

بیانیه بار اثبات OMB. بار گزارشدهی عمومی برای این مجموعه معلومات به طور متوسط 0.25 ساعت تخمین زده می شود که شامل زمان جمع آوری، بررسی و گزارش دیتا می شود. معلومات طبق 24 CFR 983.256(b)(3) جمع آوری می شود، که بر اساس آن اجاره نامه بین مالک و مستاجر باید شامل ضمیمه اجاره مورد نیاز HUD باشد. تضمین های محرم بودن تحت این مجموعه ارایه نمی شود. نظریات مربوط به این تخمین بار اثبات یا هر جنبه دیگری از این مجموعه معلومات، از جمله پیشنهادات برای کاهش این بار اثبات را به دفتر مسکن عامه و سرخپوستان، ایالات متحده وزارت مسکن و انکشاف شهری، 20410 Washington, DC ارسال کنید. HUD نه کدام مجموعه معلومات را راه اندازی می کند و نه حمایت مالی می کند و هیچ شخصی مکلف نیست تا درین باره جواب بدهد مگر اینکه مجموعه دارای یک شماره کنترل معتبر باشد.

اطلاعیه حریم خصوصی: وزارت مسکن و انکشاف شهری (HUD) اجازه دارد معلومات موجود در این فورم را با 24 CFR 983.256(b)(3). این معلومات برای ارائه کمک PBV در بخش 8 در قالب پرداخت های کمک مسکن استفاده می شود. دیتای معلومات شناسایی شخصی (PII) جمع آوری شده در این فورم در یک سیستم ثبت ذخیره یا بازیابی نمی شوند.

راهنمایی ها برای استفاده الحاقیه اجازه:

این ضمیمه اجاره در برنامه کوپن پروژه محور (PBV) بخش 8 استفاده می شود. بر اساس این برنامه، HUD برای سببایدی اجاره از طرف خانواده های واجد شرایط به یک اداره مسکن عمومی (PHA) کمک مالی می کند. مقررره اصلی پیرامون این برنامه قانون 24 مقررات فدرال بخش 983 است.

الحاقیه اجازه دو بخش دارد:

بخش الف: معلومات الحاقیه اجاره (خانه پری کردن): راهنمای های بخش به بخش را ببینید.
بخش ب: الحاقیه اجاره (درین بخش کدام معلومات درج نمی شود).

بخش الف را چگونه خانه پری کنیم - راهنمایی های بخش به بخش:

بخش 2: مستاجر

اسم کامل مستاجر را درج کنید.

بخش 3: واحد قراردادی

آدرس واحد بشمول شماره آپارتمان را اگر موجود باشد، درج کنید.

بخش 4: اعضای خانواده

اسامی کامل تمام اعضای تایید شده خانواده توسط PHA را درج کنید. مشخص کنید که آیا چنین شخصی یک دستیار ساکن است یا خیر، که توسط PHA برای اقامت در واحد بخاطر خدمات حمایتی برای یکی از اعضای خانواده که یک فرد دارای معلولیت است تایید شده است.

بخش 5: مدت ابتدایی اجاره نامه

تاریخ اول و تاریخ آخر مدت ابتدایی اجاره نامه را درج کنید. مدت ابتدایی اجاره نامه باید حداقل یکسال باشد. 24 CFR § 983.256(f).

بخش 6: کرایه ابتدایی به مالک

درج مبلغ کرایه ماهواری که در جریان مدت ابتدایی

بخش 7: کرایه ابدایی اجاره

درج مبلغ کرایه اجاره ماهوار.

بخش 8: پرداخت کمک مسکن

مبلغ ابتدایی پرداخت ماهوار کمک مسکن را درج کنید.

بخش 9: خدمات و لوازم خانه

در اجاره نامه باید مشخص شود که چه لوازم و خدمات توسط مالک و چه لوازم و خدمات توسط مستاجر باید تامین شود. بخش 9 را پر کنید تا نشان دهید چه کسی مسئول تامین یا پرداخت هزینه های خدمات و لوازم خانه است.

بخش الف و الحاقیه اجاره

(تمام معلومات بخش الف را خانه پری کنید.)

1. محتویات الحاقیه اجاره
الحاقیه اجازه دو بخش دارد:

بخش الف: معلومات الحاقیه اجاره

بخش ب: الحاقیه اجاره

2. مستاجر

--

3. واحد قراردادی

--

4. خانواده

افراد ذیل درین واحد سکونت می کنند. افراد دیگری را نمی توان بدون تأیید کتبی قبلی مالک و PHA به خانواده اضافه کرد.

--

5. مدت ابتدایی اجاره نامه

مدت ابتدایی اجاره نامه آغاز می شود از تاریخ (ماه/روز/سال): _____

مدت ابتدایی اجاره نامه ختم می شود بتاریخ (ماه/روز/سال): _____

6. کرایه ابتدایی به مالک

کرایه ابتدایی به مالک: \$ _____

7. کرایه ابدایی اجاره

کرایه ابدایی اجاره: \$ _____ در ماه است. مبلغ اجاره توسط PHA به مالک در طول مدت قرارداد HAP مطابق با شرایط HUD تغییر می کند.

8. پرداخت ابتدایی کمک مسکن

در ابتدای مدت قرارداد پرداخت های کمک مسکن (HAP) مبلغ پرداختی کمک مسکن توسط PHA به مالک \$ _____ دالدر ماه است. مبلغ پرداختی ماهوار کمک مسکن توسط PHA به مالک در طول مدت قرارداد HAP مطابق با شرایط HUD تغییر می کند.

مالک باید خدمات و وسایل خانه را که در ذیل با یک "O" نشان داده شده است تهیه یا پرداخت کند. مستاجر باید خدمات/وسایل برقی که در زیر با علامت "T" نشان داده شده است، تهیه یا پرداخت کند. مگر اینکه در زیر به طور دیگری مشخص شده باشد، مالک باید هزینه تمام خدمات را بپردازد:

مورد	نوع مواد سوخت را مشخص کنید				پرداخت شده توسط
گرمی	<input type="checkbox"/> گاز طبیعی	<input type="checkbox"/> گاز بالونی	<input type="checkbox"/> روغن یا برق	<input type="checkbox"/> غال سنگ یا دیگر	
آشپزی	<input type="checkbox"/> گاز طبیعی	<input type="checkbox"/> گاز بالونی	<input type="checkbox"/> روغن یا برق	<input type="checkbox"/> غال سنگ یا دیگر	
آب گرمی	<input type="checkbox"/> گاز طبیعی	<input type="checkbox"/> گاز بالونی	<input type="checkbox"/> روغن یا برق	<input type="checkbox"/> غال سنگ یا دیگر	
سایر موارد برقی					
آب					
فاضلاب					
جمع آوری زباله					
ایرکنديشن					
ارايه شده توسط					
یخچال					
رینج/مایکروویو					
دیگر (مشخص کنید)					

من/ما، امضاکنندگان در ذیل، با مجازات شهادت دروغ، صحت و درستی معلومات ارایه شده در فوق را تأیید می‌کنیم. هشدار: هر فردی که عمداً ادعای نادرست ارایه دهد یا اظهارات نادرست داشته باشد مشمول مجازات های جنایی و/یا مدنی از جمله حبس تا 5 سال، جریمه نقدی و مجازات های مدنی و اداری می شود. (18 .U.S.C. §§ 287, 1001, 1010, 1012; 31 U.S.C § 3729, 3802).

امضاء ها:

مستاجر

مالک

اسم نماینده خانواده بشکل چاپی یا نوشته

اسم مالک بشکل چاپی یا نوشت

امضاء

امضاء

اسم نماینده خانواده بشکل چاپی یا نوشته

اسم و موقف امضاء کننده بشکل چاپی یا نوشته

تاریخ

تاریخ

بخش ب الحاقیه اجاره

1. بخش 8 برنامه کوپن مبتنی بر پروژه (PBV)

a. مالک واحد قراردادی را به مستاجر برای سکونت توسط خانواده مستاجر با کمک برای اجاره تحت برنامه کوپن انتخاب مسکن بخش 8 PBV وزارت مسکن و انکشاف شهری ایالات متحده (HUD) به اجاره میدهد.

b. مالک یک قرارداد پرداخت کمک مسکن (قرارداد HAP) با اداره عامه مسکن (PHA) تحت برنامه کوپن منعقد کرده است. طبق قرارداد HAP، PHA کمک های مسکن را به مالک پرداخت می کند تا به مستاجر در اجاره واحد از مالک کمک کند.

2. اجاره نامه

a. مالک یک کاپی از اجاره نامه را به PHA داده است، از جمله هر گونه تجدید نظر مورد توافق مالک و مستاجر. مالک تصدیق می کند که شرایط اجاره مطابق با تمام شرایط HUD است و اجاره نامه شامل الحاقیه اجاره می باشد.

b. مستاجر حق دارد الحاقیه اجاره نامه را علیه مالک تنفیذ کند. اگر بین الحاقیه اجاره نامه و سایر احکام اجاره تضاد وجود داشته باشد، زبان الحاقیه اجاره باید حکمرا باشد.

3. استفاده از واحد قراردادی

a. در جریان مدت اجاره، خانواده تحت برنامه PBV در واحد قراردادی سکونت خواهد داشت.

b. ترکیب خانواده باید توسط PHA تایید شود. خانواده باید فوراً به PHA در مورد تولد فرزند جدید، فرزندخواندگی یا حضانت توسط محکمه اطلاع دهند. افراد دیگری را نمی توان بدون تأیید کتبی قبلی مالک و PHA به خانواده اضافه کرد.

c. واحد قراردادی فقط می تواند برای سکونت توسط اعضای خانواده مورد تایید PHA استفاده شود. واحد باید تنها محل سکونت خانواده باشد. اعضای خانواده ممکن است در فعالیت های سودآور قانونی مرتبط با استفاده اصلی از واحد برای سکونت اعضای خانواده شرکت کنند.

d. مستاجر نمی تواند واحد را اجاره دهد یا اجازه دهد.

e. مستاجر نمی تواند اجاره نامه را به کسی دیگری واگذار کند یا واحد را به کسی دیگری واگذار کند.

4. کرایه به مالک

a. اجاره اولیه و مجدداً تعیین شده به مالک مطابق با شرایط HUD تعیین می شود.

b. در جریان مدت اجاره (شامل مدت اولیه اجاره و هر مدت تمدیدی)، کرایه به مالک هرگز نمی تواند تجاوز کند از:

(1) کرایه معقول واحد که اخیراً توسط PHA مطابق با شرایط HUD تعیین یا مجدداً تعیین شده است، یا

(2) کرایه هزینه شده توسط مالک برای واحدهای مشابه بدون کمک در محل.

5. پرداخت خانواده به مالک

- a. کرایه مستاجر قسمتی از اجاره ماهوار به مالک است که توسط خانواده پرداخت می شود. PHA اجاره مستاجر را مطابق با شرایط HUD تعیین می کند. هرگونه تغییر در مبلغ اجاره مستاجر در تاریخی که در اطلاعیه PHA به خانواده و مالک اعلام شده است، لازم الاجرا خواهد بود.
- b. هر ماه، PHA طبق قرارداد HAP از طرف خانواده به مالک کمک مسکن ارایه می کند. مبلغ پرداخت ماهوار کمک مسکن توسط PHA مطابق با شرایط HUD برای اجاره تحت برنامه کوپن بخش 8 PBV تعیین می شود.
- c. مبلغ کمک ماهوار مسکن به نسبت کرایه ماهوار به مالک واحد قراردادی واریز می شود.
- d. مستاجر مسئولیتی در قبال پرداخت بخشی از کرایه به مالک تحت پوشش پرداخت کمک مسکن PHA تحت قرارداد HAP بین مالک و PHA ندارد. عدم پرداخت مبلغ کمک مسکن توسط PHA به مالک، نقض اجاره نامه نمی باشد. مالک نمی تواند اجاره را به دلیل عدم پرداخت کمک هزینه مسکن PHA فسخ کند.
- e. مالک نمی تواند علاوه بر کرایه به مالک، از طرف خانواده یا از هر منبع دیگری، هیچ گونه پرداختی را برای اجاره کرایه دریافت نکند. کرایه به مالک شامل تمام خدمات مسکن، حفظ و مراقبت، آب و برق و لوازم خانگی است که طبق اجاره نامه توسط مالک ارایه و پرداخت می شود. اجاره به مالک شامل هزینه های خدمات غیر مسکن مانند غذا، فرنیچر یا خدمات حمایتی ارائه شده توسط مالک نمی شود.
- f. مالک باید فوراً هر گونه پرداخت کرایه اضافی را به مستاجر بازگرداند.

6. سایر فیس ها و هزینه ها

- a. به استثنای خانواده هایی که از کمک PBV در توسعه زندگی کمکی دریافت می کنند (به فقره ب زیر مراجعه کنید)، مالک ممکن است از مستاجر یا اعضای خانواده بخواهد هزینه ای را برای هر وعده غذایی یا خدمات حمایتی که ممکن است توسط مالک ارائه می شود بپردازد. عدم پرداخت چنین هزینه هایی دلیلی برای فسخ اجاره نمی باشد.
- b. در توسعه های زندگی کمکی که کمک های مبتنی بر پروژه دریافت می کنند، مالک ممکن است از مستاجرین، اعضای خانواده یا هر دو برای وعده های غذایی یا خدمات حمایتی هزینه کند. چنین هزینه هایی باید در اجاره نامه قید شود. این هزینه ها ممکن است در اجاره به مالک لحاظ نشود و همچنین ارزش وعده های غذایی و خدمات حمایتی در محاسبه اجاره معقول لحاظ نمی شود. عدم پرداخت چنین هزینه هایی دلیلی برای فسخ اجاره نامه توسط مالک در توسعه زندگی کمکی است.
- c. مالک نمی تواند مبالغ اضافی را برای اجناس که معمولاً در اجاره به مالک محل درج می شود، یا بدون هزینه اضافی به مستاجرین پارانه در ارایه می شود، از مستاجر دریافت کند.

7. حفظ و مراقبت، برق و آب و سایر خدمات

a. حفظ و مراقبت

- (1) مالک باید واحد و محل را مطابق با HQS حفظ و مراقبت کند.
- (2) حفظ و مراقبت و تعویض (از جمله دیگوریشن مجدد) باید مطابق با روش معیاری استاندارد مربوطه باشد که توسط مالک تعیین شده است.
- b. خدمات و لوازم خانه
- (1) مالک باید تمام خدمات مورد نیاز برای مطابقت با HQS را فراهم کند.

(2) مالک مسئولیتی در قبال نقض HQS ناشی از کوتاهی مستاجر در موارد زیر ندارد:

(a) برای هر گونه خدماتی که باید توسط مستاجر پرداخت شود، پرداخت کند.

(b) لوازم خانگی را که قرار است توسط مستاجر ارایه شود، تهیه و حفظ و مراقبت کند.

c. خسارات خانواده. مالک مسئولیتی در قبال نقض HQS به دلیل خسارات فراتر از فرسودگی و پارگی معمولی ناشی از هر یک از اعضای خانواده یا مهمان ندارد.

d. خدمات مسکن. مالک باید تمام خدمات مسکن را طبق قرارداد اجاره نامه ارایه کند.

8. فسخ اجاره توسط مالک

a. شرایط. مالک فقط می تواند اجاره را مطابق با شرایط اجاره نامه و HUD فسخ کند.

b. دلایل. در جریان مدت اجاره (شامل مدت اولیه اجاره و هر مدت تمدیدی)، مالک صرف وقتی می تواند اجاره را فسخ کند، در صورت که:

(1) مرتکب تخلف جدی یا مکرر اجاره نامه؛

(2) نقض قوانین فدرال، ایالتی یا محلی که تعهداتی را بر مستاجر در رابطه با اشغال یا استفاده از واحد و محل تحمیل می کند؛

(3) فعالیت مجرمانه یا سوء مصرف الکل (همانطور که در بند ج ارایه شده است). یا

(4) سایر دلایل خوب (همانطور که در فقره د ارائه شده است).

c. فعالیت جنایی یا سوء مصرف الکل.

(1) در صورتی که یکی از اعضای خانواده، مهمان یا شخص دیگری تحت کنترل ساکنین مرتکب هر یک از انواع فعالیت های جنایی زیر شود، مالک می تواند اجاره را در طول مدت اجاره نامه فسخ کند:

(a) هر گونه فعالیت جنایی که صحت یا مصونیت یا حق برخورداری یا لذت بردن مسالمت آمیز ساکنین (بشمول کارمندان مدیریت ملکیت محل) از محل را تهدید کند.

(b) هر گونه فعالیت جنایی که صحت یا مصونیت یا حق برخورداری مسالمت آمیز از محل سکونت آنها را توسط افرادی که در مجاورت محل زندگی می کنند، تهدید کند؛

(c) هر گونه فعالیت جنایی خشونت آمیز در داخل یا نزدیک محل؛ یا

(d) هرگونه فعالیت جنایی مرتبط با مواد مخدر در داخل یا نزدیک محل.

(2) مالک می تواند در جریان مدت اجاره، در صورتی که یکی از اعضای خانواده موارد ذیل را انجام دهد اجاره را فسخ نماید:

(a) فرار جهت اجتناب از تعقیب، یا بازداشت یا حبس پس از محکومیت، برای جرم یا تلاش برای ارتکاب جرم که طبق قوانین محل جنایت است از اینکه

(b) نقض شرط آزمایشی یا آزادی مشروط طبق قوانین فدرال یا ایالتی.

(3) در صورتی که مالک تشخیص دهد که یکی از اعضای خانواده مرتکب فعالیت جنایی شده است، صرف نظر از اینکه عضو خانواده به دلیل چنین فعالیتی دستگیر یا محکوم شده باشد یا خیر، مالک می تواند اجاره را بخاطر چنین فعالیت توسط یکی از اعضای خانواده فسخ کند.

(4) در صورتی که یکی از اعضای خانواده سوءمصرف مشروبات الکولی را انجام داده باشد که صحت، مصونیت یا حق برخورداری ساکنین دیگر از محل را به خطر می اندازد، مالک می تواند اجاره را در جریان مدت اجاره فسخ کند.

d. سایر دلایل خوب برای فسخ اجاره

(1) در جریان مدت اجاره اولیه، سایر دلایل خوب برای فسخ اجاره باید کاری باشد که خانواده انجام داده یا انجام نداده است.

(2) در جریان مدت اجاره اولیه یا در طول هر مدت تمدیدی، دلایل خوب دیگری ممکن است شامل موارد زیر باشد:

(a) مزاحمت به همسایه ها،

(b) تخریب ملکیت، یا

(c) عادات زندگی یا مسکن داری که باعث آسیب به واحد یا محل می شود.

(3) پس از مدت اجاره اولیه، چنین دلیل موجهی شامل عدم پذیرش پیشنهاد مالک برای اجاره نامه جدید یا تجدیدنظر توسط مستاجر است.

e. تمدید اتوماتیک اجاره نامه

اگرچه اجاره نامه به طور خودکار تمدید می شود (برای مدت های متوالی قطعی یا برای تمدید نامحدود مدت، همانطور که در اجاره نامه پیش بینی شده است)، مالک ممکن است اجاره را به دلیل موجه فسخ کند.

f. حمایت ها از قربانیان خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب.

(1) هدف: این بخش شامل حمایت های برای قربانیان خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب، مطابق با عنوان فرعی N قانون خشونت علیه زنان در سال 1994، با اصلاحیه (تدوین شده با اصلاحیه 42 U.S.C. 14043e و بعد) (VAWA) و مقررات تطبیقی در CFR 24 قسمت 5، قسمت L.

(2) تضاد با دیگر احکام: در صورت بروز هرگونه تضاد بین این ماده و سایر مقررات مندرج در قسمت C قرارداد HAP، این ماده حاکم خواهد بود.

(3) اثرات روی دیگر حمایت ها: هیچ چیزی در این بخش نباید به عنوان بدیلی از هر ماده ای از قوانین فدرال، ایالتی یا محلی که حمایت بیشتری از این بخش برای قربانیان خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب فراهم می کند، جایگزین کند.

(4) تعریف: همانطور که در این بخش استفاده می شود، اصطلاحات "تهدید واقعی و قریب الوقوع"، "فرد وابسته"، "دوشاخه"، "خشونت دوستیابی"، "خشونت خانوادگی"، "تجاوز جنسی" و "تعقیب" در مقررات HUD در CFR 24 تعریف شده، بخش 5، بخش فرعی L. اصطلاحات "خانواده" و "سایر افراد تحت کنترل مستاجر" در CFR 24 بخش 5، بخش فرعی الف تعریف شده است.

(5) فورم اطلاعاتی و تصدیق VAWA: PHA باید "اطلاعیه حقوق اشغال تحت VAWA" و فورم تصدیق شرح داده شده در CFR 24 5.2005(a)(1) و (2) را در اختیار مستاجر قرار دهد.

(6) حمایت از قربانیان خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب:

(a) مالک یا PHA نباید انکار از پذیرش، انکار از کمک، خاتمه دادن به مشارکت در، یا اخراج مستاجر بر اساس یا در نتیجه مستقیم این واقعیت که مستاجر قربانی خشونت خانوادگی، خشونت، تجاوز جنسی، یا تعقیب بوده یا است کند، در صورتی که مستاجر واجد شرایط پذیرش، کمک، مشارکت یا سکونت باشد. (1) CFR 24 5.2005(b).

(b) مستاجر نباید از حقوق اجاره یا اشغال محروم شود البته بر اساس فعالیت جنایی که در آن یک عضو خانواده تحت اجاره یا شخص دیگری تحت کنترل اجاره دخیل باشد، اگر فعالیت جنایی مستقیماً به خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، حمله جنسی، یا تعقیب مرتبط باشد، و مستاجر یا فرد مرتبط با مستاجر قربانی یا قربانی تهدید شده خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، حمله جنسی یا تعقیب باشد. 24 CFR 5.2005(b)(2).

(c) یک حادثه یا حوادث خشونت خانوادگی واقعی یا تهدید شده، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی یا تعقیب به عنوان نقض جدی یا مکرر اجاره نامه توسط قربانی یا قربانی تهدید شده حادثه تعبیر نخواهد شد. همچنین چنین حادثه یا حوادثی نباید به عنوان "دلیل خوب" دیگر برای خاتمه اجاره، اجاره، یا حقوق تصرف چنین قربانی یا قربانی تهدید شده تعبیر شود. (1)(c) 24 CFR 5.2005(c) و (2)(c).

(7) پیروی از فرمان های محکمه: هیچ چیزی در این الحاقیه، صلاحیت مالک را که با حکم محکمه به او اطلاع داده می شود، برای پیروی از حکم محکمه در رابطه با حقوق دسترسی یا کنترل ملکیت (از جمله فرمان های حفاظت مدنی صادر شده برای حمایت از قربانی خشونت خانگی، محدود نمی کند. خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب) یا در رابطه با توزیع یا تصاحب ملکیت بین اعضای خانواده مستاجر. 24 CFR 5.2005(d)(1).

(8) نقض های که در مورد خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب صورت نمی گیرد: هیچ چیز در این بخش نباید به گونه ای تعبیر شود که هر گونه اختیار دیگری از سوی مالک برای اخراج یا اداره مسکن عامه برای خاتمه دادن به کمک مستاجر برای هر گونه نقضی که به دلیل خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب انجام نشده باشد که علیه مستاجر یا شخص وابسته مستاجر مورد بحث است، محدود کند. اما، مالک یا PHA مستاجر را که قربانی خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب بوده یا است، در تصمیم گیری برای اخراج یا فسخ به کمک، در مقایسه با سایر مستاجرین، تحت معیارهای سخت گیرانه تری قرار نمی دهد. 24 CFR 5.2005(d)(2).

(9) تهدیدات واقعی و قریب الوقوع:

(a) در صورتی که مستاجر بتواند ثابت کند که "تهدید واقعی و قریب الوقوع" برای سایر مستاجرین یا کسانی که در ملکیت استخدام شده اند یا به آن خدمات ارائه می نمایند، وجود دارد، هیچ چیز در این بخش صلاحیت مالک را محدود نمی کند که دست به اخراج مستاجر یا تخلیه مستاجر بزند. در این زمینه، کلمات، حرکات، اقدامات یا سایر شاخص ها در صورتی به عنوان یک تهدید واقعی و قریب الوقوع تلقی می شوند که معیارهای ذیل را برای یک تهدید واقعی و قریب الوقوع داشته باشند: "تهدید واقعی و قریب الوقوع" به یک خطر فیزیکی اطلاق میگردد که واقعی باشد، در یک محدوده زمانی فوری رخ بدهد و بتواند منجر به مرگ یا آسیب جدی بدنی شود. برای تعیین اینکه آیا یک فرد یک تهدید واقعی و قریب الوقوع ایجاد می کند یا خیر، عواملی که باید در نظر گرفته شوند عبارتند از: مدت زمان خطر، ماهیت و شدت آسیب احتمالی، احتمال وقوع آسیب احتمالی، و مدت زمان قبل از آن که آسیب احتمالی رخ خواهد داد. (3)(d) 24 CFR 5.2005(d).

(b) اگر یک تهدید واقعی و قریب الوقوع نشان داده شود، اخراج تنها زمانی باید مورد استفاده قرار گیرد که هیچ اقدام دیگری برای کاهش یا از بین بردن تهدید وجود نداشته باشد، بسمول، اما نه محدود به، انتقال قربانی به واحدی دیگر، منع مرتکب از ورود به ملکیت، تماس با مجری قانون برای افزایش حضور پولیس، توسعه طرح های دیگر برای مصون نگه داشتن ملکیت، یا جستجوی راه حل های قانونی دیگر برای جلوگیری از اقدام مرتکب در مورد تهدید. محدودیت های که بر مصونیت عامه حاکم است نمی توانند بر اساس کلیشه ها باشند، بلکه باید با توجه به نگرانی های خاص در مورد ساکنین فردی تنظیم شوند. (4)(d) 24 CFR 5.2005(d).

(10) انتقال اضطراری: مستاجری که قربانی خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب باشد، ممکن است مطابق با پلان انتقال اضطراری PHA درخواست انتقال اضطراری نماید. (e) 24 CFR 5.2005. پلان انتقال اضطراری PHA، که باید در صورت درخواست در دسترس قرار گیرد، باید:

(a) تدابیر محرم دقیقی را بگنجانند تا اطمینان حاصل شود که PHA مکان واحد مسکونی مستاجر را برای شخصی که مرتکب یا تهدید به ارتکاب خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب علیه مستاجر شده است، فاش نکند؛

(b) اگر قربانی به مدت یک سال یا بیشتر در واحد PBV زندگی کرده است، برای دریافت فرصت بعدی برای ادامه کمک اجاره مبتنی بر مستاجر، اولویت را به قربانی بدهید. 24 CFR 983.261؛

(c) پالیسی ها یا تلاش هایی را که یک PHA انجام می دهد، زمانی که قربانی برای کمتر از یک سال در یک واحد زندگی می کند، یا قربانی می خواهد زودتر از کوپن مستاجر نقل مکان کند، توضیح دهید.

(d) برای انتقالاتی که مستاجر به عنوان متقاضی جدید در نظر گرفته نمی شود، PHA باید اطمینان حاصل کند که درخواست انتقال اضطراری حداقل هر اولویت اضافی قابل تطبیقی را دریافت می کند که قبلاً برای سایر انواع درخواست های انتقال اضطراری ارائه شده است. برای انتقالاتی که در آن مستاجر متقاضی جدید در نظر گرفته می شود، این پلان باید شامل پالیسی های برای کمک به مستاجر در این انتقال باشد.

(11) دو تقسیم شدن: اگر یکی از اعضای خانواده مستاجر دخیل فعالیت جنایی باشد که مستقیماً به خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی یا تعقیب مربوط می شود، با توجه به شرایط فسخ اجاره یا طرز العمل های تشریح شده توسط قانون فدرال، ایالتی یا محلی، مالک ممکن است اجاره نامه را “ دو تقسیم کند، یا عضو آن خانواده را از اجاره نامه حذف کند، بدون توجه به اینکه آیا آن عضو خانواده امضاکننده اجاره نامه است یا خیر، به منظور تخلیه، حذف، یا فسخ حقوق سکونت آن عضو خانواده بدون اخراج، حذف، یا مجازات نمودن قربانی بخاطر فعالیت جنایی که مستاجر یا ساکن قانونی نیز باشد. چنین اخراج، حذف، فسخ به حق سکونت یا خاتمه کمک باید طبق طرز العمل های که توسط قوانین فدرال، ایالتی و محلی برای فسخ اجاره نامه ها یا کمک های تحت برنامه کوپن انتخاب مسکن تشریح شده است، انجام شود. 24 CFR 5.2009(a). اگر مالک قرارداد اجاره را برای بیرون اخراج، حذف یا فسخ کمک به یکی از اعضای خانواده تقسیم کند، و آن عضو خانواده تنها مستاجر واجد شرایط دریافت کمک باشد، مالک باید برای مستاجری که ساکنین باقی مانده یک دوره 30 روزه تقویمی از تاریخ تقسیم اجاره نامه ارائه کند تا:

(a) ایجاد واجد شرایط بودن برای همان برنامه مسکن تحت پوشش که بر اساس آن مستاجر اخراج شده یا فسخ شده در زمان تقسیم اجاره نامه دریافت کننده کمک بوده است.

(b) ایجاد واجد شرایط بودن تحت برنامه مسکن تحت پوشش؛ یا؛

(c) یافتن مسکن جدید.

(12) جدایی خانواده: اگر جدایی خانواده ناشی از وقوع خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب باشد، PHA به قربانی این فرصت را ارائه می کند تا کمک کرایه مبتنی بر مستاجر ادامه دار را بدست آورد.

(13) نقل مکان به ادامه کمک: اداره مسکن عامه نمی تواند کمک به خانواده یا عضوی از خانواده را که برخلاف اجاره نامه از واحدی نقل مکان می کنند، با یا بدون اطلاع قبلی به اداره مسکن، قطع کند، در صورتی که:

(a) این نقل مکان برای محافظت از صحت یا مصونیت خانواده یا عضوی از خانواده که قربانی خشونت خانوادگی، تجاوز جنسی یا تعقیب شده است یا بوده است، نیاز است؛ و

(b) خانواده یا یکی از اعضای خانواده به طور منطقی معتقد است که در صورت ماندن در واحد مسکونی، تهدید می شود که از خشونت بیشتر آسیبی قریب الوقوع خواهد داشت. با این حال، هر یک از اعضای خانواده که قربانی تجاوز جنسی در محل در طول دوره 90 روزه تقویمی قبل از نقل مکان یا درخواست خانواده برای نقل مکان شده باشد، لازم نیست باور کند که تهدیدی با آسیب قریب الوقوع خشونت متوجه او بود اگر وی در واحد مسکونی باقی می ماند. 24 CFR 983.261.

(15) محرمانه.

(a) مالک باید هر معلوماتی را که مستاجر (یا شخصی که از طرف مستاجر عمل می کند) در مورد حوادث خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب به مستاجر ارائه نماید، کاملاً محرم نگه دارد، بشمول این واقعیت که مستاجر قربانی خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب شده است.

(b) مالک نباید به هیچ فردی که از طرف او کمک را مدیریت می کند، یا افرادی استخدام کرده، اجازه دسترسی به معلومات محرم را بدهد، مگر اینکه صراحتاً توسط مالک به دلایلی که به طور خاص خواستار دسترسی این افراد به معلومات طبق قانون فدرال، ایالتی یا محلی مربوطه باشد، مجاز باشد.

(c) مالک نباید معلومات محرم را در هیچ دیتابیس مشترک درج کند یا چنین معلوماتی را در اختیار هیچ نهاد یا شخص دیگری قرار ندهد، مگر در حدی که افشاء به صورت کتبی توسط فرد در یک نشر محدود زمانی درخواست یا رضایت داشته باشد؛ نیاز برای استفاده در رسیدگی اخراج؛ یا طبق قانون نافذ الزامی باشد.

(d) مالک نباید معلومات محرم را در هیچ دیتابیس ه مشترک درج کند یا چنین معلوماتی را در اختیار هیچ نهاد یا شخص دیگری قرار ندهد، مگر در حدی که افشاء به صورت کتبی توسط فرد در یک نشر محدود زمانی درخواست یا رضایت داشته باشد؛ نیاز برای استفاده در رسیدگی اخراج؛ یا طبق قانون نافذ الزامی باشد.

g. اخراج توسط حکم محکمه. مالک فقط می تواند با حکم محکمه مستاجر را اخراج کند.

h. اطلاعیه مالک درباره دلایل

(1) در زمان یا قبل از شروع حکم محکمه برای اخراج مستاجر، مالک باید اطلاعیه ای را به مستاجر بدهد که دلایل فسخ اجاره را مشخص کند. این اطلاعیه ممکن است در هر اطلاعیه اخراج مالک گنجانده شود یا با آن یکجا شود.

(2) مالک باید همزمان با اطلاعیه مالک به مستاجر، یک کاپی از اطلاعیه اخراج مالک را به PHA بدهد.

(3) اطلاعیه اخراج به معنای اطلاعیه برای تخلیه، یا شکایت یا دیگر درخواست اولیه است که برای شروع یک اقدام تخلیه طبق قوانین ایالتی یا محلی استفاده می شود.

9. فسخ کمک توسط PHA

PHA ممکن است کمک برنامه به خانواده را به هر دلیلی که مطابق با شرایط HUD مجاز باشد، فسخ نماید. اگر PHA کمک برنامه را برای خانواده فسخ نماید، اجاره نامه به طور اتوماتیک فسخ می شود.

10. اجاره نامه: در ارتباط با قرارداد HAP

اگر قرارداد HAP به هر دلیلی فسخ شود، اجاره نامه به طور اتوماتیک فسخ می شود.

پس از فسخ یا انقضای قرارداد HAP بدون تمدید، هر خانواده ای که تحت این قرارداد کمک می شود، می تواند از کمک خود برای باقی ماندن در همان پروژه استفاده کند، در صورتی که واحد خانواده با شرایط بازرسی مطابقت داشته باشد، اجاره واحد معقول باشد و خانواده سهم مورد نیاز خود را از کرایه و مبلغی را که در صورت وجود، وجود دارد، پرداخت کند که بر اساس آن کرایه واحد (شامل مبلغ برای خدمات مبتنی بر مستاجر) از معیارهای پرداخت قابل اجرا فراتر رود.

11. حق خانواده بخاطر نقل مکان

a. خانواده می تواند در هر زمانی پس از اولین سال سکونت، اجاره خود را فسخ کند. خانواده باید از قبل اطلاعیه کتبی به مالک در مورد قصد تخلیه (با یک کاپی به PHA) مطابق با اجاره نامه بدهد. اگر خانواده تصمیم گرفته است که اجاره نامه را به این روش فسخ نماید، PHA باید به خانواده فرصت کمک اجاره مبتنی بر مستاجر را مطابق با شرایط HUD ارائه نماید.

b. قبل از ارایه اطلاعیه برای فسخ اجاره طبق فقره الف، خانواده باید ابتدا با PHA تماس بگیرند تا اگر خانواده مایل به نقل مکان با ادامه کمک است، درخواست کمک اجاره مبتنی بر مستاجر کند. اگر کرایه مبتنی بر مستاجر کمک فوراً پس از فسخ اجاره در دسترس نمی باشد، PHA باید خانواده را برای دریافت فرصت بعدی برای کمک اجاره مبتنی بر مستاجر در اولویت قرار دهد کمک فوراً پس از فسخ اجاره در دسترس نمی باشد، PHA باید خانواده را برای دریافت فرصت بعدی برای کمک اجاره مبتنی بر مستاجر در اولویت قرار دهد.

12. پول تضمین

a. مالک ممکن است از مستاجر پول تضمین درخواست کند. (اما، PHA ممکن است مالک را از درخواست پول تضمین بیش از روش بازار خصوصی، یا بیش از مبالغی که مالک از مستاجری بدون کمک دریافت می کند، منع نماید.)

b. زمانی که خانواده از واحد قراردادی خارج می شود، مالک، نظر به قانون ایالتی یا محلی می تواند از پول تضمین، بشمول هر سود تضمین، به عنوان بازپرداخت برای هر گونه کرایه پرداخت نشده توسط مستاجر، هرگونه خسارت وارده به واحد یا هر گونه خسارت یا سایر مبالغی که مستاجر تحت اجاره نامه مقروض است، استفاده کند.

- c. مالک باید لیستی از تمام اجناسی را که در قبال پول تضمین پرداخت می شود و مبلغ هر جنس را به مستاجر بدهد. پس از وضع مبلغی که در صورت وجود برای بازپرداخت به مالک استفاده شده است، مالک باید فوراً تمام مبلغ موجودی استفاده نشده را به مستاجر بازپرداخت کند.
- d. اگر پول تضمین برای پوشش مبالغی که مستاجر تحت اجاره نامه مقروض است کافی نباشد، مالک می تواند مبلغ موجودی را از مستاجر دریافت کند.

13. منع تبعیض

در مطابقت با قوانین، اساسنامه ها و فرمان های اجرایی و مقررات عدم تبعیض و فرصت های برابر، مالک نباید علیه هیچ فردی به دلیل نژاد، رنگ، مذهب، جنسیت (شامل تمایل جنسی و هویت جنسی)، منشاء ملی، سن، وضعیت خانواده یا معلولیت در رابطه با اجاره نامه تبعیض قایل شود. واجد شرایط بودن برای برنامه های HUD باید بدون توجه به تمایل جنسی واقعی یا درک شده، هویت جنسیتی یا وضعیت متاهلی باشد.

14. تضاد با دیگر احکام اجاره نامه

- a. شرایط الحاقیه اجاره توسط HUD مطابق با قوانین و مقررات فدرال، به عنوان شرط کمک فدرال به مستاجر و خانواده مستاجر تحت برنامه بخش 8 PBV، بیان می شود.
- b. در صورت تضاد بین احکام الحاقیه اجاره، همانطور که توسط HUD ضروری است، و سایر احکام اجاره نامه یا هر توافق دیگری بین مالک و مستاجر، شرایط الحاقیه اجاره مورد نیاز HUD باید حاکم باشد.

15. تغییرات در اجاره نامه و کرایه

- a. مستاجر و مالک نمی توانند هیچ تغییری در الحاقیه اجاره ایجاد نمایند. اما، اگر مستاجر و مالک با هر تغییر دیگری در اجاره نامه موافقت کنند، چنین تغییراتی باید کتبی باشد و مالک باید فوراً یک کاپی از این تغییرات را به PHA بدهد. اجاره نامه شامل هرگونه تغییر باید مطابق با شرایط الحاقیه اجاره باشد.
- b. مالک باید قبل از هر گونه تغییر پیشنهادی در شرایط اجاره نامه حاکم بر تخصیص مسئولیت های مستاجر و مالک برای خدمات، به PHA اطلاع دهد. چنین تغییراتی فقط در صورت تاییدی PHA و مطابق با شرایط اجاره نامه مربوط به تعدیل آن ممکن است انجام شود. PHA باید اجاره معقول را مطابق با شرایط HUD، بر اساس هرگونه تغییر در تخصیص مسئولیت خدمات (آب و برق) بین مالک و مستاجر، مجدداً تعیین کند، و اجاره معقول مجدداً تعیین شده باید در محاسبه اجاره به مالک از تاریخ نافذ شدن تغییر استفاده شود.

16. اطلاعیه های کتبی

هرگونه اطلاعیه مطابق اجاره نامه توسط مستاجر به مالک یا توسط مالک به مستاجر باید کتبی باشد.

17. تعریفات

واحد قراردادی. واحد مسکونی کرایه شده توسط مستاجر با کمک از برنامه.

واحد استثنایی. یک واحد قراردادی در یک ساختمان چند خانواری براساس فارمول نرخ سقف هر ساختمان برای کمک PBV محاسبه نمی شود (25 واحد یا 25 درصد واحدهای پروژه، هر کدام بیشتر باشد) (به 983.56(b) CFR § 24 مراجعه کنید).

فامیل. افرادی که ممکن است با کمک برنامه در واحد سکونت نمایند.

قرارداد HAP. قرارداد پرداخت کمک مسکن بین PHA و مالک. PHA طبق قرارداد HAP کمک های مسکن را به مالک پرداخت می کند.

خانواده. اشخاصی که ممکن است در واحد قراردادی سکونت داشته باشند. خانواده متشکل از خانواده و هر کارگر کمکی که توسط PHA تایید شده باشد. (همکار شخصی به شخصی گفته می شود که برای ارائه خدمات حمایتی لازم برای یکی از اعضای خانواده که دارای معلولیت است در واحد سکونت می کند.)

معیارهای کیفیت مسکن (HQS). حداقل معیارهای کیفیت HUD برای مسکنی که تحت برنامه بخش 8 PBV براساس مستاجر کمک می شود.

HUD. وزارت مسکن و انکشاف شهری ایالات متحده.

نسخه های قبلی باطل است

HUD 52530.c از

(04/2023)

صفحه 11 از 12

شرایط HUD. شرایط HUD برای برنامه بخش 8 PBV. شرایط HUD توسط دفاتر مرکزی HUD، به عنوان مقررات، اطلاعیه های ثبت فدرال، یا سایر هدایات برنامه الزام آور صادر می شود. الحاقیه اجاره نامه باید مطابق با شرایط HUD تعبیر و تفسیر و تطبیق شود.

اجاره نامه: قرارداد کتبی بین مالک و مستاجر بخاطر اجاره دادن واحد قراردادی به مستاجر. اجاره نامه شامل الحاقیه اجاره است که توسط HUD تشریح شده است.

PHA. اداره عامه مسکن.

محل ها. ساختمان یا مجتمعی که واحد قراردادی در آن واقع شده است اعم از ساحات مشترک و محوطه ها.

برنامه. بخش 8 برنامه کوپن مبتنی بر پروژه.

کرایه به مالک. مجموع کرایه ماهوار قابل پرداخت به مالک بخاطر واحد قراردادی. کرایه به مالک، مجموع قسمتی از کرایه پرداختی توسط مستاجر به علاوه پرداخت کمک مسکن PHA به مالک می باشد.

بخش 8. بخش 8 قانون مسکن ایالات متحده مصوب سال 1937 (42 کد ایالات متحده 1437f).

مستاجر. عضو (یا اعضای خانواده) که واحد را از مالک اجاره می گیرد.