

Hợp đồng Thanh toán Hỗ trợ Nhà ở (Housing Assistance Payment, HAP)

Mục 8 Chương trình Phiếu giảm giá Lựa chọn Nhà ở Hỗ trợ Dựa trên Người thuê nhà

Số Phê chuẩn OMB 2577-0169

hết hạn Ngày 30/04/2026

Tuyên bố về Gánh nặng của OMB. Gánh nặng báo cáo công khai cho việc thu thập thông tin này được ước tính lên tới 0,5 giờ, bao gồm thời gian xem xét hướng dẫn, tìm kiếm các nguồn dữ liệu hiện có, thu thập và duy trì dữ liệu cần thiết cũng như hoàn thành và xem xét việc thu thập thông tin. Việc thu thập thông tin này là cần thiết để thiết lập các điều khoản giữa chủ sở hữu thị trường tư nhân và PHA để tham gia chương trình, bao gồm cả việc người thuê nhà hoặc chủ sở hữu có trả tiền cho các tiện ích và dịch vụ hay không. 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.

Thông báo về Quyền riêng tư. Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị (Department of Housing and Urban Development, HUD) được ủy quyền thu thập thông tin trên biểu mẫu này theo 24 CFR § 982.451. Thông tin được sử dụng để cung cấp hỗ trợ dựa trên người thuê nhà theo Mục 8 theo chương trình Phiếu Lựa chọn Nhà ở dưới hình thức thanh toán hỗ trợ nhà ở. Dữ liệu Thông tin nhận dạng cá nhân (PII) được thu thập trên biểu mẫu này không được lưu trữ hoặc truy xuất trong hệ thống hồ sơ.

Hướng dẫn sử dụng Hợp đồng HAP

Mẫu Hợp đồng Thanh toán Hỗ trợ Nhà ở (Housing Assistance Payment contract, hợp đồng HAP) này được sử dụng để cung cấp hỗ trợ dựa trên người thuê nhà theo Mục 8 theo chương trình phiếu giảm giá lựa chọn nhà ở (chương trình phiếu) của Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ (Department of Housing and Urban Development, HUD). Quy định chính cho chương trình này là 24 Bộ luật Quy định Liên bang Phần 982.

Chương trình phiếu quà tặng địa phương được quản lý bởi một cơ quan nhà ở công cộng (public housing agency, PHA). Hợp đồng HAP là một thỏa thuận giữa PHA và chủ sở hữu của một đơn vị cư trú bởi một gia đình được hỗ trợ. Hợp đồng HAP có ba phần:

Phần A Thông tin hợp đồng (điền vào). Xem từng phần hướng dẫn.

Phần B Nội dung hợp đồng Phần C Phụ lục hợp đồng thuê nhà

Sử dụng biểu mẫu này

HUD yêu cầu sử dụng hợp đồng HAP này. Không được phép sửa đổi hợp đồng HAP. Hợp đồng HAP phải chính xác từng chữ theo mẫu do HUD quy định.

Tuy nhiên, PHA có thể chọn thêm những điều sau:

Ngôn ngữ cầm 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. Việc cầm như vậy phải được thêm vào Phần A của hợp đồng HAP.

Ngôn ngữ xác định thời điểm khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở của PHA được coi là đã được chủ sở hữu nhận (ví dụ: khi PHA gửi thư hoặc nhận thực tế của chủ sở hữu). Ngôn ngữ đó phải được thêm vào Phần A của hợp đồng HAP.

Để chuẩn bị hợp đồng HAP, hãy điền tất cả thông tin hợp đồng vào Phần A của hợp đồng. Sau đó, Phần A phải được thực hiện bởi chủ sở hữu và PHA.

Sử dụng cho các loại nhà ở đặc biệt

Ngoài việc sử dụng cho chương trình phiếu thường Mục 8 cơ bản, biểu mẫu này cũng phải được sử dụng cho "các loại nhà ở đặc biệt" sau đây là các biến thể của chương trình phiếu thường cho các nhu cầu đặc biệt (xem 24 CFR Phần 982, Phần phụ M): (1) nhà ở công suất phòng đơn (single room occupancy, SRO);

(2) nhà tập thể; (3) nhà tập thể; (4) nhà ở chung; Và

(5) thuê nhà tiền chế bởi một gia đình thuê nhà tiền chế và không gian. Khi mẫu đơn này được sử dụng cho một loại nhà ở đặc biệt, loại nhà ở đặc biệt đó sẽ được quy định trong Phần A của hợp đồng HAP, như sau: "Hợp đồng HAP này được sử dụng cho loại nhà ở đặc biệt sau đây theo quy định của HUD đối với chương trình phiếu thường Mục 8: (Ghi Tên loại Nhà ở Đặc biệt)."

Tuy nhiên, mẫu đơn này có thể không được sử dụng cho các loại nhà ở đặc biệt sau: (1) thuê không gian nhà tiền chế bởi một gia đình sở hữu nhà tiền chế và chỉ cho thuê không gian; (2)

nhà ở hợp tác xã; và (3) quyền sở hữu nhà theo Mục 8(y) của Đạo luật Nhà ở Hoa Kỳ năm 1937 (42 U.S.C. 1437f(y)).

Cách điền vào Phần A

Hướng dẫn từng phần

Phần 2: Người thuê nhà

Nhập tên đầy đủ của người thuê nhà.

Mục 3. Đơn vị Nhà ở theo Hợp đồng

Nhập địa chỉ của căn hộ, bao gồm cả số căn hộ, nếu có.

Mục 4. Các thành viên của Hộ gia đình

Nhập tên đầy đủ của tất cả các thành viên hộ gia đình được PHA phê chuẩn. Hãy ghi rõ nếu có bất kỳ người nào như vậy là người hỗ trợ sống chung, là người được PHA phê chuẩn cư trú trong căn hộ để cung cấp các dịch vụ hỗ trợ cho một thành viên gia đình là người khuyết tật

Mục 5. Thời hạn Thuê Ban đầu

Nhập ngày đầu tiên và ngày cuối cùng của thời hạn thuê ban đầu.

Thời hạn thuê ban đầu phải ít nhất là một năm. Tuy nhiên, PHA có thể phê chuẩn thời hạn thuê ban đầu ngắn hơn nếu PHA xác định rằng:

- Thời hạn ngắn hơn như vậy sẽ cải thiện cơ hội nhà ở cho người thuê nhà, và
- Thời hạn ngắn hơn như vậy là thông lệ thị trường địa

phương phổ biến. Mục 6. Tiền thuê Ban đầu cho Chủ nhà

Nhập số tiền thuê hàng tháng cho chủ nhà trong thời gian đầu thời hạn thuê. PHA phải xác định rằng tiền thuê cho chủ nhà là hợp lý so với tiền thuê cho các đơn vị không được hỗ trợ tương đương khác. Trong thời hạn thuê ban đầu, chủ nhà không được tăng tiền thuê cho chủ nhà.

Mục 7. Thanh toán Hỗ trợ Nhà Ở

Nhập số tiền ban đầu của khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở hàng tháng.

Mục 8. Tiện ích và Thiết bị gia dụng.

Hợp đồng cho thuê và hợp đồng HAP phải chỉ rõ chủ nhà sẽ cung cấp những tiện ích và thiết bị nào, và những tiện ích và thiết bị nào sẽ do người thuê nhà cung cấp. Điền vào phần 8 để cho biết ai chịu trách nhiệm cung cấp hoặc trả tiền cho các tiện ích và thiết bị.

**Hợp đồng Thanh toán Hỗ trợ Nhà ở (Housing Assistance Payment Contract, Hợp đồng HAP)
Phần 8 Hỗ trợ Dựa trên Người thuê nhà
Chương trình Phiếu giảm giá Lựa chọn Nhà ở**

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

Phần A của Hợp đồng HAP: Thông tin Hợp đồng

(Để chuẩn bị hợp đồng, hãy điền tất cả thông tin hợp đồng trong Phần A.)

1. **Nội dung Hợp đồng**

Hợp đồng HAP này có ba phần:

- Phần A: Thông tin Hợp đồng
- Phần B: Nội dung Hợp đồng
- Phần C: Hợp đồng Thuê nhà

2. **Người thuê nhà**

3. **Đơn vị Nhà ở theo Hợp đồng**

4. **Hộ gia đình**

Những người sau đây có thể cư trú trong căn hộ. 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.

5. **Thời hạn Thuê Ban đầu**

Thời hạn thuê ban đầu bắt đầu từ ngày (ngày/tháng/năm): _____

Thời hạn thuê ban đầu kết thúc từ ngày (ngày/tháng/năm): _____

6. **Tiền thuê Ban đầu cho Chủ nhà**

Tiền thuê ban đầu cho chủ sở nhà là: \$ _____

Trong thời hạn thuê ban đầu, chủ nhà không được tăng tiền thuê cho chủ nhà.

7. **Thanh toán Hỗ trợ Nhà ở Ban đầu**

Thời hạn hợp đồng HAP bắt đầu vào ngày đầu tiên của thời hạn thuê ban đầu. Khi bắt đầu thời hạn hợp đồng HAP, số tiền hỗ trợ nhà ở mà PHA thanh toán cho chủ nhà là \$ _____ mỗi tháng.

Số tiền trợ cấp nhà ở hàng tháng mà PHA trả cho chủ nhà có thể thay đổi trong thời hạn hợp đồng HAP theo yêu cầu của HUD.

8. Tiện ích và Thiết bị

chủ nhà sẽ cung cấp hoặc thanh toán cho các tiện ích/thiết bị được đánh dấu bằng chữ “O” bên dưới. Người thuê nhà sẽ cung cấp hoặc thanh toán cho tiện ích/thiết bị được chỉ định bên dưới bằng chữ “T”. Trừ khi có quy định khác dưới đây, chủ nhà sẽ thanh toán tất cả các tiện ích và cung cấp tủ lạnh và bếp/lò vi sóng.

Mục	Chỉ định loại nhiên liệu	Thanh toán bằng
Sưởi	<input type="checkbox"/> Khí tự nhiên <input type="checkbox"/> Khí đóng chai <input type="checkbox"/> Điện <input type="checkbox"/> Bơm nhiệt <input type="checkbox"/> Dầu <input type="checkbox"/> Khác	
Nấu ăn	<input type="checkbox"/> Khí tự nhiên <input type="checkbox"/> Khí đóng chai <input type="checkbox"/> Điện <input type="checkbox"/> Khác	
Đun nước	<input type="checkbox"/> Khí tự nhiên <input type="checkbox"/> Khí đóng chai <input type="checkbox"/> Điện <input type="checkbox"/> Dầu <input type="checkbox"/> Khác	
Điện khác		
Nước		
Nước thải		
Đổ rác		
Điều hòa		
Khác (vui lòng ghi rõ)		
Tủ lạnh		
Lò vi sóng		

Ký tên

Tôi/Chúng tôi, những người ký tên dưới đây, xác nhận theo hình phạt nếu khai man rằng thông tin được cung cấp ở trên là đúng sự thật và chính xác. CẢNH BÁO: Bất kỳ ai cố tình gửi yêu cầu sai hoặc đưa ra tuyên bố sai đều phải chịu hình phạt hình sự và/hoặc dân sự, bao gồm phạt tù lên đến 5 năm, phạt tiền và các hình phạt dân sự và hành chính. (18 U.S.C. § 287, 1001, 1010, 1012; U.S.C. § 3729, 3802).

Cơ quan Nhà ở Công cộng**Chủ nhà**

Tên In hoa hoặc Đánh máy của PHA

Tên In hoa hoặc Đánh máy của Chủ nhà

Ký tên

Ký tên

Tên In hoa hoặc Đánh máy và Chức danh của Người ký

Tên In hoa hoặc Đánh máy và Chức danh của Người ký

Ngày (ngày/tháng/năm)

Ngày (ngày/tháng/năm)

Gửi tiền thanh toán tới:

Tên

Địa chỉ (đường phố, thành phố, tiểu bang, mã zip)

Phần B của Hợp đồng HAP: Nội dung Hợp đồng

1. Mục đích

- a. Đây là hợp đồng HAP giữa PHA và chủ nhà. Hợp đồng HAP được ký kết để cung cấp hỗ trợ cho gia đình theo chương trình phiếu thường Mục 8 (xem các quy định của chương trình HUD tại 24 Bộ luật Quy định Liên bang Phần 982).
- b. Hợp đồng HAP chỉ áp dụng cho hộ gia đình và đơn vị hợp đồng được quy định trong Phần A của hợp đồng HAP.
- c. Trong thời hạn của hợp đồng HAP, PHA sẽ thanh toán các khoản hỗ trợ nhà ở cho chủ nhà theo hợp đồng HAP.
- d. Gia đình sẽ cư trú trong đơn vị hợp đồng với sự hỗ trợ theo chương trình phiếu giảm giá Mục 8. Các khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở của PHA hỗ trợ người thuê nhà thuê đơn vị gia cư theo hợp đồng từ chủ nhà để gia đình ở.

2. Hợp đồng Thuê Đơn vị Căn hộ

- a. Chủ nhà đã cho người thuê nhà thuê căn nhà theo hợp đồng để gia đình cư trú với sự hỗ trợ theo chương trình phiếu giảm giá Mục 8.
- b. PHA đã phê duyệt việc cho thuê căn hộ theo yêu cầu của chương trình chứng từ Mục 8.
- c. Hợp đồng thuê nhà theo hợp đồng phải bao gồm từng chữ tất cả các điều khoản của phụ lục hợp đồng thuê nhà theo yêu cầu của HUD (Phần C của hợp đồng HAP).
- d. Chủ nhà chứng nhận rằng:
 - (1) Chủ nhà và người thuê nhà đã ký kết hợp đồng thuê căn nhà theo hợp đồng bao gồm tất cả các điều khoản của phụ lục hợp đồng thuê nhà.
 - (2) Hợp đồng cho thuê ở dạng tiêu chuẩn được chủ nhà sử dụng tại địa phương và thường được sử dụng cho những người thuê nhà không được hỗ trợ khác trong cơ sở.
 - (3) Hợp đồng cho thuê phù hợp với luật pháp của Tiểu bang và địa phương.
- e. Chủ nhà chịu trách nhiệm sàng lọc hành vi của gia đình hoặc sự phù hợp để thuê nhà. PHA không chịu trách nhiệm cho việc sàng lọc đó. PHA không có nghĩa vụ hoặc trách nhiệm đối với chủ nhà hoặc những người khác về hành vi của gia đình hoặc hành vi của gia đình trong thời gian thuê nhà.

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

- a. Chủ nhà phải duy trì đơn vị hợp đồng và cơ sở theo tiêu chuẩn chất lượng nhà ở (housing quality standard, HQS).
- b. Chủ nhà phải cung cấp tất cả các tiện ích cần thiết để tuân thủ HQS.

- c. Nếu chủ nhà không duy trì đơn vị hợp đồng theo HQS hoặc không cung cấp tất cả các tiện ích cần thiết để tuân thủ HQS, thì PHA có thể thực hiện bất kỳ biện pháp khắc phục sẵn có nào. Các biện pháp khắc phục của PHA đối với hành vi vi phạm đó bao gồm thu hồi các khoản thanh toán thừa, đình chỉ các khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở, giảm hoặc giảm các khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở khác, chấm dứt các khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở và chấm dứt hợp đồng HAP. PHA có thể không thực hiện các biện pháp khắc phục như vậy đối với chủ nhà vì vi phạm HQS mà gia đình đó phải chịu trách nhiệm và không phải do chủ nhà gây ra.
- d. PHA sẽ không thực hiện bất kỳ khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở nào nếu đơn vị gia cư theo hợp đồng không đáp ứng HQS, trừ khi chủ nhà sửa chữa khiếm khuyết trong khoảng thời gian do PHA chỉ định và PHA xác minh việc sửa chữa đó. Nếu một khiếm khuyết đe dọa đến tính mạng, chủ nhà phải sửa chữa khiếm khuyết đó trong vòng không quá 24 giờ. Đối với các khiếm khuyết khác, chủ nhà phải sửa chữa khiếm khuyết đó trong khoảng thời gian do PHA quy định.
- e. PHA có thể kiểm tra căn hộ và cơ sở theo hợp đồng vào những thời điểm mà PHA xác định là cần thiết, để đảm bảo rằng căn hộ tuân thủ các HQS.
- f. PHA phải thông báo cho chủ nhà về bất kỳ khiếm khuyết nào của HQS khi kiểm tra.
- g. Chủ nhà phải cung cấp tất cả các dịch vụ nhà ở như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê.

4. Thời hạn của Hợp đồng HAP

- a. Liên quan đến thời hạn thuê. Thời hạn của hợp đồng HAP bắt đầu vào ngày đầu tiên của thời hạn đầu tiên của hợp đồng thuê và chấm dứt vào ngày cuối cùng của thời hạn thuê (bao gồm cả thời hạn thuê ban đầu và mọi phần mở rộng).
- b. Khi hợp đồng HAP chấm dứt.
 - (1) Hợp đồng HAP tự động chấm dứt nếu chủ nhà hoặc người thuê chấm dứt hợp đồng thuê.
 - (2) 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 HAP sẽ tự động chấm dứt.
 - (3) Nếu gia đình chuyển khỏi đơn vị hợp đồng, hợp đồng HAP sẽ tự động chấm dứt.
 - (4) Hợp đồng HAP tự động chấm dứt sau 180 ngày theo lịch sau lần thanh toán hỗ trợ nhà ở cuối cùng cho chủ nhà.
 - (5) PHA có thể chấm dứt hợp đồng HAP nếu PHA xác định, theo yêu cầu của HUD, rằng quỹ chương trình hiện có không đủ để hỗ trợ tiếp tục hỗ trợ cho các gia đình trong chương trình.

- (6) Hợp đồng HAP tự động chấm dứt khi một hộ gia đình có một thành viên qua đời, bao gồm cả các hộ gia đình có một thành viên có người giúp việc sống chung.
- (7) PHA có thể chấm dứt hợp đồng HAP nếu PHA xác định rằng đơn vị gia cư theo hợp đồng không cung cấp đủ không gian phù hợp với HQS do quy mô gia đình tăng hoặc thành phần gia đình thay đổi.
- (8) Nếu gia đình tan vỡ, PHA có thể chấm dứt hợp đồng HAP hoặc có thể tiếp tục thanh toán hỗ trợ nhà ở thay cho các thành viên gia đình vẫn ở trong đơn vị hợp đồng.
- (9) PHA có thể chấm dứt hợp đồng HAP nếu PHA xác định rằng căn hộ không đáp ứng tất cả các yêu cầu của HQS hoặc xác định rằng chủ nhà đã vi phạm hợp đồng HAP.

5. Cung cấp và Thanh toán cho các Tiện ích và Thiết bị

- a. Hợp đồng cho thuê phải chỉ định những tiện ích nào sẽ được cung cấp hoặc thanh toán bởi chủ nhà hoặc người thuê nhà.
- b. Hợp đồng cho thuê phải ghi rõ những thiết bị nào sẽ được cung cấp hoặc thanh toán bởi chủ nhà hoặc người thuê nhà.
- c. Phần A của hợp đồng HAP nêu rõ những tiện ích và thiết bị nào sẽ được cung cấp hoặc thanh toán bởi chủ nhà hoặc người thuê nhà. Hợp đồng cho thuê phải nhất quán với hợp đồng HAP.

6. Tiền thuê cho Chủ nhà: Giá thuê Hợp lý

- a. Trong thời hạn hợp đồng HAP, tiền thuê cho chủ nhà không bao giờ được vượt quá tiền thuê hợp lý cho đơn vị gia cư theo hợp đồng như được PHA xác định hoặc xác định lại gần đây nhất theo các yêu cầu của HUD.
- b. PHA phải xác định xem tiền thuê cho chủ nhà có hợp lý so với tiền thuê cho các đơn vị không được hỗ trợ tương đương khác hay không. Để đưa ra quyết định này, PHA phải xem xét:
 - (1) Vị trí, chất lượng, quy mô, loại đơn vị và tuổi của đơn vị hợp đồng; Và
 - (2) Bất kỳ tiện nghi, dịch vụ nhà ở, bảo trì và tiện ích nào do chủ nhà cung cấp và thanh toán.
- c. PHA phải xác định lại tiền thuê nhà hợp lý khi được yêu cầu theo các yêu cầu của HUD. PHA có thể xác định lại tiền thuê hợp lý bất cứ lúc nào.
- d. Trong thời hạn hợp đồng HAP, tiền thuê cho chủ nhà không được vượt quá tiền thuê mà chủ nhà tính cho các đơn vị tương đương không được hỗ trợ trong khuôn viên. Chủ nhà phải cung cấp cho PHA bất kỳ thông tin nào mà PHA yêu cầu về tiền thuê mà chủ nhà tính cho các đơn vị khác trong khuôn viên hoặc ở nơi khác.

7. PHA Thanh toán cho Chủ nhà

- a. Khi thanh toán
 - (1) Trong thời hạn của hợp đồng HAP, PHA phải thay mặt gia đình thực hiện các khoản

thanh toán hỗ trợ nhà ở hàng tháng cho chủ nhà vào đầu mỗi tháng.

- (2) PHA phải thanh toán ngay các khoản hỗ trợ nhà ở khi đến hạn cho chủ nhà.
- (3) Nếu các khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở không được thanh toán ngay khi đến hạn sau hai tháng dương lịch đầu tiên của thời hạn hợp đồng HAP, PHA sẽ thanh toán tiền phạt cho chủ nhà nếu áp dụng tất cả các trường hợp sau: (i) Các hình phạt như vậy phù hợp với thông lệ và luật được chấp nhận rộng rãi, như được áp dụng trong thị trường nhà ở địa phương, điều chỉnh các hình phạt đối với việc thanh toán tiền thuê nhà trễ của người thuê nhà; (ii) Thông lệ của chủ nhà là tính các hình phạt như vậy đối với những người thuê nhà được hỗ trợ và không được hỗ trợ; và (iii) Chủ nhà cũng phạt người thuê nhà vì chậm thanh toán tiền thuê nhà cho gia đình. Tuy nhiên, PHA sẽ không có nghĩa vụ thanh toán bất kỳ khoản tiền phạt thanh toán chậm nào nếu HUD xác định rằng việc thanh toán trễ của PHA là do các yếu tố nằm ngoài tầm kiểm soát của PHA. Ngoài ra, PHA sẽ không bắt buộc phải trả bất kỳ khoản tiền phạt thanh toán chậm nào nếu các khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở của PHA bị trì hoãn hoặc từ chối như một biện pháp khắc phục cho việc chủ nhà vi phạm hợp đồng HAP (bao gồm bất kỳ biện pháp khắc phục nào sau đây của PHA: thu hồi các khoản thanh toán vượt mức, đình chỉ các khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở, giảm hoặc giảm các khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở, chấm dứt các khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở và chấm dứt hợp đồng).
- (4) Các khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở sẽ chỉ được trả cho chủ nhà khi gia đình đang cư trú trong đơn vị gia cư theo hợp đồng trong thời hạn của hợp đồng HAP. PHA sẽ không trả khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở cho chủ nhà trong bất kỳ tháng nào sau tháng gia đình chuyển đi.
- b. **Chủ nhà tuân thủ hợp đồng HAP** Trừ khi chủ nhà đã tuân thủ tất cả các điều khoản của hợp đồng HAP, chủ nhà không có quyền nhận các khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở theo hợp đồng HAP.
- c. Số tiền thanh toán PHA cho chủ nhà
 - (1) Số tiền hỗ trợ nhà ở PHA hàng tháng trả cho chủ nhà sẽ được PHA xác định theo các yêu cầu của HUD đối với hợp đồng thuê nhà theo chương trình phiếu thưởng.
 - (2) Số tiền thanh toán hỗ trợ nhà ở của PHA có thể thay đổi trong thời hạn hợp đồng HAP theo yêu cầu của HUD. PHA phải thông báo cho gia đình và chủ nhà về bất kỳ thay đổi nào về số tiền thanh toán hỗ trợ nhà ở.
 - (3) Khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở cho tháng đầu tiên của thời hạn hợp đồng HAP sẽ được chia theo tỷ lệ cho một phần tháng.
- d. **Áp dụng thanh toán** Khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở hàng tháng sẽ được khấu trừ vào tiền thuê hàng tháng cho chủ nhà đối với đơn vị hợp đồng.

e. **Giới hạn trách nhiệm của PHA**

- (1) PHA chỉ chịu trách nhiệm thanh toán hỗ trợ nhà ở cho chủ nhà theo hợp đồng HAP và các yêu cầu của HUD đối với việc thuê nhà theo chương trình phiếu thưởng.
- (2) PHA sẽ không thanh toán bất kỳ phần tiền thuê nhà nào cho chủ nhà vượt quá khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở. PHA sẽ không thanh toán bất kỳ yêu cầu bồi thường nào khác của chủ nhà đối với gia đình.

f. **Thanh toán thừa cho chủ nhà** Nếu PHA xác định rằng chủ nhà không được hưởng khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở hoặc bất kỳ phần nào của khoản thanh toán đó, thì PHA, ngoài các biện pháp khắc phục khác, có thể khấu trừ số tiền thanh toán thừa từ bất kỳ khoản tiền nào đến hạn của chủ nhà (bao gồm cả số tiền đến hạn theo bất kỳ hợp đồng hỗ trợ Mục 8 nào khác).

8. Chứng nhận chủ nhà

Trong thời hạn của hợp đồng này, chủ nhà xác nhận rằng:

- a. Chủ nhà đang duy trì đơn vị hợp đồng và cơ sở theo HQS.
- b. Đơn vị hợp đồng được cho người thuê thuê. Hợp đồng thuê nhà bao gồm phụ lục hợp đồng thuê nhà (Phần C của hợp đồng HAP), và tuân theo các yêu cầu của chương trình và hợp đồng HAP. Chủ nhà đã cung cấp hợp đồng thuê cho PHA, bao gồm mọi sửa đổi của hợp đồng thuê.
- c. Tiền thuê cho chủ nhà không vượt quá tiền thuê mà chủ nhà tính cho việc cho thuê các đơn vị tương đương không được hỗ trợ trong khuôn viên.
- d. Ngoại trừ tiền thuê cho chủ nhà, chủ nhà đã không nhận và sẽ không nhận được bất kỳ khoản thanh toán hoặc khoản bồi thường nào khác (từ gia đình, PHA, HUD hoặc bất kỳ nguồn công cộng hoặc tư nhân nào khác) cho việc thuê đơn vị gia cư theo hợp đồng trong thời hạn hợp đồng HAP.
- e. Gia đình không sở hữu hoặc có bất kỳ lợi ích nào trong đơn vị hợp đồng.
- f. Theo hiểu biết tốt nhất của chủ nhà, các thành viên trong gia đình cư trú trong đơn vị gia cư theo hợp đồng và đơn vị gia cư này là nơi ở duy nhất của gia đình.
- g. Chủ nhà (bao gồm người đứng đầu hoặc bên quan tâm khác) không phải là cha mẹ, con, ông bà, cháu, chị gái hoặc anh trai của bất kỳ thành viên nào trong gia đình, trừ khi PHA đã xác định (và đã thông báo cho chủ nhà và gia đình về quyết định đó) rằng việc phê chuẩn cho thuê căn hộ, bất kể mối quan hệ như vậy, sẽ cung cấp chỗ ở hợp lý cho một thành viên gia đình là người khuyết tật.

9. Cấm Phân biệt Đối xử. Tuân thủ các luật, đạo luật, Sắc Lệnh và quy định về cơ hội bình đẳng và không phân biệt đối xử hiện hành.

- a. Chủ nhà không được phân biệt đối xử với bất kỳ người nào vì chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính (bao gồm cả 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 HAP. 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.

- b. Chủ nhà phải hợp tác với PHA và HUD trong việc tiến hành đánh giá tuân thủ cơ hội bình đẳng và điều tra khiếu nại liên quan đến hợp đồng HAP.

- c. Đạo luật Chống Bạo hành Phụ nữ. Chủ nhà phải tuân thủ Đạo luật Bạo hành Đối với Phụ nữ, như đã được sửa đổi và quy định thực hiện của HUD tại 24 CFR phần 5, Phần phụ L và các quy định của chương trình.

10. Vi phạm Hợp đồng HAP của Chủ nhà

- a. Bất kỳ hành động nào sau đây của chủ nhà (bao gồm cả người ủy thác hoặc bên có quyền lợi khác) là vi phạm hợp đồng HAP của chủ nhà:

- (1) Nếu chủ nhà đã vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo hợp đồng HAP, bao gồm cả nghĩa vụ của chủ nhà trong việc bảo trì đơn vị theo HQS.
- (2) Nếu chủ nhà đã vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo bất kỳ hợp đồng thanh toán hỗ trợ nhà ở nào khác theo Mục 8.
- (3) Nếu chủ nhà đã phạm tội gian lận, hối lộ hoặc bất kỳ hành vi tham nhũng hoặc tội phạm nào khác liên quan đến bất kỳ chương trình hỗ trợ nhà ở nào của Liên bang.
- (4) Đối với các dự án có tài sản thế chấp được bảo hiểm bởi HUD hoặc các khoản vay do HUD thực hiện, nếu chủ nhà không tuân thủ các quy định đối với chương trình cho vay hoặc bảo hiểm thế chấp hiện hành, với thế chấp hoặc ghi chú thế chấp, hoặc với thỏa thuận quy định; hoặc nếu chủ nhà đã thực hiện hành vi gian lận, hối lộ hoặc bất kỳ hành vi tham nhũng hoặc tội phạm nào khác liên quan đến khoản thế chấp hoặc khoản vay.
- (5) Nếu chủ nhà đã tham gia vào bất kỳ hoạt động tội phạm nào liên quan đến ma túy hoặc bất kỳ hoạt động tội phạm bạo lực nào.

- b. Nếu PHA xác định rằng một vi phạm đã xảy ra, PHA có thể thực hiện bất kỳ quyền và biện pháp khắc phục nào của mình theo hợp đồng HAP, hoặc bất kỳ quyền và biện pháp khắc phục sẵn có nào khác đối với vi phạm đó. PHA sẽ thông báo cho chủ nhà về quyết định đó, bao gồm một tuyên bố ngắn gọn về lý do của quyết định đó. Thông báo của PHA gửi cho chủ nhà có thể yêu cầu chủ nhà thực hiện hành động khắc phục, như đã được xác minh hoặc xác định bởi PHA, trước thời hạn quy định trong thông báo.

- c. Các quyền và biện pháp khắc phục của PHA đối với việc chủ nhà vi phạm hợp đồng HAP bao gồm việc thu hồi các khoản thanh toán vượt mức, đình chỉ các khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở, giảm hoặc giảm các khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở khác, chấm dứt các khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở và chấm dứt hợp đồng HAP.

- d. PHA có thể tìm kiếm và nhận được biện pháp khắc phục bổ sung theo lệnh hoặc hành động tư pháp, bao gồm việc thực hiện cụ thể, biện pháp cứu trợ theo lệnh khác hoặc lệnh bồi thường thiệt hại.

- e. Ngay cả khi gia đình tiếp tục sống trong đơn vị gia cư theo hợp đồng, PHA có thể thực hiện bất kỳ quyền và biện pháp khắc phục nào đối với việc chủ nhà vi phạm hợp đồng HAP.

- f. Việc PHA thực hiện hay không thực hiện bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào đối với việc chủ nhà vi phạm hợp đồng HAP không phải là

từ bỏ quyền thực hiện quyền đó hoặc bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác vào bất kỳ lúc nào.

11. PHA và HUD Truy cập vào Cơ sở và Hồ sơ của Chủ nhà

- a. Chủ nhà phải cung cấp bất kỳ thông tin nào liên quan đến hợp đồng HAP mà PHA hoặc HUD có thể yêu cầu một cách hợp lý.
- b. PHA, HUD và Tổng kiểm soát của Hoa Kỳ sẽ có quyền truy cập đầy đủ và miễn phí vào đơn vị hợp đồng và cơ sở, cũng như tất cả các tài khoản và hồ sơ khác của chủ nhà có liên quan đến hợp đồng HAP, bao gồm quyền kiểm tra hoặc kiểm tra hồ sơ và sao chép.
- c. Chủ nhà phải cấp quyền truy cập như vậy đối với các hồ sơ điện tử hoặc vi tính hóa khác, và đối với bất kỳ máy tính, thiết bị hoặc phương tiện nào chứa các hồ sơ đó và phải cung cấp bất kỳ thông tin hoặc hỗ trợ nào cần thiết để truy cập các hồ sơ đó.

12. Loại trừ Quyền của Bên Thứ ba

- a. Gia đình không phải là một bên hoặc bên thứ ba được hưởng lợi từ Phần B của hợp đồng HAP. Gia đình không được thực thi bất kỳ điều khoản nào của Phần B và không được thực hiện bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào đối với chủ nhà hoặc PHA theo Phần B.
- b. Người thuê nhà hoặc PHA có thể thực thi phụ lục hợp đồng thuê nhà (Phần C của hợp đồng HAP) đối với chủ nhà và có thể thực hiện bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào đối với chủ nhà theo phụ lục hợp đồng thuê nhà.
- c. PHA không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với thương tích hoặc bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào đối với bất kỳ người nào bị thương do hành động của chủ nhà hoặc không hành động liên quan đến việc quản lý đơn vị hợp đồng hoặc cơ sở hoặc với việc thực hiện hợp đồng HAP, hoặc là kết quả của bất kỳ hành động nào khác hoặc không hành động của chủ nhà.
- d. Chủ nhà không phải là đại lý của PHA và hợp đồng HAP không tạo ra hoặc ảnh hưởng đến bất kỳ mối quan hệ nào giữa PHA và bất kỳ người cho vay nào đối với chủ nhà hoặc bất kỳ nhà cung cấp, nhân viên, nhà thầu hoặc nhà thầu phụ nào được chủ nhà sử dụng liên quan đến việc quản lý hợp đồng đơn vị hoặc cơ sở hoặc với việc thực hiện hợp đồng HAP.

13. Xung đột Lợi ích

- a. "Cá nhân được bao trả" có nghĩa là một người hoặc tổ chức là thành viên của bất kỳ nhóm nào sau đây:
 - (1) Bất kỳ thành viên hoặc viên chức hiện tại hoặc trước đây của PHA (ngoại trừ ủy viên PHA là người tham gia chương trình);
 - (2) Bất kỳ nhân viên nào của PHA, hoặc bất kỳ nhà thầu, nhà thầu phụ hoặc đại lý nào của PHA, người xây dựng chính sách hoặc người có ảnh hưởng đến các quyết định liên quan đến chương trình;
 - (3) Bất kỳ công chức, thành viên của cơ quan quản lý, hoặc nhà lập pháp của Tiểu bang hoặc địa phương, những người thực hiện các chức năng hoặc trách nhiệm liên quan đến chương trình; hoặc
 - (4) Bất kỳ thành viên nào của Quốc hội Hoa Kỳ.

- b. Một cá nhân được bao trả có thể không có bất kỳ lợi ích trực tiếp hoặc gián tiếp nào trong hợp đồng HAP hoặc trong bất kỳ lợi ích hoặc khoản thanh toán nào theo hợp đồng (bao gồm cả lợi ích của một thành viên gia đình trực hệ của cá nhân đó) trong khi người đó là cá nhân được bảo hiểm hoặc trong một năm sau đó.
- c. "Thành viên gia đình trực hệ" có nghĩa là vợ/chồng, cha mẹ (kể cả cha/mẹ kế), con (kể cả con riêng), ông bà, cháu, chị gái hoặc anh/chị/em (kể cả chị/em kế hoặc anh/em kế) của bất kỳ cá nhân nào được bảo hiểm.
- d. Chủ nhà xác nhận và chịu trách nhiệm đảm bảo rằng không có cá nhân hoặc tổ chức nào có hoặc sẽ có quyền lợi bị cấm, khi thực hiện hợp đồng HAP hoặc bất kỳ lúc nào trong thời hạn hợp đồng HAP.
- e. Nếu một khoản lãi bị cấm xảy ra, chủ nhà phải tiết lộ ngay và đầy đủ khoản lãi đó cho PHA và HUD.
- f. Văn phòng hiện trường của HUD có thể miễn trừ xung đột lợi ích trong phần này nếu có lý do chính đáng.
- g. Không thành viên hoặc đại biểu nào của Quốc hội Hoa Kỳ hoặc ủy viên thường trú được nhận bất kỳ cổ phần hoặc phần nào của hợp đồng HAP hoặc bất kỳ lợi ích nào có thể phát sinh từ đó.

14. Chuyển nhượng Hợp đồng HAP

- a. Chủ nhà không được chuyển nhượng hợp đồng HAP cho chủ nhà mới mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của PHA.
- b. Nếu chủ nhà yêu cầu PHA đồng ý chuyển nhượng hợp đồng HAP cho chủ nhà mới, thì chủ nhà phải cung cấp bất kỳ thông tin nào theo yêu cầu của PHA liên quan đến việc chuyển nhượng được đề xuất.
- c. Hợp đồng HAP có thể không được giao cho chủ nhà mới bị cấm, đình chỉ hoặc bị từ chối tham gia có giới hạn theo quy định của HUD (xem 24 Bộ luật Quy định Liên bang Phần 24).
- d. Hợp đồng HAP có thể không được chuyển nhượng cho chủ nhà mới nếu HUD cấm chuyển nhượng như vậy vì:
 - (1) Chính phủ Liên bang đã tiến hành một hành động hành chính hoặc tư pháp đối với chủ nhà hoặc chủ nhà mới được đề xuất vì vi phạm Đạo luật Nhà ở Công bằng hoặc các yêu cầu cơ hội bình đẳng khác của Liên bang và hành động đó đang chờ xử lý; hoặc
 - (2) Tòa án hoặc cơ quan hành chính đã xác định rằng chủ nhà hoặc chủ nhà mới được đề xuất đã vi phạm Đạo luật Nhà ở Công bằng hoặc các yêu cầu về cơ hội bình đẳng khác của Liên bang.
- e. Hợp đồng HAP có thể không được giao cho chủ nhà mới nếu chủ nhà mới (bao gồm người đứng đầu hoặc bên có quyền lợi khác) là cha mẹ, con, ông bà, cháu, chị hoặc em của bất kỳ thành viên nào trong gia đình, trừ khi PHA đã xác định (và đã thông báo cho gia đình về quyết định đó) rằng việc phê duyệt nhiệm vụ, bất kể mối quan hệ như vậy, sẽ cung cấp chỗ ở hợp lý cho một thành viên gia đình là người khuyết tật.

- f. PHA có thể từ chối phê duyệt chuyển nhượng hợp đồng HAP nếu chủ nhà hoặc chủ nhà mới được đề xuất (bao gồm cả người ủy thác hoặc bên quan tâm khác):
- (1) Đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng thanh toán hỗ trợ nhà ở theo Mục 8;
 - (2) Đã phạm tội gian lận, hối lộ hoặc bất kỳ hành vi tham nhũng hoặc tội phạm nào khác liên quan đến bất kỳ chương trình nhà ở nào của Liên bang;
 - (3) Đã tham gia vào bất kỳ hoạt động tội phạm nào liên quan đến ma túy hoặc bất kỳ hoạt động tội phạm bạo lực nào;
 - (4) Có lịch sử hoặc hành vi không tuân thủ HQS đối với các đơn vị được thuê theo các chương trình dựa trên người thuê Mục 8 hoặc không tuân thủ các tiêu chuẩn nhà ở hiện hành đối với các đơn vị được thuê với sự hỗ trợ của Mục 8 dựa trên dự án hoặc đối với các đơn vị được thuê theo bất kỳ Liên bang nào khác chương trình nhà ở;
 - (5) Có lịch sử hoặc thực tế không chấm dứt hợp đồng thuê nhà của những người thuê nhà được hỗ trợ theo bất kỳ chương trình nhà ở nào được Liên bang hỗ trợ đối với hoạt động được thực hiện bởi người thuê nhà, bất kỳ thành viên nào trong gia đình, khách hoặc người khác dưới sự kiểm soát của bất kỳ thành viên nào trong gia đình mà:
 - (a) Đe dọa quyền hưởng thụ yên bình trong khuôn viên của các cư dân khác;
 - (b) Đe dọa sức khỏe hoặc sự an toàn của những cư dân khác, nhân viên của PHA, hoặc nhân viên của chủ nhà hoặc những người khác tham gia quản lý nhà ở;
 - (c) Đe dọa sức khỏe hoặc sự an toàn, hoặc quyền hưởng thụ hòa bình của cư dân của họ bởi những người cư trú ngay gần cơ sở; hoặc
 - (d) Là hoạt động tội phạm liên quan đến ma túy hoặc hoạt động tội phạm bạo lực;
 - (6) Có lịch sử hoặc thực tế cho thuê các đơn vị không đáp ứng các quy định về nhà ở của Tiểu bang hoặc địa phương; hoặc
 - (7) Chưa nộp thuế, tiền phạt hoặc định giá bất động sản của Tiểu bang hoặc địa phương.
- g. Chủ nhà mới phải đồng ý chịu sự ràng buộc và tuân thủ hợp đồng HAP. Thỏa thuận phải được lập thành văn bản và ở dạng được PHA chấp nhận. Chủ nhà mới phải cung cấp cho PHA một bản sao của thỏa thuận đã ký.

15. Tịch thu nhà. Trong trường hợp bị tịch biên tài sản thế chấp, người thừa kế trực tiếp có quyền lợi đối với tài sản theo việc tịch thu tài sản sẽ nhận quyền lợi đó tùy thuộc vào hợp đồng cho thuê giữa chủ nhà trước và người thuê nhà và theo hợp đồng HAP giữa chủ nhà trước và PHA đối với căn hộ đã được ở. Điều khoản này không ảnh hưởng đến bất kỳ luật nào của Tiểu bang hoặc địa phương cung cấp khoảng thời gian dài hơn hoặc các biện pháp bảo vệ bổ sung khác cho người thuê nhà.

16. Thông báo bằng văn bản Bất kỳ thông báo nào của PHA hoặc chủ nhà liên quan đến hợp đồng này đều phải bằng văn bản.

17. Toàn bộ Thỏa thuận: Diễn dịch

Phần C của Hợp đồng HAP: Hợp đồng Thuê nhà

1. Phần 8 Chương trình Phiếu giảm giá

- a. 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).
- b. 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

- a. 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.
- b. 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

- a. Trong thời hạn thuê, gia đình sẽ cư trú trong căn hộ theo hợp đồng với sự hỗ trợ theo chương trình chứng từ.
- b. 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.
- c. 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.
- d. Người thuê nhà không được cho thuê lại hoặc cho thuê căn hộ.
- e. Người thuê nhà không được chuyển nhượng hợp đồng thuê hoặc chuyển nhượng đơn vị.

4. Tiền thuê cho chủ nhà

- a. Tiền thuê ban đầu cho chủ nhà không được vượt quá số tiền đã được PHA phê chuẩn theo yêu cầu của HUD.
- b. 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.
- c. 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:

- (1) 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
- (2) 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

- a. 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.
- b. 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 mua hàng Mục 8.
- c. Khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở hàng tháng sẽ được ghi có vào tiền thuê hàng tháng cho chủ nhà đối với đơn vị hợp đồng.
- d. Người thuê nhà không chịu trách nhiệm thanh toán phần tiền thuê nhà cho chủ nhà 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.
- e. 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.
- f. 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

- a. Tiền thuê cho chủ nhà không bao gồm chi phí cho bất kỳ bữa ăn hoặc dịch vụ hỗ trợ hoặc đồ nội thất nào có thể được cung cấp bởi chủ nhà.
- b. 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.
- c. 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

- a. **Bảo trì**
 - (1) Chủ nhà phải duy trì đơn vị và cơ sở phù hợp với HQS.
 - (2) 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 các 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, sự an toàn hoặc quyền được hưởng thụ yên bình nơi cư trú của họ bởi 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 giam giữ hoặc giam giữ sau khi bị kết án, vì một tội ác, hoặc cố gắng phạm tội, đó là trọng tội theo luật của nơi

mà cá nhân đó bỏ trốn, hoặc trong trường hợp của Bang Mới Jersey, 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. Các Biện pháp Bảo vệ Nạn nhân của Bạo lực Gia đình, Bạo lực trong Hẹn hò, Tấn công Tình 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 tình 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 tình 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 tình 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 Tình 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 tình 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 tình 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 tình 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 tình dục hoặc rình rập thực sự hoặc bị đe dọa sẽ không được hiểu là hành vi vi phạm nghiêm trọng hoặc lặp đi lặp 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 tình 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 Tình 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 tình 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 tình 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 thủ 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 cộng đồng 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 tình 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 tình dục hoặc rình rập người thuê nhà;

Đối với những lần chuyển nhà mà người thuê nhà không được coi là người đăng ký mới, PHA phải đảm bảo rằng yêu cầu chuyển nhà khẩn cấp nhận được, ở mức tối thiểu, bất kỳ ưu tiên bổ sung hiện hành 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. **Phân nhánh:** Theo bất kỳ yêu cầu hoặc thủ tục chấm dứt hợp đồng thuê theo quy định của luật pháp Liên bang, Tiểu bang hoặc địa phương, nếu bất kỳ thành viên nào trong Gia đình của Người thuê nhà tham gia vào hoạt động tội phạm liên quan trực tiếp đến bạo lực gia đình, bạo lực trong hèn hò, tấn công tình dục hoặc theo dõi, Chủ nhà có thể “chia rẽ” hợp đồng Thuê hoặc loại bỏ thành viên Hộ gia đình đó khỏi Hợp đồng thuê, bất kể thành viên Hộ gia đình đó có phải là bên ký kết Hợp đồng thuê 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 Liên bang, Tiểu bang và địa phương quy định về việc chấm dứt hợp đồng thuê hoặc hỗ trợ theo chương trình phiếu giám giá 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 kể từ ngày phân chia hợp đồng thuê thành:

- (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 thuê 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 hò, 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 hò, 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 hò, 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 hèn nhả nếu họ vẫn ở trong đơn vị căn hộ nhà ở. Tuy nhiên, bất kỳ thành viên gia đình nào từng là nạn nhân của một vụ tấn công tình dục xảy ra tại cơ sở trong thời gian

khoảng thời gian 90 ngày trước khi gia đình chuyển đi hoặc yêu cầu chuyển đi không bắt buộc phải tin rằng họ sắp bị bạo hành đe dọa nếu họ vẫn ở trong đơn vị 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 hò, 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 hò, 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 dùng 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

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Thông báo trục xuất có nghĩa là thông báo trục xuất, hoặc đơn khiếu nại hoặc biện 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 thuê HAP.)

- b. Khi gia đình rời khỏi căn hộ theo hợp đồng, chủ nhà, theo luật của Tiểu bang và địa phương, có thể sử dụng tiền đặt cọc, bao gồm bất kỳ khoản tiền lãi nào từ tiền đặt cọc, để hoàn trả cho bất kỳ khoản tiền thuê nhà chưa thanh toán nào mà người thuê nhà phải trả, bất kỳ thiệt hại nào đối với căn hộ hoặc bất kỳ số tiền nào khác mà người thuê 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 phê chuẩn 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 sở hữu phải thông báo cho PHA về bất kỳ thay đổi nào về số tiền thuê nhà 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 nhà cho chủ sở hữu sau bất kỳ thay đổi đã thỏa thuận nào như vậy không được vượt quá tiền thuê nhà hợp lý cho đơn vị 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.

Cho thuê. Văn bản thỏa thuận giữa chủ sở hữu 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.

Cơ sở. Tòa nhà hoặc khu phức hợp nơi đơn vị hợp đồng tọa lạc, bao gồm các khu vực chung và khuôn viên.

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

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

Mục 8. Mục 8 của Đạo luật Nhà ở Hoa Kỳ năm 1937 (42 Bộ luật Hoa Kỳ 1437f).

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

Chương trình phiếu giám giá. Chương trình phiếu 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 đủ điều kiện. Người thuê nhà theo hợp đồng sẽ được hỗ trợ trợ cấp tiền thuê nhà theo chương trình phiếu giám giá.