

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ
Phần 8 Chương trình Phiếu giảm giá Lựa chọn
Nhà ở Hỗ trợ Dựa trên Người thuê nhà
(Đính kèm với Hợp đồng Thuê nhà)

Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ
Văn phòng Gia cư Công cộng và Người Da Đỏ

Số Phê chuẩn OMB 2577-0169
hết hạn Ngày 30/04/2026

Tuyên bố về Gánh nặng của OMB. Thời gian báo cáo công khai cho việc thu thập thông tin này ước tính lên tới 0,5 giờ, bao gồm cả thời gian đọc hợp đồng. Không có thông tin được thu thập trên mẫu đơn này. Biểu mẫu được yêu cầu để thiết lập các điều khoản hợp đồng giữa gia đình tham gia và chủ nhà và được yêu cầu là phụ lục của hợp đồng thuê (24 CFR § 982.308(f)). Đảm bảo bảo mật không được cung cấp theo bộ sưu tập này. Gửi nhận xét về ước tính gánh nặng này hoặc bất kỳ khía cạnh nào khác của việc thu thập thông tin này, bao gồm các đề xuất để giảm bớt gánh nặng này, tới Văn phòng Nhà ở Công cộng và Người Da Đỏ, Hoa Kỳ, Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị, Washington, DC 20410. HUD không được tiến hành và tài trợ, và một người không bắt buộc phải trả lời, một bộ sưu tập thông tin trừ khi bộ sưu tập hiển thị một số kiểm soát hợp lệ.

1. Phần 8 Chương trình Phiếu giảm giá

- Chủ nhà đang cho người thuê nhà thuê căn hộ theo hợp đồng để gia đình người thuê nhà ở với sự hỗ trợ cho việc thuê nhà theo chương trình phiếu giảm giá lựa chọn nhà ở Mục 8 (chương trình phiếu giảm giá) của Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ (Department of Housing and Urban Development, HUD).
- Chủ nhà đã ký kết Hợp đồng Thanh toán Hỗ trợ Nhà ở (hợp đồng Housing Assistance Payments, HAP) với PHA theo chương trình phiếu thưởng. Theo hợp đồng HAP, PHA sẽ thực hiện các khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở cho chủ nhà để hỗ trợ người thuê thuê căn hộ từ chủ nhà.

2. Việc cho thuê

- Chủ nhà đã đưa cho PHA một bản hợp đồng thuê, bao gồm mọi sửa đổi đã được chủ nhà và người thuê đồng ý. Chủ nhà xác nhận rằng các điều khoản của hợp đồng cho thuê phù hợp với tất cả các điều khoản của hợp đồng HAP và hợp đồng cho thuê bao gồm phụ lục hợp đồng thuê nhà.
- Người thuê nhà sẽ có quyền thực thi phụ lục hợp đồng thuê nhà chống lại chủ nhà. Nếu có bất kỳ mâu thuẫn nào giữa phụ lục hợp đồng thuê nhà và bất kỳ điều khoản nào khác của hợp đồng thuê nhà, ngôn ngữ của phụ lục hợp đồng thuê nhà sẽ được ưu tiên.

3. Sử dụng căn hộ theo hợp đồng

- Trong thời hạn thuê, gia đình sẽ cư trú trong căn hộ theo hợp đồng với sự hỗ trợ theo chương trình chứng từ.
- Thành phần hộ gia đình phải được PHA phê chuẩn. Gia đình phải nhanh chóng thông báo cho PHA về việc sinh, nhận con nuôi hoặc quyền giám hộ của một đứa trẻ do tòa án trao. Những người khác không được thêm vào hộ gia đình mà không có sự phê chuẩn trước bằng văn bản của chủ nhà và PHA.
- Căn hộ theo hợp đồng chỉ có thể được sử dụng để cư trú bởi các thành viên hộ gia đình được PHA phê chuẩn. Căn hộ phải là nơi ở duy nhất của gia đình. Các thành viên của hộ gia đình có thể tham gia vào các hoạt động tạo ra lợi nhuận hợp pháp liên quan đến việc sử dụng chính căn hộ để ở của các thành viên trong gia đình.
- Người thuê nhà không được cho thuê lại hoặc cho thuê căn hộ.
- Người thuê nhà không được chuyển nhượng hợp đồng thuê hoặc chuyển nhượng đơn vị.

4. Tiền thuê cho chủ nhà

- Tiền thuê ban đầu cho chủ nhà không được vượt quá số tiền đã được PHA phê chuẩn theo yêu cầu của HUD.
- Những thay đổi về tiền thuê đối với chủ nhà sẽ được xác định theo các điều khoản của hợp đồng thuê. Tuy nhiên, chủ nhà không được tăng tiền thuê trong thời hạn ban đầu của hợp đồng thuê.
- Trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê (bao gồm cả thời hạn ban đầu của hợp đồng thuê và bất kỳ thời hạn gia hạn nào), tiền thuê cho chủ nhà không bao giờ được vượt quá:
 - Giá thuê hợp lý cho căn hộ được PHA xác định hoặc xác định lại gần đây nhất theo các yêu cầu của HUD, hoặc

- Tiền thuê do chủ nhà tính cho các căn hộ tương đương không được hỗ trợ trong khuôn viên.

5. Thanh toán Gia đình cho Chủ nhà

- Gia đình có trách nhiệm thanh toán cho chủ nhà bất kỳ phần nào trong số tiền thuê nhà mà chủ nhà không được thanh toán hỗ trợ nhà ở của PHA.
- Mỗi tháng, PHA sẽ thay mặt gia đình thực hiện thanh toán hỗ trợ nhà ở cho chủ nhà theo hợp đồng HAP. Số tiền thanh toán hỗ trợ nhà ở hàng tháng sẽ được PHA xác định theo các yêu cầu của HUD đối với hợp đồng thuê nhà theo chương trình phiếu giảm giá Mục 8.
- Khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở hàng tháng sẽ được ghi có vào tiền thuê hàng tháng cho chủ nhà đối với căn hộ theo hợp đồng.
- Người thuê nhà không chịu trách nhiệm thanh toán phần tiền thuê nhà cho chủ nhà được bao gồm trong khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở của PHA theo hợp đồng HAP giữa chủ nhà và PHA. Việc PHA không thanh toán khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở cho chủ nhà không phải là vi phạm hợp đồng thuê nhà. Chủ nhà không thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì không thanh toán khoản hỗ trợ nhà ở của PHA.
- Chủ nhà không được tính phí hoặc chấp nhận, từ gia đình hoặc từ bất kỳ nguồn nào khác, bất kỳ khoản thanh toán nào cho tiền thuê căn hộ ngoài tiền thuê cho chủ nhà. Tiền thuê cho chủ nhà bao gồm tất cả các dịch vụ nhà ở, bảo trì, tiện ích và thiết bị do chủ nhà cung cấp và thanh toán theo hợp đồng thuê.
- Chủ nhà phải ngay lập tức trả lại bất kỳ khoản thanh toán tiền thuê thừa nào cho người thuê nhà.

6. Các Khoản phí và Lệ phí khác

- Tiền thuê nhà cho chủ nhà không bao gồm chi phí của bất kỳ bữa ăn hoặc dịch vụ hỗ trợ hoặc đồ nội thất nào có thể được cung cấp bởi chủ nhà.
- Chủ nhà không được yêu cầu người thuê nhà hoặc các thành viên gia đình trả phí cho bất kỳ bữa ăn hoặc dịch vụ hỗ trợ hoặc đồ nội thất nào có thể được cung cấp bởi chủ nhà. Việc không thanh toán bất kỳ khoản phí nào như vậy không phải là cơ sở để chấm dứt hợp đồng thuê nhà.
- Chủ nhà không được tính thêm tiền cho người thuê nhà đối với các hạng mục thường được bao gồm trong tiền thuê nhà của chủ nhà tại địa phương hoặc cung cấp miễn phí cho những người thuê nhà không được trợ cấp trong cơ sở.

7. Bảo trì, Tiện ích và các Dịch vụ khác

- Bảo trì**
 - Chủ nhà phải duy trì đơn vị và cơ sở phù hợp với HQS.
 - Bảo trì và thay thế (bao gồm trang trí lại) phải phù hợp với

thông lệ tiêu chuẩn cho tòa nhà có liên quan do chủ nhà thiết lập.

b. Tiện ích và thiết bị

- (1) chủ nhà phải cung cấp tất cả các tiện ích cần thiết để tuân thủ HQS.
- (2) Chủ nhà không chịu trách nhiệm về việc vi phạm HQS do người thuê nhà không:
 - (a) Thanh toán cho bất kỳ tiện ích nào sẽ được thanh toán bởi người thuê nhà.
 - (b) Cung cấp và bảo trì bất kỳ thiết bị nào sẽ được cung cấp bởi người thuê nhà.

c. Thiệt hại gia đình. Chủ nhà không chịu trách nhiệm đối với việc vi phạm HQS vì những thiệt hại ngoài hao mòn thông thường do bất kỳ thành viên nào trong gia đình hoặc khách gây ra.

d. Dịch vụ nhà ở. Chủ nhà phải cung cấp tất cả các dịch vụ nhà ở như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê.

8. Chủ nhà Chấm dứt Hợp đồng Thuê nhà

a. Yêu cầu. Chủ nhà chỉ có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo các yêu cầu của hợp đồng thuê và HUD.

b. Căn cứ. Trong thời hạn của hợp đồng thuê (thời hạn ban đầu của hợp đồng thuê hoặc bất kỳ thời hạn gia hạn nào), chủ nhà chỉ có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì:

- (1) Vi phạm nghiêm trọng hoặc lặp đi lặp lại hợp đồng thuê;
- (2) Vi phạm luật Liên bang, Tiểu bang hoặc địa phương áp đặt các nghĩa vụ đối với người thuê nhà liên quan đến việc chiếm dụng hoặc sử dụng đơn vị và cơ sở;
- (3) Hoạt động tội phạm hoặc lạm dụng rượu (như quy định tại đoạn c); hoặc
- (4) Lý do chính đáng khác (như quy định tại đoạn d).

c. Hoạt động tội phạm hoặc lạm dụng rượu

- (1) Chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà trong thời hạn của hợp đồng thuê nếu bất kỳ thành viên nào trong gia đình, khách hoặc người khác dưới sự kiểm soát của người cư trú thực hiện bất kỳ loại hoạt động tội phạm nào sau đây:
 - (a) Bất kỳ hoạt động tội phạm nào đe dọa đến sức khỏe hoặc sự an toàn, hoặc quyền được tận hưởng cơ sở một cách yên bình của những cư dân khác (bao gồm cả nhân viên quản lý tài sản cư trú tại cơ sở);
 - (b) Bất kỳ hoạt động tội phạm nào đe dọa đến sức khỏe hoặc sự an toàn, hoặc quyền được tận hưởng nơi ở một cách yên bình của những người cư trú ngay gần cơ sở;
 - (c) Bất kỳ hoạt động tội phạm bạo lực nào trên hoặc gần cơ sở; hoặc
 - (d) Bất kỳ hoạt động tội phạm nào liên quan đến ma túy trong hoặc gần cơ sở.
- (2) Chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà trong thời hạn của hợp đồng nếu bất kỳ thành viên nào trong gia đình là:
 - (a) Bỏ trốn để tránh bị truy tố, hoặc bị tạm giữ hoặc giam giữ sau khi bị kết án vì phạm tội hoặc cố gắng phạm tội, đó là trọng tội theo luật của nơi đó

mà cá nhân đó bỏ trốn, hoặc trong trường hợp của Bang New Jersey, đó là một tội nhẹ; hoặc

(b) Vi phạm điều kiện quản chế hoặc tạm tha theo luật Liên bang hoặc Tiểu bang.

(3) Chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì hoạt động tội phạm của một thành viên trong gia đình theo mục này nếu chủ nhà xác định rằng thành viên trong gia đình đã phạm tội, bất kể thành viên đó có bị bắt hoặc bị kết án vì hoạt động đó hay không.

(4) Chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà trong thời hạn của hợp đồng thuê nếu bất kỳ thành viên nào trong gia đình có hành vi lạm dụng rượu đe dọa đến sức khỏe, sự an toàn hoặc quyền hưởng thụ cơ sở một cách yên bình của những cư dân khác.

d. Lý do chính đáng khác để chấm dứt hợp đồng thuê nhà

- (1) Trong thời hạn thuê ban đầu, lý do chính đáng khác để chấm dứt hợp đồng thuê phải là điều gì đó mà gia đình đã làm hoặc không làm.
- (2) Trong thời hạn thuê ban đầu hoặc trong bất kỳ thời hạn gia hạn nào, lý do chính đáng khác có thể bao gồm:
 - (a) Làm phiền hàng xóm,
 - (b) Phá hủy tài sản, hoặc
 - (c) Thói quen sinh hoạt hoặc dọn dẹp nhà cửa gây thiệt hại cho căn hộ hoặc khuôn viên.
- (3) Sau thời hạn thuê ban đầu, lý do chính đáng đó có thể bao gồm:
 - (a) Người thuê nhà không chấp nhận đề nghị của chủ sở hữu về hợp đồng thuê mới hoặc sửa đổi;
 - (b) Mong muốn của chủ sở hữu sử dụng căn hộ cho mục đích cá nhân hoặc gia đình hoặc cho mục đích khác ngoài mục đích sử dụng làm căn hộ cho thuê; hoặc
 - (c) Một lý do kinh doanh hoặc kinh tế để chấm dứt hợp đồng thuê nhà (chẳng hạn như bán tài sản, cải tạo đơn vị, mong muốn của chủ sở hữu để thuê đơn vị với giá thuê cao hơn).
- (4) Các ví dụ về lý do chính đáng khác trong đoạn này không ưu tiên bất kỳ luật nào của Tiểu bang hoặc địa phương ngược lại.
- (5) Trong trường hợp chủ sở hữu là người thừa kế quyền lợi ngay lập tức theo quyền tịch thu nhà trong thời hạn của hợp đồng thuê, việc yêu cầu người thuê dọn nhà ra khỏi nhà trước khi bán sẽ không phải là lý do chính đáng khác, ngoại trừ việc chủ sở hữu có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà có hiệu lực vào ngày chuyển giao căn hộ cho chủ sở hữu nếu chủ sở hữu:
 - (a) Sẽ sử dụng đơn vị như một nơi cư trú chính; Và
 - (b) Đã cung cấp cho người thuê nhà thông báo dọn ra ít nhất 90 ngày trước ngày thông báo đó có hiệu lực. Điều khoản này sẽ không ảnh hưởng đến bất kỳ luật nào của Tiểu bang hoặc địa phương quy định thời hạn dài hơn hoặc các biện pháp bảo vệ bổ sung cho người thuê nhà.

9. Bảo vệ Nạn nhân của Bạo lực Gia đình, Bạo lực trong Hẹn hò, Tấn công Tinh dục hoặc Theo dõi

- a. **Mục đích:** Phần này kết hợp các biện pháp bảo vệ nạn nhân của bạo lực gia đình, bạo lực hẹn hò, tấn công tinh dục hoặc rình rập theo phụ đề N của Đạo luật Bạo lực đối với Phụ nữ năm 1994, như đã sửa đổi (được mã hóa như sửa đổi tại 42 U.S.C. 14043e et seq.) (VAWA) và thực hiện các quy định tại 24 CFR phần 5, tiểu phần L.
- b. **Xung đột với các Điều khoản khác:** Trong trường hợp có bất kỳ mâu thuẫn nào giữa điều khoản này và bất kỳ điều khoản nào khác có trong Phần C của hợp đồng HAP, điều khoản này sẽ được ưu tiên áp dụng.
- c. **Ảnh hưởng đến các Biện pháp Bảo vệ Khác:** Không nội dung nào trong phần này được hiểu là thay thế bất kỳ điều khoản nào của bất kỳ luật Liên bang, Tiểu bang hoặc địa phương nào cung cấp sự bảo vệ tốt hơn phần này cho các nạn nhân của bạo lực gia đình, bạo lực hẹn hò, tấn công tinh dục hoặc rình rập.
- d. **Định nghĩa:** Như được sử dụng trong Phần này, các thuật ngữ "mối đe dọa thực sự và sắp xảy ra", "cá nhân có liên quan", "chia phe", "bạo lực khi hẹn hò", "bạo lực gia đình", "tấn công tinh dục" và "theo dõi" được định nghĩa trong các quy định của HUD tại 24 CFR phần 5, phần phụ L. Các thuật ngữ "Hộ gia đình" và "Người Khác Dưới sự Kiểm soát của Người thuê nhà" được định nghĩa tại 24 CFR phần 5, phần phụ A.
- e. **Mẫu đơn Thông báo và Chứng nhận của VAWA:** PHA sẽ cung cấp cho người thuê "Thông báo về Quyền Sở hữu theo VAWA và mẫu chứng nhận được mô tả theo 24 CFR 5.2005(a)(1) và (2).
- f. **Bảo vệ nạn nhân của Bạo lực Gia đình, Bạo lực Hẹn hò, Tấn công Tinh dục hoặc Rình rập:**
- (1) Chủ nhà hoặc PHA sẽ không từ chối tiếp nhận, từ chối hỗ trợ theo, chấm dứt tham gia hoặc trục xuất Người thuê nhà trên cơ sở hoặc do hậu quả trực tiếp của việc Người thuê nhà đang hoặc đã từng là nạn nhân của bạo lực gia đình, bạo lực hẹn hò, tấn công tinh dục hoặc theo dõi, nếu Người thuê nhà đủ điều kiện để được tiếp nhận, hỗ trợ, tham gia hoặc cư trú. 24 CFR 5.2005(b)(1).
 - (2) Người thuê nhà sẽ không bị từ chối quyền thuê nhà hoặc quyền cư trú chỉ trên cơ sở hoạt động tội phạm do một thành viên trong Gia đình của Người thuê nhà hoặc bất kỳ khách nào hoặc Người Khác Dưới sự Kiểm soát của Người thuê nhà thực hiện, nếu hoạt động tội phạm có liên quan trực tiếp đến bạo lực gia đình, bạo lực hẹn hò, tấn công tinh dục hoặc theo dõi và Người thuê nhà hoặc Cá nhân có liên quan của Người thuê nhà là nạn nhân hoặc nạn nhân bị đe dọa của bạo lực gia đình, bạo lực khi hẹn hò, tấn công tinh dục hoặc theo dõi. 24 CFR 5.2005(b)(2).
 - (3) Một hoặc nhiều sự cố bạo lực gia đình, bạo lực hẹn hò, tấn công tinh dục hoặc rình rập thực sự hoặc bị đe dọa sẽ không được hiểu là hành vi vi phạm nghiêm trọng hoặc lập đi lập lại hợp đồng thuê nhà của nạn nhân hoặc nạn nhân bị đe dọa của vụ việc. Nó cũng không được hiểu là "lý do chính đáng" khác để chấm dứt hợp đồng thuê, quyền thuê nhà hoặc quyền cư trú của nạn nhân hoặc nạn nhân bị đe dọa đó. 24 CFR 5.2005(c)(1) and (c)(2).
- g. **Tuân thủ các Lệnh của Tòa án:** Không có nội dung nào trong Phụ lục này sẽ hạn chế thẩm quyền của chủ nhà, khi được lệnh của tòa án thông báo, tuân thủ lệnh của tòa án liên quan đến quyền tiếp cận hoặc kiểm soát tài sản

(bao gồm các lệnh bảo vệ dân sự được ban hành để bảo vệ nạn nhân của bạo lực gia đình, bạo lực hẹn hò, tấn công tinh dục hoặc đeo bám) hoặc liên quan đến việc phân chia hoặc sở hữu tài sản giữa các thành viên trong Gia đình của Người thuê nhà. 24 CFR 5.2005(d)(1).

- h. **Các Vi phạm Không được Xác định trước về Bạo lực Gia đình, Bạo lực Hẹn hò, Tấn công Tinh dục hoặc Rình rập:** Không nội dung nào trong phần này được hiểu là hạn chế bất kỳ thẩm quyền nào hiện có khác của Chủ nhà trong việc trục xuất hoặc cơ quan quản lý nhà ở công chấm dứt hỗ trợ Người thuê nhà đối với bất kỳ hành vi vi phạm nào không bắt nguồn từ hành vi bạo lực gia đình, bạo lực hẹn hò, tấn công tinh dục hoặc rình rập đang được đề cập đến đối với Người thuê nhà hoặc Cá nhân có liên quan của Người thuê nhà. Tuy nhiên, Chủ nhà cho thuê hoặc PHA sẽ không đặt người thuê nhà, người đang hoặc đã từng là nạn nhân của bạo lực gia đình, bạo lực trong hẹn hò, tấn công tinh dục hoặc theo dõi, theo tiêu chuẩn khắt khe hơn so với những người thuê nhà khác trong việc xác định xem có nên trục xuất hoặc chấm dứt hỗ trợ hay không. 24 CFR 5.2005(d)(2).
- i. **Các Mối đe dọa Thực tế và Sắp xảy ra:**
- (1) Không có nội dung nào trong phần này được hiểu là hạn chế thẩm quyền của Chủ nhà trong việc trục xuất Người thuê nhà nếu Chủ nhà có thể chứng minh rằng "mối đe dọa thực tế và sắp xảy ra" đối với những người thuê nhà khác hoặc những người làm việc tại hoặc cung cấp dịch vụ cho tài sản sẽ xuất hiện nếu Người thuê nhà hoặc người cư ngụ hợp pháp không bị trục xuất. Trong ngữ cảnh này, lời nói, cử chỉ, hành động hoặc các dấu hiệu khác sẽ được hiểu là mối đe dọa thực sự và sắp xảy ra nếu chúng đáp ứng các tiêu chuẩn sau đây đối với mối đe dọa thực sự và sắp xảy ra: "Mối đe dọa thực tế và sắp xảy ra" đề cập đến một mối nguy hiểm vật chất có thật, sẽ xảy ra trong một khung thời gian tức thì và có thể dẫn đến tử vong hoặc tổn hại nghiêm trọng đến cơ thể. Khi xác định liệu một cá nhân có gây ra mối đe dọa thực tế và sắp xảy ra hay không, các yếu tố cần xem xét bao gồm: thời gian xảy ra rủi ro, tính chất và mức độ nghiêm trọng của tác hại tiềm ẩn, khả năng xảy ra tác hại tiềm tàng và khoảng thời gian trước khi tác hại tiềm tàng xảy ra. 24 CFR 5.2005(d)(3).
 - (2) Nếu một mối đe dọa thực sự và sắp xảy ra, thì chỉ nên áp dụng biện pháp trục xuất khi không có hành động nào khác có thể được thực hiện để giảm thiểu hoặc loại bỏ mối đe dọa, bao gồm, nhưng không giới hạn ở việc chuyển nạn nhân đến một căn hộ khác, cầm thù phạm vào khu nhà, liên hệ với cơ quan thực thi pháp luật để tăng cường sự hiện diện của cảnh sát, xây dựng các kế hoạch khác để giữ an toàn cho khu nhà hoặc tìm kiếm các biện pháp pháp lý khác để ngăn chặn thủ phạm hành động theo mối đe dọa. Các hạn chế về an toàn công cộng không thể dựa trên khuôn mẫu, mà phải được điều chỉnh cho phù hợp với các mối quan tâm cụ thể về từng cư dân. 24 CFR 5.2005(d)(4).
- j. **Chuyển nhà Khẩn cấp:** Người thuê nhà là nạn nhân của bạo lực gia đình, bạo lực hẹn hò, tấn công tinh dục hoặc rình rập có thể yêu cầu chuyển nhà khẩn cấp theo kế hoạch chuyển nhà khẩn cấp của PHA. 24 CFR 5.2005(e). Kế hoạch chuyển nhà khẩn cấp của PHA phải được cung cấp theo yêu cầu và kết hợp các biện pháp bảo mật nghiêm ngặt để đảm bảo rằng PHA không tiết lộ vị trí đơn vị ở của người thuê nhà cho người đã thực hiện hoặc đe dọa thực hiện hành vi bạo lực gia đình, bạo lực trong hẹn hò, tấn công tinh dục hoặc rình rập người thuê nhà; Đối với những lần chuyển nhượng mà người thuê nhà không được coi là người nộp đơn mới, PHA phải đảm bảo rằng yêu cầu

chuyển nhà khẩn cấp nhận được, ở mức tối thiểu, bất kỳ ưu tiên bổ sung áp dụng nào đã được cung cấp cho các loại yêu cầu chuyển nhà khẩn cấp khác. Đối với những lần chuyển nhượng mà người thuê nhà sẽ được coi là người đăng ký mới, kế hoạch phải bao gồm các chính sách hỗ trợ người thuê nhà trong việc chuyển nhượng này.

- k. **Chia rẽ:** Theo bất kỳ yêu cầu hoặc thủ tục chấm dứt hợp đồng thuê nào do luật pháp Liên bang, Tiểu bang hoặc địa phương quy định, nếu bất kỳ thành viên nào trong Hộ gia đình của Người thuê tham gia vào hoạt động tội phạm trực tiếp liên quan đến bạo lực gia đình, bạo lực hèn hờ, tấn công tình dục hoặc theo dõi, Chủ nhà có thể "chia rẽ" Hợp đồng Cho thuê hoặc loại bỏ thành viên Hộ gia đình đó khỏi Hợp đồng cho thuê, bất kể thành viên Hộ gia đình đó có phải là bên ký kết Hợp đồng hay không, để trục xuất, loại bỏ hoặc chấm dứt quyền cư trú của thành viên Hộ gia đình đó mà không trục xuất, loại bỏ hoặc xử phạt theo cách khác nạn nhân của hoạt động tội phạm đồng thời là người thuê nhà hoặc người cư ngụ hợp pháp. Việc trục xuất, loại bỏ, chấm dứt quyền cư trú hoặc chấm dứt hỗ trợ sẽ được thực hiện theo các thủ tục do luật pháp Liên bang, Tiểu bang và địa phương quy định về việc chấm dứt hợp đồng thuê hoặc hỗ trợ theo chương trình phiếu lựa chọn nhà ở. 24 CFR 5.2009(a).

Nếu Chủ nhà chia đôi Hợp đồng cho thuê để đuổi, loại bỏ hoặc chấm dứt hỗ trợ cho một thành viên trong gia đình và thành viên hộ gia đình đó là người thuê nhà duy nhất đủ điều kiện nhận hỗ trợ, chủ nhà sẽ cung cấp cho bất kỳ người thuê nhà hoặc cư dân còn lại nào trong khoảng thời gian 30 ngày theo lịch lệ từ ngày chia đôi hợp đồng thuê để:

- (1) Thiết lập tính đủ điều kiện cho cùng một chương trình nhà ở được bảo hiểm theo đó người thuê nhà bị trục xuất hoặc bị chấm dứt hợp đồng là người nhận hỗ trợ tại thời điểm chia đôi hợp đồng thuê;
 - (2) Thiết lập tính đủ điều kiện theo một chương trình nhà ở được bảo hiểm khác; hoặc
 - (3) Tìm nhà ở thay thế.
- l. **Gia đình Tan vỡ:** Nếu gia đình tan vỡ là kết quả của bạo lực gia đình, bạo lực hèn hờ, tấn công tình dục hoặc rình rập, thì PHA phải đảm bảo rằng nạn nhân được hỗ trợ. 24 CFR 982.315.
- m. **Di chuyển với sự hỗ trợ liên tục:** Cơ quan gia cư công cộng không được chấm dứt hỗ trợ cho một gia đình hoặc thành viên của gia đình chuyển ra khỏi căn hộ vi phạm hợp đồng thuê, có hoặc không có thông báo trước cho cơ quan gia cư công cộng nếu việc di chuyển đó xảy ra để bảo vệ sức khỏe hoặc sự an toàn của một thành viên gia đình đang hoặc đã từng là nạn nhân của bạo lực gia đình, bạo lực trong hèn hờ, tấn công tình dục hoặc theo dõi; và những người có lý do hợp lý để tin rằng họ sắp bị đe dọa bởi bạo lực nếu họ tiếp tục ở trong căn hộ hoặc nếu bất kỳ thành viên nào trong gia đình là nạn nhân của hành vi tấn công tình dục xảy ra tại cơ sở trong khoảng thời gian 90 ngày trước khi gia đình yêu cầu chuyển đi.
- (1) Việc di chuyển là cần thiết để bảo vệ sức khỏe hoặc sự an toàn của gia đình hoặc thành viên gia đình đang hoặc đã là nạn nhân của bạo lực gia đình bạo lực hèn hờ, tấn công tình dục hoặc rình rập; và
 - (2) Gia đình hoặc thành viên của gia đình tin tưởng một cách hợp lý rằng họ có nguy cơ bị tổn hại sắp xảy ra do bạo lực hơn nữa nếu họ vẫn ở trong đơn vị căn hộ nhà ở. Tuy nhiên, bất kỳ thành viên nào trong gia đình từng là nạn nhân của một vụ tấn công tình dục xảy ra tại cơ sở trong khoảng thời gian 90 ngày theo lịch trước khi gia đình chuyển đi hoặc yêu cầu chuyển đi không bắt buộc phải tin rằng họ sắp bị tổn hại

do bạo lực nếu họ vẫn ở trong đơn vị căn hộ nhà ở. 24 CFR 982.354.

n. **Bảo mật.**

- (1) Chủ nhà phải bảo mật nghiêm ngặt bất kỳ thông tin nào mà Người thuê nhà (hoặc người nào đó đại diện cho Người thuê nhà) gửi cho Chủ nhà về các vụ bạo lực gia đình, bạo lực trong hèn hờ, tấn công tình dục hoặc theo dõi, bao gồm cả việc người thuê nhà là nạn nhân của bạo lực gia đình, bạo lực khi hèn hờ, tấn công tình dục hoặc theo dõi.
- (2) Chủ nhà sẽ không cho phép bất kỳ cá nhân nào thay mặt mình quản lý hỗ trợ hoặc bất kỳ người nào trong công ty của mình có quyền truy cập vào thông tin bí mật trừ khi được Chủ nhà cho phép rõ ràng vì những lý do cụ thể yêu cầu những cá nhân này có quyền truy cập thông tin theo luật Liên bang, Tiểu bang hoặc địa phương hiện hành.
- (3) Chủ nhà cho thuê sẽ không nhập thông tin bí mật vào bất kỳ cơ sở dữ liệu chung nào hoặc tiết lộ thông tin đó cho bất kỳ tổ chức hoặc cá nhân nào khác, ngoại trừ trường hợp việc tiết lộ được cá nhân đó yêu cầu hoặc đồng ý bằng văn bản trong thời hạn tiết lộ; cần thiết để sử dụng trong thủ tục trục xuất; hoặc được yêu cầu bởi pháp luật hiện hành.

10. Trục xuất bằng hành động của tòa án

Chủ nhà chỉ có thể trục xuất người thuê nhà bằng hành động của tòa án.

11. Thông báo của chủ sở hữu về căn cứ

- a. Tại hoặc trước khi bắt đầu khởi kiện trục xuất người thuê nhà, chủ sở hữu phải gửi cho người thuê một thông báo nêu rõ lý do chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Thông báo có thể được bao gồm trong hoặc kết hợp với bất kỳ thông báo trục xuất chủ sở hữu nào.
- b. Chủ nhà phải cung cấp cho PHA một bản sao của bất kỳ thông báo trục xuất chủ sở hữu nào cùng lúc với thông báo cho người thuê nhà.
- c. Thông báo trục xuất có nghĩa là thông báo trục xuất, hoặc đơn khiếu nại hoặc biên hộ ban đầu khác được sử dụng để bắt đầu hành động trục xuất theo luật của Tiểu bang hoặc địa phương.

12. Việc thuê nhà: Liên quan đến Hợp đồng HAP

Nếu hợp đồng HAP chấm dứt vì bất kỳ lý do gì, hợp đồng thuê sẽ tự động chấm dứt.

13. PHA Chấm dứt Hỗ trợ

PHA có thể chấm dứt hỗ trợ chương trình cho gia đình vì bất kỳ lý do nào được cho phép theo yêu cầu của HUD. Nếu PHA chấm dứt hỗ trợ chương trình cho gia đình, hợp đồng thuê sẽ tự động chấm dứt.

14. Gia đình Dọn Đi

Người thuê nhà phải thông báo cho PHA và chủ nhà trước khi gia đình chuyển ra khỏi căn hộ.

15. Tiền Đặt cọc

- a. Chủ nhà có thể thu tiền đặt cọc từ người thuê nhà. (Tuy nhiên, PHA có thể cấm chủ sở hữu thu tiền đặt cọc vượt quá thông lệ thị trường tư nhân hoặc vượt quá số tiền mà chủ sở hữu tính cho những người thuê nhà không được hỗ trợ. Bất kỳ hạn chế nào theo yêu cầu của PHA như vậy phải được nêu rõ trong hợp đồng HAP.)
- b. Khi gia đình chuyển ra khỏi đơn vị gia cư theo hợp đồng, chủ sở hữu, theo luật của Tiểu bang và địa phương, có thể sử dụng

tiền đặt cọc, bao gồm bất kỳ khoản lãi nào từ tiền đặt cọc, để hoàn trả cho bất kỳ khoản tiền thuê chưa thanh toán nào mà người thuê nhà phải trả, bất kỳ thiệt hại nào đối với đơn vị gia cư hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác mà người thuê nhà nợ theo hợp đồng thuê.

- c. Chủ nhà phải cung cấp cho người thuê danh sách tất cả các mặt hàng được tính vào tiền đặt cọc và số tiền của từng mặt hàng. Sau khi khấu trừ số tiền, nếu có, được sử dụng để hoàn trả cho chủ sở hữu, chủ sở hữu phải nhanh chóng hoàn trả toàn bộ số tiền còn lại chưa sử dụng cho người thuê nhà.
- d. Nếu tiền đặt cọc không đủ để trang trải số tiền mà người thuê nhà nợ theo hợp đồng thuê, chủ sở hữu có thể thu số tiền còn lại từ người thuê nhà.

16. Cẩm Phân biệt đối xử

Theo luật không phân biệt đối xử và cơ hội bình đẳng, các đạo luật, Sắc lệnh và quy định hiện hành, chủ sở hữu không được phân biệt đối xử với bất kỳ người nào vì chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính (bao gồm khuynh hướng tình dục và bản dạng giới), nguồn gốc quốc gia, tuổi tác, tình trạng gia đình hoặc tình trạng khuyết tật liên quan đến hợp đồng thuê. Tính hội đủ điều kiện tham gia các chương trình của HUD phải được thực hiện bất kể xu hướng tính dục, bản dạng giới hoặc tình trạng hôn nhân thực sự hoặc được nhận thức.

17. Xung đột với các Điều khoản Khác của Hợp đồng Thuê

- a. Các điều khoản của phụ lục hợp đồng thuê nhà do HUD quy định phù hợp với luật pháp và quy định của Liên bang, như một điều kiện để Liên bang hỗ trợ người thuê nhà và gia đình của người thuê nhà theo chương trình phiếu thưởng Mục 8.
- b. Trong trường hợp có bất kỳ xung đột nào giữa các điều khoản của phụ lục hợp đồng thuê nhà theo yêu cầu của HUD và bất kỳ điều khoản nào khác của hợp đồng thuê hoặc bất kỳ thỏa thuận nào khác giữa chủ sở hữu và người thuê nhà, thì các yêu cầu của phụ lục hợp đồng thuê nhà do HUD yêu cầu sẽ được ưu tiên áp dụng.

18. Thay đổi trong Hợp đồng Thuê hoặc Thuê nhà

- a. Người thuê nhà và chủ sở hữu không được thực hiện bất kỳ thay đổi nào trong phụ lục hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên, nếu người thuê nhà và chủ sở hữu đồng ý với bất kỳ thay đổi nào khác trong hợp đồng thuê, thì những thay đổi đó phải được lập thành văn bản và chủ sở hữu phải gửi ngay cho PHA một bản sao của những thay đổi đó. Hợp đồng thuê nhà, bao gồm mọi thay đổi, phải phù hợp với các yêu cầu của phụ lục hợp đồng thuê nhà.
- b. Trong các trường hợp sau, hỗ trợ dựa trên người thuê nhà sẽ không được tiếp tục trừ khi PHA đã phê duyệt hợp đồng thuê nhà mới phù hợp với các yêu cầu của chương trình và đã ký kết hợp đồng HAP mới với chủ sở hữu:
 - (1) Nếu có bất kỳ thay đổi nào trong các yêu cầu cho thuê quản lý trách nhiệm của người thuê hoặc chủ sở hữu đối với các tiện ích hoặc thiết bị;
 - (2) Nếu có bất kỳ thay đổi nào trong các điều khoản cho thuê chi phối thời hạn của hợp đồng thuê;
 - (3) Nếu gia đình chuyển đến một căn hộ mới, ngay cả khi căn hộ ở trong cùng một tòa nhà hoặc khu phức hợp.
- c. PHA chấp thuận hợp đồng thuê nhà và ký kết hợp đồng HAP mới không bắt buộc đối với những thay đổi đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê ngoài những thay đổi được quy định trong đoạn b.
- d. Chủ nhà phải thông báo cho PHA về bất kỳ thay đổi nào về số tiền thuê cho chủ sở hữu ít nhất sáu mươi ngày

trước khi bất kỳ thay đổi nào như vậy có hiệu lực và số tiền thuê cho chủ sở hữu sau bất kỳ thay đổi đã thỏa thuận nào như vậy không được vượt quá giá thuê hợp lý cho đơn vị như được PHA xác định hoặc xác định lại gần đây nhất theo yêu cầu của HUD.

19. Thông báo

Bất kỳ thông báo nào theo hợp đồng cho thuê của người thuê cho chủ sở hữu hoặc của chủ sở hữu cho người thuê nhà phải bằng văn bản.

20. Các định nghĩa

Căn hộ theo hợp đồng. Đơn vị căn hộ nhà ở do người thuê nhà thuê với sự hỗ trợ theo chương trình.

Gia đình. Những người có thể cư trú trong đơn vị với sự hỗ trợ theo chương trình.

Hợp đồng HAP. Hợp đồng thanh toán hỗ trợ nhà ở giữa PHA và chủ nhà. PHA thanh toán các khoản hỗ trợ nhà ở cho chủ nhà theo hợp đồng HAP.

Hộ gia đình. Những người có thể cư trú trong đơn vị hợp đồng. Hộ gia đình bao gồm gia đình và bất kỳ người hỗ trợ sống chung nào được PHA chấp thuận. (Trợ lý sống chung là người sống trong căn hộ để cung cấp các dịch vụ hỗ trợ cần thiết cho một thành viên trong gia đình là người khuyết tật.)

Tiêu chuẩn Chất lượng Nhà ở (Housing quality standard, HQS). Các tiêu chuẩn chất lượng tối thiểu của HUD đối với nhà ở được hỗ trợ theo các chương trình dựa trên người thuê nhà Mục 8.

HUD. Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ.

Yêu cầu của HUD. Các yêu cầu của HUD đối với chương trình Phần 8. Các yêu cầu của HUD do trụ sở chính của HUD ban hành, theo quy định, thông báo Đăng ký Liên bang hoặc các chỉ thị chương trình ràng buộc khác.

Việc cho thuê. Văn bản thỏa thuận giữa chủ nhà và người thuê về việc cho người thuê thuê căn hộ theo hợp đồng. Hợp đồng thuê nhà bao gồm phụ lục hợp đồng thuê nhà do HUD quy định.

PHA. Cơ quan Nhà ở Công cộng.

Khuôn viên. Tòa nhà hoặc khu phức hợp nơi căn hộ theo hợp đồng tọa lạc, bao gồm các khu vực chung và khuôn viên.

Chương trình. Chương trình phiếu giảm giá lựa chọn nhà ở Mục 8.

Tiền cho thuê cho chủ nhà. Tổng số tiền thuê hàng tháng phải trả cho chủ nhà đối với căn hộ theo hợp đồng. Tiền thuê cho chủ nhà là tổng của phần tiền thuê mà người thuê phải trả cộng với khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở của PHA cho chủ nhà.

Mục 8. Mục 8 của Đạo luật Gia cư Hoa Kỳ năm 1937 (chương 42 Bộ luật Hoa Kỳ 1437f).

Người thuê nhà. Thành viên gia đình (hoặc các thành viên) thuê căn hộ từ chủ nhà.

Chương trình phiếu giảm giá. Chương trình phiếu giảm giá lựa chọn nhà ở Mục 8. Theo chương trình này, HUD cung cấp tiền cho PHA để trợ cấp tiền thuê nhà thay mặt cho các gia đình hội đủ điều kiện. Người thuê nhà theo hợp đồng sẽ được hỗ trợ trợ cấp tiền thuê nhà theo chương trình phiếu giảm giá.