

ملحق الإيجار
القسم 8 برنامج قسيمة اختيار السكن للمساعدة المستندة
على المستأجر (يتم إرفاقه بعقد إيجار المستأجر)

بيان عبء مكتب الإدارة والميزانية. يُقدّر عبء الإبلاغ العام لجمع هذه المعلومات بما يصل إلى 0.5 ساعة، بما في ذلك وقت قراءة العقد. لا يتم جمع أي معلومات في هذا النموذج. النموذج مطلوب لتحديد شروط العقد بين عائلة المشارك والمالك ويجب أن يكون ملحق لعقد الإيجار (f) 982.308 CFR 24. 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 جمع المعلومات، وليس مطلوبًا من الشخص الرد عليها، ما لم تعرض المجموعة رقم تحكم صالحًا.

1. القسم 8 برنامج القسائم
a. يقوم المالك بتأجير وحدة العقد للمستأجر لشغلها من قبل عائلة المستأجر مع مساعدة في مبلغ الإيجار بموجب القسم 8 من برنامج قسيمة اختيار السكن (برنامج القسيمة) التابع لوزارة الإسكان والتنمية الحضرية بالولايات المتحدة (HUD).
b. أيرم المالك عقد مدفوعات المساعدة على الإسكان (عقد HAP) مع PHA بموجب برنامج القسيمة. 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 جميع أحكام عقد HAP 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 الإيجار، ستقيم الأسرة في وحدة العقد بمساعدة في إطار برنامج القسائم.
b. يجب أن تتم الموافقة على تكوين الأسرة من قبل PHA. يجب على العائلة إخطار PHA على الفور 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 إلا للإقامة من قبل أفراد الأسرة المعتمدين من قبل PHA. يجب أن تكون الوحدة هي السكن الوحيد للعائلة. يجوز لأفراد الأسرة أن يشاركون في أنشطة مشروعة 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 المدفوع للمالك
a. لا يجوز أن يتجاوز الإيجار الأولي للمالك المبلغ المعتمد من قبل PHA ووفقًا لمتطلبات HUD.
b. يتم تحديد التغييرات في الإيجار للمالك بموجب أحكام عقد الإيجار. ومع ذلك، لا يجوز للمالك رفع الإيجار خلال المدة الأولية لعقد الإيجار.
c. 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 مؤخرًا بواسطة PHA ووفقًا لمتطلبات HUD، أو
- (2) الإيجار الذي يتقاضاه المالك مقابل الوحدات المماثلة غير المدعومة في المبنى.
5. دفعة الأسرة إلى المالك
a. الأسرة مسؤولة عن دفع أي جزء من الإيجار للمالك غير مشمول بدفعة المساعدة السكنية من PHA.
b. كل شهر، ستدفع PHA دفعة مساعدة الإسكان للمالك نيابة عن الأسرة ووفقًا لعقد HAP. سيتم تحديد مبلغ مدفوعات المساعدة السكنية الشهرية من قبل PHA ووفقًا لمتطلبات HUD لعقد الإيجار بموجب برنامج قسيمة القسم 8.
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 انتهاكًا 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 المدفوع للمالك جميع خدمات الإسكان والصيانة والمرافق والأجهزة التي يجب أن يوفرها ويدفعها المالك ووفقًا لعقد الإيجار.
f. يجب على المالك أن يعيد على الفور أي دفعة إيجار زائدة إلى المستأجر.
6. الرسوم والمصاريف الأخرى
a. لا يشمل الإيجار المدفوع للمالك تكلفة أي وجبات أو خدمات داعمة أو أثاث قد يوفرها المالك.
b. لا يجوز للمالك مطالبة المستأجر أو أفراد الأسرة بدفع رسوم مقابل أي وجبات أو خدمات داعمة أو أثاث قد يوفرها المالك. عدم دفع أي من هذه الرسوم لا يعتبر سببًا لإنهاء عقد الإيجار.
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 ووفقًا لـ HQS.
(2) يجب أن تكون الصيانة والاستبدال (بما في ذلك التجديد) ووفقًا لـ

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 وجيه 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 أضراراً للوحدة أو المبنى.

(3) بعد فترة الإيجار الأولية ، قد يشمل هذا السبب الجيد ما يلي:

(a) فشل المستأجر في قبول عرض المالك لعقد إيجار جديد أو مراجعة عقد الإيجار ؛

(b) رغبة المالك في استخدام الوحدة للاستخدام الشخصي أو العائلي أو لغرض آخر غير استخدامها كوحدة سكنية للإيجار ؛ أو

(c) سبب تجاري أو اقتصادي لإنهاء عقد الإيجار (مثل بيع العقار ، تجديد الوحدة ، رغبة المالك في تأجير الوحدة مقابل إيجار أعلى).

(4) والأمثلة على الأسباب الجيدة الأخرى الواردة في هذه الفقرة لا تستيق أي قوانين حكومية أو محلية تتعارض مع ذلك.

(5) في حالة المالك الذي يكون خلفاً مباشراً في المصلحة بموجب حبس الزمن خلال مدة عقد الإيجار ، فإن مطالبة المستأجر بإخلاء العقار قبل البيع لا يشكل سبباً وجيهاً آخر ، باستثناء أنه يجوز للمالك إنهاء الإيجار اعتباراً من تاريخ نقل الوحدة إلى المالك إذا كان المالك:

(a) سيئسل الوحدة كساكن أساسي ؛ و

(b) قدم للمستأجر إشعاراً بالإخلاء قبل 90 يوماً على الأقل من تاريخ نفاذ هذا الإشعار. لا يؤثر هذا الحكم

على أي قانون ولاية أو قانون محلي يوفر فترات زمنية أطول أو حماية إضافية للمستأجرين.

الممارسة القياسية للمبنى المعني كما حددها المالك.

b. المرافق والأجهزة الكهربائية

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

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

(a) الدفع مقابل أي مرافق سيدفعها المستأجر.

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

c. **التلف من الأسرة.** المالك غير مسؤول عن خرق HQS بسبب الأضرار التي تتجاوز البلى العادي الناتج 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 إيجار HUD ومتطلبات HUD.

b. **الأسباب القانونية.** خلال مدة عقد الإيجار (المدة الأولية لعقد الإيجار أو أي فترة تمديد) ، لا يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار إلا للأسباب التالية:

(1) انتهاك خطير أو متكرر 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) يقوم بالفرار لتجنب الملاحقة القضائية أو الاحتجاز أو الحبس بعد الإدانة لارتكاب جريمة أو محاولة ارتكاب جريمة ، وهي جنائية بموجب قوانين المكان الذي

9. حماية ضحايا العنف الأسري أو عنف المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة:

a. **الهدف:** يتضمن هذا القسم الحماية لضحايا العنف المنزلي أو العنف في المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة وفقاً 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.

b. **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.

c. **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.

d. **تعريف:** كما هو مستخدم في هذا القسم ، فإن مصطلحات "تهديد فعلي ووشيك" ، و "فرد تابع" ، و "منقرح" ، 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.

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

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

(1) 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 الإشتغال. 24 CFR 5.2005(b)(1)

(2) لا يجوز حرمان المستأجر من حقوق الإيجار أو الإشتغال 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)

(3) 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 قِبل الضحية أو الضحية المهددة بالحادث. ولا يجوز تفسير مثل هذه الحوادث على أنها "سبب وجيه" آخر لإنهاء حقوق عقد الإيجار أو الإشتغال أو الإشتغال لمثل هذه الضحية أو الضحية المهددة. 24 CFR 5.2005(c)(1) و (2)(c) .

g. **الامتثال لأوامر المحكمة:** ليس في هذه الإضافة ما يحد من سلطة المالك ، عند إخطاره بأمر من المحكمة ، للامتثال لأمر المحكمة فيما يتعلق بحقوق الوصول إلى الممتلكات أو التحكم فيها

(بما في ذلك أوامر الحماية المدنية الصادرة لحماية ضحية العنف المنزلي أو العنف في المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة) أو فيما يتعلق بتوزيع أو حيازة الممتلكات بين أفراد أسرة المستأجر. 24 CFR 5.2005(d)(1)

h. **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)

i. **التهديدات الفعلية والوشيقة:**

(1) 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 والوشيك" 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 ووشيك إذا استوفت المعايير التالية لتهديد فعلي ووشيك: يشير "التهديد الفعلي والوشيك" 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 يشكل تهديداً فعلياً ووشيكاً ، 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)

(2) إذا تم إثبات وجود تهديد فعلي ووشيك ، 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 بناء 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)

z. **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 توفير خطة النقل في حالات الطوارئ الخاصة بـ PHA عند الطلب ، وتتضمن تدابير سريعة صارمة لضمان عدم إفصاح 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 ؛ بالنسبة لعمليات النقل التي لا يعتبر فيها المستأجر مقدم طلب جديد ، يجب على PHA التأكد من أن الطلب يحصل على النقل في حالات الطوارئ،

n. السرية.

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.

10. الإخلاء بحكم قضائي

لا يجوز للمالك طرد المستأجر إلا بحكم قضائي.

11. اخطار المالك بالأسباب القانونية

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

12. عقد الإيجار: العلاقة بعقد HAP

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

13. 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.

14. إنتقال الأسرة من الوحدة

يجب على المستأجر إخطار PHA والمالك قبل أن تنتقل الأسرة من الوحدة.

15. وديعة التأمين

- a. يجوز للمالك تحصيل وديعة تأمين من المستأجر. (ومع ذلك ، قد تمنع PHA المالك من تحصيل وديعة ضمان تتجاوز المبلغ الموجود في ممارسات السوق الخاصة ، أو التي تزيد عن المبالغ التي يفرضها المالك على المستأجرين غير المدعومين. يجب تحديد أي قيود تتطلبها PHA في عقد HAP.)
- b. عندما تنتقل الأسرة من الوحدة المتعاقد عليها ، يجوز للمالك ، وفقا لقانون الدولة والقانون المحلي ،

و 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.

k.

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 "تشعيب" 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 الإشغال 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 الإشغال أو إنهاء المساعدة وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون الفيدرالي وقانون الولاية والقانون المحلي لإنهاء عقود الإيجار أو المساعدة بموجب برنامج قسيمة اختيار السكن. 24 CFR 5.2009(a).

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:

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

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

(3) إيجاد سكن بديل.

l. **تفكك الأسرة:** إذا كان تفكك الأسرة ناتجا عن حدوث عنف منزلي أو عنف في المواعدة أو اعتداء جنسي أو ملاحقة ، فيجب على PHA ضمان احتفاظ الضحية بالمساعدة. 24 CFR 982.315.

m. **التحرك بمساعدة مستمرة:** لا يجوز لوكالة الإسكان العام إنهاء المساعدة المقدمة إلى أسرة أو أحد أفراد الأسرة الذين ينتقلون من وحدة تنتهك عقد الإيجار ، مع أو بدون إخطار مسبق لوكالة الإسكان العامة إذا حدث مثل هذا الانتقال لحماية صحة أو سلامة أحد أفراد الأسرة الذي هو ضحية أو كان ضحية للعنف المنزلي ، العنف في المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة ؛ والذين أعتقد بشكل معقول بأنهم كانوا مهددين بشكل وشيك بالأذى من المزيد من العنف إذا بقوا في الوحدة السكنية ، أو إذا كان أي فرد من أفراد الأسرة ضحية لاعتداء جنسي وقع في المبنى خلال فترة ال 90 يوما التقويمية السابقة لطلب الأسرة الانتقال.

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

(2) 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

من دخول أي تغييرات من هذا القبيل حيز التنفيذ ، ويجب أن لا يتجاوز مبلغ الإيجار المدفوع للمالك بعد أي تغيير متفق عليه الإيجار المعقول للوحدة كما تم تحديده أو إعادة تحديده مؤخرًا بواسطة PHA وفقًا لمتطلبات HUD.

19. الإخطارات

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

20. تعريفات

وحدة العقد. الوحدة السكنية التي يستأجرها المستأجر بمساعدة البرنامج.

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 قد يقيمون 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 HUD للإسكان المدعوم في إطار القسم 8 من البرامج المستندة على المستأجر.

HUD. وزارة الإسكان والتنمية الحضرية في الولايات المتحدة.

متطلبات HUD. متطلبات HUD لبرنامج القسم 8. يتم إصدار متطلبات HUD من قبل مقر HUD على شكل لوائح أو إشعارات السجل الفيدرالي أو توجيهات البرنامج الملزمة الأخرى.

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 قسيمة اختيار السكن القسم 8.

الإيجار المدفوع للمالك. إجمالي الإيجار الشهري المستحق للمالك لوحدة 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.

برنامج القسيمة. برنامج قسيمة اختيار السكن القسم 8. بموجب البرنامج ، توفر HUD الأموال لـ PHA لإعانة الإيجار نيابة عن العائلات المؤهلة. سيتم دعم الإيجار بموجب عقد الإيجار بدفعة مساعدة في مبلغ الإيجار بموجب برنامج القسائم.

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 كافيًا لتغطية المبالغ المستحقة على المستأجر بموجب عقد الإيجار ، يجوز للمالك تحصيل الرصيد من المستأجر.

16. حظر التمييز

وفقًا 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 لبرنامج HUD بغض النظر عن التوجه الجنسي الفعلي أو المتصور أو الهوية الجنسية أو الحالة الاجتماعية.

17. التعارض مع أحكام الإيجار الأخرى

a. يتم تحديد شروط ملحق الإيجار من قبل HUD وفقًا للقانون واللوائح الفيدرالية ، كشرط للمساعدة الفيدرالية للمستأجر وعائلة المستأجر بموجب برنامج قسيمة القسم 8.

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.

18. التغييرات في عقد الإيجار أو مبلغ الإيجار

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 ، متوافقًا مع متطلبات ملحق الإيجار.

b. في الحالات التالية ، لن تستمر المساعدة المستندة إلى المستأجر ما لم توافق PHA على عقد إيجار جديد وفقًا لمتطلبات البرنامج ونفذت عقد HAP جديدًا مع المالك:

- (1) إذا كانت هناك أي تغييرات في متطلبات الإيجار التي تحكم مسؤوليات المستأجر أو المالك للمرافق أو الأجهزة ؛
- (2) إذا كانت هناك أي تغييرات في أحكام الإيجار التي تحكم مدة الإيجار ؛
- (3) إذا انتقلت الأسرة إلى وحدة جديدة ، حتى لو كانت الوحدة في نفس المبنى أو المجمع.

c. لا يلزم الحصول على موافقة PHA على الإيجار وتنفيذ عقد HAP جديد للتغييرات المتفق عليها في عقد الإيجار بخلاف ما هو محدد في الفقرة ب.

d. يجب على المالك إخطار PHA بأي تغييرات في مبلغ الإيجار المدفوع قبل سنتين يومًا على الأقل