

概况介绍 #8

租户组织和资金



当公共住房房产通过RAD转换时，居民保留他们组织和从房产业主收取资金的权利来支持居民参与。本概况介绍这些权利在RAD下如何运行。



我有权在RAD置换后组织活动吗？

是的！通过RAD转换的居民有权，并得到鼓励，成立和运行居民组织。住房部认可居民参与改进居民生活质量的重要性。居民组织和委员会努力改进居民的满意度，并参与使居民能够创立所有家庭积极居住环境的倡议活动。

在公共住房项目下，这些权利在《美国联邦法规》第24篇第964部分的法规中得到保障。转换后，住房部仍然保留这些权利。房产业主必须继续认可合法的居民组织，如果没有，鼓励建立一个，提供资金支持这些组织，并对组织提出的关切给予合理的考虑。鼓励居民委员会定期与房产业主，通常是公共住房管理局，举行会议；讨论问题、规划行动以及审核流程。但是，不再使用《美国联邦法规》第24篇第964部分来寻求租户的权利，在RAD房产下的居民将适用《美国联邦法规》第24篇，第245部分。这一部分包括对租户组织更强大和更具体的保护。除了本部分所包括的权利，在RAD房产的居民委员会仍然保留获取租户参与资金的资格。



什么可以使一个居民组织变得“合法”？

若需被认定为“合法”，您的居民组织必须：

- 由房产的居民建立；
- 定期会议；
- 民主运作；
- 代表房产内的所有居民；和
- 完全独立于房产业主、管理层和他们的代表以及公共住房机构之外。

如果您的房产没有合法的居民组织，住房部鼓励您的房产业主积极与居民互动和建立有建设性的工作关系。



受保护的居民组织活动是什么？

业主必须允许居民和居民组织者：

- 联络其他居民；
- 对居民进行问卷调查以确定大家对建立一个组织的兴趣或提供组织的相关信息；
- 在大厅或公共区分发材料，把材料留在居民门口或门下；
- 在公告板发布信息；
- 协助居民参加居民组织活动；
- 在便于居民参加的地点定期举行会议，管理层员工不受邀请不可以参加；
- 组织其他合理的活动；和
- 代表居民协调对拟议行动的反应，例如从业主支付的公共事业费转为居民支付的公共事业费，减少居民公共事业费补贴，上涨房租以及在您房产进行主要施工或现代化工程。

除了这些活动，房产业主必须允许居民和居民组织者进行其他与居民组织建立或运营相关的合理活动。房产业主不能要求居民或居民组织者获得许可后才能采取这些所描述的行动。业主和管理人员同时也必须允许居民协会或寻求建立协会的居民，使用任何社区房间或其他可行适宜的空间举行会议，虽然他们可以收取适当的费用。



RAD之后我的居民组织是否仍然可以收取居民参与资金？

RAD转换后，您的房产业主每年必须预留**每个居住单元\$25的居民参与资金**。例如，在一座100个单元的房产中，业主每年必须准备\$2,500支持居民参与。这些资金遵守适用于公共住房项目的同样规定和程序

在每个居住单元的\$25中，房产业主必须将这一数量中至少\$15用于“合法”的居民组织来资助居民参与活动，例如居民教育，进行关于租赁的组织和培训活动。业主可以将每个居住单元的\$25完全用于租户组织，或可以使用这一数量中的\$10来直接支付行政管理居民参与活动的成本。

如果您的居民委员会在参加RAD之前有未使用的居民参与资金，这笔费用在转换后仍然可以为您的居民组织使用。

概况介绍 #8 : 租户组织和资金

居民委员会和业主必须就租户参与资金的使用签订书面协议。书面协议应当包括：

1. 资金的合理用途；
2. 居民组织的预算；
3. 居民组织将如何要求资金；和
4. 居民委员会如何核算已经用掉的资金？

在与您的新房产业主签署书面协议之前，居民组织可以就他们的问题或关切咨询本地法律援助办公室。

房产业主的作用

- 与居民组织签订书面协议；
- 为居民组织提供租户参与资金；
- 合理管理资金，包括制定居民组织如何要求资金的政策；和
- 确定资金用于合理的目的。

居民组织的作用

- 与房产业主签订书面协议；
- 提交租户参与资金用途的预算；
- 证明所有居民委员会的开销都将用于合理用途；和
- 为项目业主提供资金使用情况的核算。

资金的合理用途：

资金合理用途的完整清单可见：[PIH 通知 2021-16](#)。允许的用途包括，但不局限于：

1. 支持业主和居民之间互动的协商和外延努力，
2. 通知居民会影响其居住和生活环境问题的行动，
3. 居民调研，
4. 促进居民参与的社区活动，
5. 领导力培养，住户培训，对新居民和现有居民关于居民责任的介绍和培训，
6. 居民委员会选举和组织，
7. 规划翻新、安全和安保、房产管理和维护以及资本改善，
8. 居民会议适当茶点和小吃的成本，
9. 担任志愿者的民选居民委员会官员的津贴，和
10. 自给自足和能力建设活动。

请注意即使房产尚未建立居民组织，业主仍然需要使用居民参与资金来支持建立一个居民组织和上述的合法用途。



居民组织者是什么？

“居民组织者”指协助居民建立和运行居民组织的个人，不是现在或潜在业主、管理人员或他们代理的员工或代表。在RAD中，房产业主必须允许居民组织者协助居民建立和运行居民组织。居民组织者可以是他们所组织房产的居民，或者也可以居住在他处。如果某物业有一致执行的书面政策反对拉票，则不居住在房产的居民组织者在该房产时，必须有本房产居民的陪同。如果房产有书面政策支持拉票，或没有关于拉票的政策，任何居民组织者必须如同其他未被邀请的各方在正常运行情况下一样，有同样的特权和访问权。



克利夫兰，俄亥俄州：Bohn Tower的居民领导和来自凯霍加大都会住房管理局的工作人员讨论完成的RAD转换和居民在这一过程中所起的作用。