Nếu một cơ sở kinh doanh có chính sách bằng văn bản được thi hành nhất quán chống lại việc vận động, thì người tổ chức cho cư dân không sống tại cơ sở kinh doanh đó phải được cư dân đi cùng khi ở cơ sở kinh doanh đó. Nếu một cơ sở kinh doanh có chính sách bằng văn bản ủng hộ việc vận động, hoặc không có chính sách nào về việc vận động, thì bất kỳ người tổ chức cho cư dân nào cũng phải được cung cấp các đặc quyền và quyền tiếp cận giống như các bên bên ngoài không được mời khác trong quá trình hoạt động bình thường.



Cleveland, OH: Các nhà lãnh đạo cư dân từ Tháp Bohn Tower và nhân viên từ Cơ quan Quản lý Nhà ở Đô thị Cuyahoga thảo luận về quá trình chuyển đổi theo RAD đã hoàn thành và vai trò của cư dân trong quá trình này.