

بیانیه بار اثبات OMB. بار گزارشدهی عمومی برای این مجموعه معلومات تا 0.5 ساعت بشمول زمان خواندن قرارداد برآورد شده است. هیچ معلوماتی در این فورم جمع آوری نمی شود. این فورم برای ایجاد شرایط قرارداد بین خانواده شرکت کننده و مالک ضروری است و لازم است که الحاقیه اجاره نامه باشد (24 CFR § 982.308(f)). تضمین های محرم بودن تحت این مجموعه آرایه 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، Washington, DC 20410 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.

1. بخش 8 برنامه کوپن

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

b. مالک یک قرارداد پرداخت کمک مسکن (قرارداد HAP) با 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 احکام قرارداد HAP 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 حکفرما باشد.

3. استفاده از واحد قراردادی

a. در جریان مدت اجاره، خانواده با کمک برنامه کوپن 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 تأیید 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. کرایه ابتدایی به مالک ممکن است از مقدار تایید شده توسط PHA مطابق با شرایط HUD تجاوز نکند.

b. تغییرات در کرایه به مالک طبق احکام اجاره نامه تعیین می شود. اما، مالک نمی تواند قیمت کرایه را در مدت اولیه اجاره افزایش دهد.

c. 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. خانواده مسئول پرداخت هر بخشی از کرایه به مالک است که تحت پوشش پرداخت کمک مسکن PHA نمی باشد.

b. هر ماه، PHA طبق قرارداد HAP از طرف خانواده به مالک کمک مسکن آرایه می کند. میزان پرداخت ماهوار کمک مسکن توسط PHA مطابق با شرایط HUD برای اجاره تحت برنامه کوپن بخش 8 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 آرایه و پرداخت می شود.

f. مالک باید فوراً هر گونه پرداخت کرایه اضافی را به مستاجر بازگرداند.

6. سایر فیس ها و هزینه ها

a. کرایه به مالک شامل مصارف هر گونه غذاها یا خدمات حمایتی یا فرنیچر که ممکن است توسط مالک آرایه شود نمی شود.

b. مالک ممکن است مستاجر یا اعضای خانواده را ملزم به پرداخت هزینه برای هر وعده غذایی یا خدمات حمایتی یا فرنیچر که ممکن است توسط مالک آرایه شود، نکند. عدم پرداخت چنین هزینه هایی دلیلی برای فسخ اجاره نمی باشد.

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 یارانه در آرایه 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 (بشمول تزئین مجدد) باید مطابق با روش معیاری برای ساختمان مربوطه که توسط مالک ایجاد شده است، باشد.

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 ارائه 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 ارائه کند.

8. فسخ اجاره توسط مالک

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

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

(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 ارائه شده است). یا

(4) سایر دلایل خوب (همانطور که در بند 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 از محل را تهدید کند. (بشمول کارکنان مدیریت ملکیت ساکن در محل)؛

(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) هر گونه فعالیت جنایی که صحت یا مصونیت یا حق برخورداری یا لذت بردن مسالمت آمیز ساکنین از محل را تهدید کند. (بشمول کارکنان مدیریت ملکیت ساکن در محل)؛ که طبق قوانین محلی که فرد از آن فرار می کند، یا در مورد ایالت نیو جرسی یک جنایت بزرگ است؛ یا

(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 فعالیت جنایی توسط یکی از اعضای خانواده فسخ کند.

(4) در صورتی که یکی از اعضای خانواده سوء مصرف 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 نامه 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 دلایل خوبی ممکن است شامل موارد زیر باشد:

(a) عدم پیروی مستاجر در پذیرش پیشنهاد مالک برای اجاره جدید یا تجدیدنظر در اجاره قبلی؛

(b) تمایل مالک به استفاده از واحد برای استفاده شخصی یا خانوادگی یا برای هدفی غیر از استفاده به عنوان واحد کرایه مسکونی؛ یا

(c) دلیل تجارتي یا اقتصادی برای فسخ اجاره (مانند فروش ملکیت، نوسازی واحد، تمایل مالک به کرایه دادن واحد در بدل کرایه بیشتر).

(4) مثال های دیگر دلایل خوب در این فقره از هیچ یک از قوانین ایالتی یا محلی برخلاف آن پیش دستی نمی کند.

(5) در حالتی که یک مالک جانشین فوری در مطابقت با حق اقامه دعوی در جریان مدت اجاره باشد، از مستاجر می خواهد تا ملکیت را قبل از فروش تخلیه نماید، دلیل خوب دیگری نیست، به استثنای اینکه مالک اجاره را سر از تاریخ انتقال واحد به مالک فسخ نماید اگر مالک:

(a) واحد را به عنوان محل سکونت اصلی خود اشغال کند؛ و

(b) حداقل 90 روز قبل از تاریخ انفاذ چنین اطلاعیه ای به مستاجر اطلاعیه تخلیه داده باشد. این حکم بر هیچ قانون ایالتی یا محلی که دوره های زمانی طولانی تر یا حمایت های اضافی را برای مستاجرین ارائه می کند، تأثیر نخواهد گذاشت.

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

a. **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.

b. **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.

c. **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.

- d. **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، قسمت 5، بخش L. اصطلاحات "خانواده" و "سایر افراد تحت کنترل مستاجر" در CFR 24 قسمت 5، جزء A تعریف شده است.
- e. **فورم اطلاعیه و تصدیق VAWA: PHA** باید "اطلاعیه حقوق اشغال تحت VAWA و فورم تصدیق شرح داده شده در (1) CFR 5.2005(a) و (2) را در اختیار مستاجر قرار دهد.
- f. **حمایت از قربانیان خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب:**

- (1) 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 5.2005(b)(24).
- (2) مستاجر نباید از حقوق اجاره یا اشغال محروم شود البته براساس 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. (2) CFR 5.2005(b)(24).
- (3) 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 نباید به عنوان "دلیل خوب" دیگر برای فسخ اجاره نامه، اجاره، یا حقوق اشغال چنین قربانی یا قربانی تهدید شده تعبیر شود. (1) CFR 5.2005(c)(24) و (c)(2).
- g. **پیروی از فرمان های محکمه:** هیچ چیز در این الحاقیه اختیار مالک را در اجرای حکم محکمه در مورد حقوق دسترسی یا کنترل ملکیت محدود نمی کند (بشمول فرمان های حمایت مدنی صادر شده برای محافظت از قربانی خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب) یا در رابطه با توزیع یا تصاحب ملکیت بین اعضای خانواده مستاجر. (1) CFR 5.2005(d)(24).
- h. **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، درمقایسه با سایر مستاجرین، تحت معیارهای سخت گیرانه تری قرار نمی دهد. (2) CFR 5.2005(d)(24).

i. **تهدیدات واقعی و قریب الوقوع:**

(1) 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 محدود به صلاحیت مالک برای اخراج مستاجر یا تخلیه مستاجر نخواهد بود. در این زمینه، کلمات، حرکات، اقدامات یا سایر شاخصها در صورتی که 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) CFR 5.2005(d)(24).

(2) 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، بشمول، 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) CFR 5.2005(d)(24).

j. **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) CFR 5.2005(24). پلان انتقال اضطراری PHA باید در صورت درخواست در دسترس قرار گیرد و تدابیر محرم دقیقی را لحاظ کند 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؛

برای انتقالات که در آن مستاجر به عنوان متقاضی جدید در نظر گرفته نمی شود، PHA باید اطمینان حاصل کند که

درخواست انتقال اضطراری، حداقل، هر اولویت اضافی قابل اعمالی را دریافت می کند که قبلاً برای انواع دیگر درخواست های انتقال اضطراری ارائه شده است. برای انتقالات 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.

k. **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 مستأجر یا ساکن قانونی نیز باشد. چنین تخلیه، 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 مستأجر واجد شرایط دریافت کمک باشد، مالک باید برای مستأجرین یا ساکنین باقی مانده یک دوره 30 روزه تقویمی از تاریخ تقسیم اجاره نامه ارایه کند تا:

- (1) ایجاد واجد شرایط بودن برای همان برنامه مسکن تحت پوشش که بر اساس آن مستأجر اخراج شده یا فسخ شده در زمان تقسیم اجاره نامه دریافت کننده کمک بوده است؛
- (2) ایجاد واجد شرایط بودن تحت برنامه مسکن تحت پوشش؛ یا
- (3) یافتن مسکن بدیل.

l. **جدایی خانواده:** اگر جدایی خانواده ناشی از وقوع خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب باشد، PHA باید اطمینان حاصل کند که قربانی کمک خود را حفظ می کند. 24 CFR 982.315.

m. **نقل مکان به ادامه کمک:** اداره مسکن عامه نمی تواند کمک را به یک خانواده یا عضو خانواده که از یک واحد نقل مکان می کند البته بخاطر نقض اجاره نامه، با یا بدون اطلاع قبلی به اداره مسکن عامه فسخ نماید، اگر چنین نقل مکان بخاطر حفاظت از صحت یا مصونیت عضو خانواده صورت گیرد که قربانی خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، حمله جنسی یا تعقیب بوده و است؛ و کسی که به طور معقول معتقد بود در صورت ماندن در واحد مسکونی، یا اگر کدام یک از اعضای خانواده قربانی حمله جنسی بوده که در جریان 90 روز تقویمی به تعقیب درخواست نقل مکان خانواده رخ داده است.

- (1) 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
- (2) 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. اما، هر عضوی از 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 معتقد باشد که تهدید به آسیب قریب الوقوع از خشونت بیشتر می شود اگر در واحد مسکونی بماند. 24 CFR 982.354.

n. **محرمیت.**

- (1) مالک باید هر معلوماتی را که مستأجر (یا شخصی که از طرف مستأجر عمل می کند) در مورد حوادث خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب به مستأجر ارایه نماید، کاملاً محرم نگه دارد، بشمول این واقعیت که مستأجر قربانی خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب شده است.
- (2) 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.

(3) 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.

10. اخراج توسط حکم محکمه

مالک فقط می تواند با حکم محکمه مستأجر را اخراج کند.

11. اطلاعیه مالک درباره دلایل

- a. در زمان یا قبل از شروع حکم محکمه برای اخراج مستأجر، مالک باید اطلاعیه ای را به مستأجر بدهد که دلایل فسخ اجاره را مشخص کند. این اطلاعیه ممکن است در هر اطلاعیه اخراج مالک گنجانده شود یا با آن یکجا شود.
- b. مالک باید همزمان با اطلاعیه مالک به مستأجر، یک کاپی از اطلاعیه اخراج مالک را به PHA بدهد.
- c. 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.

12. اجاره نامه: در ارتباط با قرارداد HAP

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

13. PHA فسخ کمک

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.

14. نقل مکان خانواده

مستأجر باید قبل از خروج یا نقل مکان خانواده از واحد، به PHA و مالک اطلاع دهد.

15. پول تضمین

- a. مالک ممکن است از مستأجر 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 مستأجرین بدون کمک دریافت می کند، منع نماید. هر گونه محدودیت مورد نیاز PHA باید در قرارداد HAP مشخص شود.)
- b. هنگامی که خانواده از واحد قراردادی نقل مکان می کند، مالک، با رعایت قوانین ایالتی و محلی، می تواند از پول تضمین، بشمول هر سود تضمین، به عنوان بازپرداخت برای هر گونه کرایه پرداخت نشده توسط مستأجر، هر گونه خسارت وارده به واحد یا هر گونه خسارت یا سایر مبالغی که مستأجر تحت اجاره نامه مفروض است، استفاده کند.
- c. مالک باید لیستی از تمام اجناسی را که در قبایل پول تضمین پرداخت می شود و مبلغ هر جنس را به مستأجر 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 مستأجر بازپرداخت کند.
- d. اگر پول تضمین برای پوشش مبالغی که مستأجر تحت اجاره نامه مفروض است کافی نباشد، مالک می تواند مبلغ موجودی را از مستأجر دریافت کند.

16. منع تبعیض

در مطابقت با قوانین، اساسنامه ها و فرمان های اجرایی 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 مناهلی باشد.

17. تضاد با دیگر احکام اجاره نامه

- شرایط الحاقیه اجاره توسط HUD مطابق با قوانین و مقررات فدرال، به عنوان شرط کمک فدرال به مستاجر و خانواده مستاجر تحت برنامه کوپن بخش 8، بیان می شود.
- 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.

18. اجاره نامه یا 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 کپی از این تغییرات را به PHA بدهد. اجاره نامه شامل هرگونه تغییر باید مطابق با شرایط الحاقیه اجاره باشد.

b. در موارد ذیل، کمک براساس بر مستاجر ادامه نمی یابد مگر اینکه PHA یک اجاره جدید را مطابق با شرایط برنامه تأیید کرده باشد و یک قرارداد HAP جدید با مالک اجرا نموده باشد:

- اگر تغییراتی در شرایط اجاره نامه حاکم بر مسئولیت های مستاجر یا مالک برای خدمات یا لوازم خانه وجود داشته باشد.
- در صورت تغییر در احکام اجاره نامه حاکم بر مدت اجاره؛
- اگر خانواده به واحد جدید نقل مکان کند، حتی اگر واحد در همان ساختمان یا مجتمع باشد.

c. برای تغییرات توافق شده در اجاره نامه غیر از آنچه در فقره ب مشخص شده است، تأییدی اجاره توسط PHA، و اجرای یک قرارداد HAP جدید، لازم نیست.

d. مالک باید حداقل شصت روز قبل از تنفیذ چنین تغییراتی، هر گونه تغییر در مبلغ کرایه را به مالک PHA اطلاع دهد و مبلغ کرایه به مالک پس از چنین تغییر توافقی ممکن است از کرایه معقول برای واحدی که اخیراً توسط PHA مطابق با شرایط HUD تعیین یا مجدداً تعیین شده است، تجاوز نکند.

19. اطلاعیه ها

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

20. تعریفات

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

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 کمکی که توسط PHA تأیید 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 های بخش 8 براساس مستاجر کمک می شود.

HUD. وزارت مسکن و انکشاف شهری ایالات متحده.

شرایط HUD. شرایط HUD برای برنامه بخش 8. شرایط HUD توسط دفاتر مرکزی HUD، به عنوان مقررات، اطلاعیه های ثبت فدرال، یا سایر هدایات برنامه الزام آور صادر می 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. برنامه کوپن انتخاب مسکن بخش 8.

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.

برنامه کوپن. برنامه کوپن انتخاب مسکن بخش 8. تحت این برنامه، HUD از طرف خانواده های واجد شرایط، بودجه ای را به یک PHA بخاطر سبببایدی کرایه می دهد. به اجاره مطابق اجاره نامه با سبببایدی کرایه برای اجاره براساس برنامه کوپن کمک می شود.