

"Tài liệu này là bản dịch của văn kiện pháp lý do HUD ban hành. HUD cung cấp bản dịch này với mục đích duy nhất là giúp quý vị dễ dàng hiểu rõ quyền hạn và nghĩa vụ của mình. Bản tiếng Anh của tài liệu này là văn kiện chính thức, hợp pháp và để đối chiếu. Bản dịch không phải là tài liệu chính thức."

HUD (BỘ PHÁT TRIỂN GIA CƯ VÀ ĐÔ THỊ)

Tên dự án khu cư ngụ

Mã số dự án theo HUD

Mẫu Hợp Đồng Thuê Mướn để Sử Dụng theo:

(1) Chương Trình Đoạn 202 Gia Cư cho Người Cao Niên hoặc Tàn Tật (Program of Housing for the Elderly or Handicapped), cùng với Chương Trình Đoạn 8 Chi Trả Tiền Hỗ Trợ Gia Cư (Housing Assistance Payments Program); và
(2) Chương Trình Đoạn 202 cho Các Gia Đình và Cá Nhân Tàn Tật Không Phải Là Cao Niên (Program for Nonelderly Handicapped Families and Individuals), cùng với Hợp Đồng Đoạn 162 Hỗ Trợ Theo Dự Án và Trợ Cấp (Assistance and Project Assistance Contracts).

Thỏa thuận này được lập ra và ký kết vào ngày (A) của _____, 20____, giữa
(B), gọi tắt là CHỦ NHÀ, và
(C), gọi tắt là NGƯỜI THUÊ.

SỰ KIẾN CHỨNG KIẾN

XÉT THẤY: CHỦ NHÀ là Người Cầm Cố món Tiền Vay Mua Nhà dùng cho dự án khu cư ngụ, trong đó có căn nhà ở mô tả sau đây, và dự án này bảo đảm cho khoản vay mượn từ Bộ Trưởng HUD (sau đây gọi là "Bộ Trưởng") căn cứ vào Đoạn 202 của Đạo Luật Gia Cư (Housing Act) năm 1959 đã tu chính, và

XÉT THẤY: CHỦ NHÀ đã ký kết Hợp Đồng HAP (Housing Assistance Payments, hay Chi Trả Tiền Hỗ Trợ Gia Cư) với Bộ Trưởng, hoặc CHỦ NHÀ đã ký kết PAC (Project Assistance Contract, hay Hợp Đồng Hỗ Trợ Theo Dự Án) với Bộ Trưởng, (GẠCH BỎ HỢP ĐỒNG NÀO KHÔNG ÁP DỤNG), và

XÉT THẤY: Căn cứ vào Thỏa Thuận Điều Luật (Regulatory Agreement) ký kết giữa CHỦ NHÀ và Bộ Trưởng, CHỦ NHÀ đã đồng ý chỉ dành các đơn vị nhà ở trong khu cư ngụ cho các gia đình và cá nhân tàn tật hoặc cao niên, như đã định rõ trong Đoạn 202 của Đạo Luật Gia Cư năm 1959 đã tu chính, và trong các quy định hiện dụng của HUD, thuộc phần chuẩn cứ hội đủ điều kiện để NGƯỜI THUÊ được ghi danh theo Đoạn 8 - những đơn vị nhà ở được trợ cấp và điều kiện tiếp tục trú ngụ - đúng theo các điều khoản và quy định của Hợp Đồng HAP, hoặc trong các quy định hiện dụng của HUD, thuộc phần chuẩn cứ hội đủ điều kiện để NGƯỜI THUÊ được ghi danh theo Đoạn 162 - những đơn vị nhà ở được trợ cấp và điều kiện tiếp tục trú ngụ - đúng theo các điều khoản và quy định của PAC (GẠCH BỎ QUY ĐỊNH NÀO KHÔNG ÁP DỤNG); và

XÉT THẤY: CHỦ NHÀ đã xác định là đối với căn nhà ở đã mô tả, NGƯỜI THUÊ hội đủ điều kiện trả ít hơn số tiền thuê theo hợp đồng,

VÀ DO ĐÓ,

1. CHỦ NHÀ cho NGƯỜI THUÊ mượn - và NGƯỜI THUÊ cũng đồng ý mượn của CHỦ NHÀ - một căn nhà ở thuộc dự án khu cư ngụ có tên gọi

(D)

“Tài liệu này là bản dịch của văn kiện pháp lý do HUD ban hành. HUD cung cấp bản dịch này với mục đích duy nhất là giúp quý vị dễ dàng hiểu rõ quyền hạn và nghĩa vụ của mình. Bản tiếng Anh của tài liệu này là văn kiện chính thức, hợp pháp và để đối chiếu. Bản dịch không phải là tài liệu chính thức.”

trong thời hạn một năm, bắt đầu từ ngày _____ của _____ (E), 20__.

và kết thúc vào ngày _____ của _____ (F), 20__.

2. Tổng tiền thuê (Tiền Thuê Theo Hợp Đồng) là \$ _____ (G) mỗi tháng.

3. Tổng tiền thuê đã ghi rõ trong Đoạn Văn 2 bên trên bao gồm cả những tiện ích sau đây:

_____ (H)

(Nếu tổng tiền thuê bao gồm mọi tiện ích thì ghi "TẤT CẢ"; nếu NGƯỜI THUÊ trả một vài hoặc mọi tiện ích thì điền vào đoạn văn 3a phụ trội sau đây.)

Tổng tiền thuê ghi rõ tại đó không bao gồm chi phí cho (những) dịch vụ tiện ích sau đây, vì dịch vụ này có khoản Phụ Cấp Tiện Ích (Utility Allowance) trị giá \$ _____ (I):

_____ (J)

NGƯỜI THUÊ phải trực tiếp trả tiền của (những) dịch vụ như vậy cho (các) hãng tiện ích đã cung cấp dịch vụ. Nếu Phụ Cấp Tiện Ích vượt quá phần tiền mà NGƯỜI THUÊ phải trả trong tổng chi phí gia cư theo thời biểu và chuẩn cứ đã được HUD chấp thuận, thì khi nhận được ngân quỹ từ HUD cho mục đích đó, CHỦ NHÀ phải giao phần tiền dư cho NGƯỜI THUÊ trên danh nghĩa Chánh Phủ. (Lưu ý: Phụ Cấp Tiện Ích không áp dụng cho người thuê không thuộc Đoạn 8.)

4. Nếu trong điều kiện trú ngụ có cả mục phục vụ bữa ăn, thì chi phí cho các bữa ăn như vậy là \$ _____ (K) mỗi tháng, và thỏa thuận bắt buộc về bữa ăn là phần không tách rời của hợp đồng thuê mượn này.

5. Trong tổng tiền thuê, \$ _____ (L) sẽ do HUD bao trả - hoặc được trả theo chỉ thị của HUD - dưới dạng chi trả tiền hỗ trợ gia cư, hoặc chi trả tiền hỗ trợ theo dự án (GẠCH BỎ CHI TRẢ NÀO KHÔNG ÁP DỤNG) trên danh nghĩa NGƯỜI THUÊ, và \$ _____ (M) sẽ do NGƯỜI THUÊ lo liệu. Những số tiền này sẽ thay đổi khi có thay đổi trong các đòi hỏi của HUD, thay đổi về lợi tức gia đình, thành phần gia đình của NGƯỜI THUÊ, hoặc trong chừng mực có những phí tổn y tế ngoại lệ hay chi tiêu bất thường khác, đúng theo lịch biểu và chuẩn cứ đã được HUD thiết lập; hoặc thay đổi vì lý do HUD điều chỉnh bất cứ Phụ Cấp Tiện Ích hiện dụng nào. Bất cứ thay đổi nào như vậy đều có hiệu lực kể từ ngày đã ghi trong Thông Báo cho NGƯỜI THUÊ. (Lưu ý: Đoạn văn này không áp dụng cho người thuê không thuộc Đoạn 8.)

6. Phần tiền trả của NGƯỜI THUÊ đáo hạn và phải trả vào - hoặc trước - ngày đầu tiên của mỗi tháng, tại _____ (N), và trả cho CHỦ NHÀ, hoặc thỉnh thoảng cũng trả cho (những) người khác hay tại nơi khác mà CHỦ NHÀ chỉ định bằng văn bản.

7. Cần phải đặt cọc một số tiền bằng tổng tiền trả của người thuê trong một tháng, hoặc \$50 - tùy theo giá trị nào lớn hơn - vào lúc thi hành Thỏa Thuận này. Theo sau đó, nơi đây NGƯỜI THUÊ đặt cọc số tiền \$ _____ (O) để phòng hờ mọi hư hỏng thiệt hại - ngoại trừ hao mòn hợp lý - mà NGƯỜI THUÊ, gia đình, khách khứa hay nhân viên của người đó đã gây ra trong khuôn viên; và cũng đồng ý chi trả khi nhận được hóa đơn ghi toàn bộ số tiền thiệt hại đó để luôn luôn giữ nguyên món tiền đặt cọc. Khi chấm dứt Hợp Đồng Thuê Mượn này, tiền đặt cọc được trả lại cho NGƯỜI THUÊ, hoặc dùng để trang trải cho hư hỏng thiệt hại hay phần tiền thuê còn nợ. CHỦ NHÀ phải tuân hành mọi luật lệ của Tiểu Bang và địa phương về việc chi trả tiền lời từ khoản đặt cọc.

“Tài liệu này là bản dịch của văn kiện pháp lý do HUD ban hành. HUD cung cấp bản dịch này với mục đích duy nhất là giúp quý vị dễ dàng hiểu rõ quyền hạn và nghĩa vụ của mình. Bản tiếng Anh của tài liệu này là văn kiện chính thức, hợp pháp và để đối chiếu. Bản dịch không phải là tài liệu chính thức.”

8. CHỦ NHÀ không được kỳ thị NGƯỜI THUÊ về mặt thực hiện dịch vụ - hoặc theo bất cứ phương diện nào khác - dựa trên sắc tộc, màu da, tín ngưỡng, tôn giáo, phái tính, tình trạng gia đình, nguồn gốc quốc gia, hoặc tật nguyền.

9. Trừ khi bị chấm dứt hay sửa đổi như đã quy định nơi đây, Thỏa Thuận này sẽ tự động gia hạn - theo những thời kỳ kế tiếp dài một tháng - với số tiền thuê nhắc đến bên trên, nhưng tiền thuê cũng có thể được điều chỉnh như đã quy định nơi đây.

(a) NGƯỜI THUÊ có thể chấm dứt Thỏa Thuận này vào cuối thời hạn ban đầu - hoặc bất cứ thời hạn nào kế tiếp - bằng cách trao văn bản thông báo trước 30 ngày cho CHỦ NHÀ. Bất cứ khi nào CHỦ NHÀ vi phạm trầm trọng Thỏa Thuận này, NGƯỜI THUÊ có thể chấm dứt Thỏa Thuận này đúng theo luật Tiểu Bang - nghĩa là thông báo cho CHỦ NHÀ bằng văn bản.

(b) Quyền chấm dứt Thỏa Thuận này của CHỦ NHÀ phải tuân theo quy định tại 24 CFR, Phần 247. Quy Định của HUD cho biết là CHỦ NHÀ chỉ có thể chấm dứt Thỏa Thuận này trong những hoàn cảnh sau đây:

(1) CHỦ NHÀ có thể chấm dứt - và điều này có hiệu lực vào cuối thời hạn ban đầu hoặc bất cứ thời hạn nào kế tiếp - bằng cách trao thông báo cho NGƯỜI THUÊ theo cách thức đã định trong đoạn văn (g) bên dưới, trong đó nói rằng thời hạn của Thỏa Thuận này không được gia hạn, và do đó Thỏa Thuận này sẽ chấm dứt. Lý do chấm dứt phải là một trong những điều sau đây: vi phạm trầm trọng Thỏa Thuận này, không thực hiện phần nghĩa vụ chính của mình theo bất kỳ 'đạo luật về chủ nhà hay người thuê' nào của tiểu bang, hoặc lý do chính đáng khác. Khi chấm dứt không cho thuê mượn vì lý do chính đáng khác, thông báo chấm dứt phải ghi rõ như vậy, vào cuối thời hạn và đúng theo các điều khoản chấm dứt của Thỏa Thuận này, nhưng trong bất kỳ trường hợp nào cũng không được sớm hơn 30 ngày sau khi NGƯỜI THUÊ nhận được thông báo. Nếu thông báo chấm dứt vì lý do vi phạm trầm trọng Thỏa Thuận này hoặc không thực hiện phần nghĩa vụ chính của mình theo đạo luật về chủ nhà và người thuê của tiểu bang, thì thời điểm tổng đạt phải tương tự như câu trước đó, hoặc theo luật Tiểu Bang, tùy theo điều nào trễ hơn.

(2) Bất kể tiểu đoạn văn (1), bất cứ khi nào NGƯỜI THUÊ vi phạm trầm trọng Thỏa Thuận này, thì đúng theo luật Tiểu Bang và Quy Định của HUD, CHỦ NHÀ có thể chấm dứt Thỏa Thuận này bằng cách thông báo cho NGƯỜI THUÊ theo cách thức đã định trong đoạn văn (g) bên dưới.

(c) Nếu NGƯỜI THUÊ không dọn khỏi khuôn viên vào ngày thực sự chấm dứt Thỏa Thuận này thì CHỦ NHÀ sẽ vận dụng mọi biện pháp hợp lý - theo luật lệ Tiểu Bang hay địa phương, và đúng với những đòi hỏi theo Quy Định của HUD - để đuổi NGƯỜI THUÊ đi.

(d) Trong trường hợp của NGƯỜI THUÊ, thuật ngữ "vi phạm trầm trọng Thỏa Thuận này" bao gồm (1) một hoặc nhiều vi phạm đáng kể đối với Thỏa Thuận này, (2) những vi phạm lật vạt lập đi lập lại đối với Thỏa Thuận này, và vi phạm đó làm xáo trộn cuộc sống trong khu cư ngụ, ảnh hưởng xấu đến sức khỏe hay sự an toàn của bất cứ người nào hoặc đến quyền được yên tĩnh - trong phạm vi thuê mượn và những cơ sở liên quan - của bất kỳ người thuê nào, làm nhiều loạn công tác quản lý khu cư ngụ, hoặc ảnh hưởng xấu đến khu cư ngụ về mặt tài chánh, (3) NGƯỜI THUÊ không kịp thời cung cấp mọi thông tin cần thiết về lợi tức và thành phần gia hộ, hoặc các yếu tố để cứu xét xem gia hộ của NGƯỜI THUÊ có đủ tiêu chuẩn hay không (kể cả tình trạng không đáp ứng các yêu cầu về khai trình và kiểm chứng Số An Sinh Xã Hội - như đã quy định trong 24 CFR, Phần 5 - hoặc cố ý cung cấp thông tin không đầy đủ hoặc không chính xác). Nếu không chi trả tiền thuê hoặc bất kỳ món nợ tài chánh nào khác đã đáo hạn theo Thỏa Thuận này (kể cả bất cứ phần nào trong đó) khi đã vượt quá mọi thời kỳ ân hạn cho thêm theo luật Tiểu Bang thì đó là vi phạm đáng kể. Nếu chi trả tiền thuê hoặc bất kỳ khoản nợ tài chánh nào khác đã đáo hạn theo Thỏa Thuận này sau ngày đáo hạn nhưng vẫn còn trong thời kỳ ân hạn theo luật Tiểu Bang thì đó là vi phạm lật vạt.

“Tài liệu này là bản dịch của văn kiện pháp lý do HUD ban hành. HUD cung cấp bản dịch này với mục đích duy nhất là giúp quý vị dễ dàng hiểu rõ quyền hạn và nghĩa vụ của mình. Bản tiếng Anh của tài liệu này là văn kiện chính thức, hợp pháp và để đối chiếu. Bản dịch không phải là tài liệu chính thức.”

(e) Hành vi ứng xử của NGƯỜI THUÊ không được xem là 'lý do chính đáng khác', trừ khi CHỦ NHÀ đã thông báo cho NGƯỜI THUÊ biết trước rằng: Từ nay trở đi, hành vi đó sẽ là lý do để bị chấm dứt Thỏa Thuận này. Phải trao thông báo đã nhắc đến cho NGƯỜI THUÊ theo cách thức đã định trong đoạn văn (g) bên dưới.

(f) Nếu CHỦ NHÀ quyết định chấm dứt Thỏa Thuận này thì phải thực hiện bằng văn bản, trong đó phải (1) nói rõ là Thỏa Thuận sẽ chấm dứt vào ngày đã quy định, (2) cho biết lý do CHỦ NHÀ thực hiện hành động này, và phải nói rất chi tiết để NGƯỜI THUÊ có thể chuẩn bị công việc biện hộ, (3) thông báo là nếu NGƯỜI THUÊ vẫn còn nấn ná lại tại nơi thuê mượn vào ngày chấm dứt đã định thì CHỦ NHÀ sẽ đuổi đi bằng tiến trình pháp lý, và NGƯỜI THUÊ có thể trình bày lời biện hộ vào thời điểm đó, và (4) trao cho NGƯỜI THUÊ theo cách thức đã định trong đoạn văn (g) bên dưới.

(g) Thông báo chấm dứt của CHỦ NHÀ phải được tổng đạt bằng cách (1) gửi qua thư tín (bưu phẩm hạng nhất, đã dán tem và ghi địa chỉ thích hợp) cho NGƯỜI THUÊ (theo địa chỉ của người này tại khu cư ngụ), có ghi rõ địa chỉ trả về, và (2) giao một bản của thông báo này cho bất cứ người lớn nào ra mở cửa căn nhà đang thuê mượn, hoặc nếu không có người lớn nào trả lời thì đặt thông báo dưới cửa hay luồn qua khe cửa, nếu được, hoặc đính thông báo vào cửa. Quá trình tổng đạt chỉ được xem là hoàn tất khi cả hai thông báo nhắc đến nơi đây đều đã được chuyển đi. Ngày NGƯỜI THUÊ nhận thông báo được xem là ngày mà thư tín hạng nhất - đã nhắc đến trong mục (1) nơi đây - được gửi đi, hoặc là ngày mà thông báo đã nhắc đến trong mục (2) được giao theo cách thích hợp, tùy theo điều nào trở hơn.

(h) Nếu được HUD chấp thuận trước thì CHỦ NHÀ có thể sửa đổi các điều khoản và điều kiện của Thỏa Thuận - những điều này sẽ có hiệu lực vào cuối thời hạn ban đầu hoặc vào thời hạn kế tiếp - bằng cách trao thông báo thích hợp cho NGƯỜI THUÊ, cùng với nội dung Thỏa Thuận đã duyệt lại hoặc phụ bản cho Thỏa Thuận hiện tại. Trong mọi trường hợp, bất cứ khoản gia tăng tiền thuê nào cũng phải tuân theo 24 CFR Phần 245 và những quy định hiện dụng khác của HUD. Phải trao thông báo và nội dung này cho NGƯỜI THUÊ theo cách thức đã định trong đoạn văn (g), và NGƯỜI THUÊ phải nhận được (như đã chỉ rõ trong đoạn văn (g)) ít nhất 30 ngày trước hôm cuối cùng, theo đó NGƯỜI THUÊ có quyền chấm dứt thuê mượn mà không phải tuân theo các điều khoản và điều kiện đã sửa đổi. Có thể là NGƯỜI THUÊ sẽ chấp nhận bằng cách tuân hành phụ bản hay Thỏa Thuận đã duyệt lại, hoặc sẽ bác bỏ bằng cách trao văn bản thông báo cho CHỦ NHÀ biết ý định chấm dứt thuê mượn ít nhất 30 ngày trước khi điều đó có hiệu lực. Thông báo chấm dứt của NGƯỜI THUÊ phải được tổng đạt bằng cách gửi qua thư tín (bưu phẩm hạng nhất, đã dán tem và ghi địa chỉ thích hợp) cho CHỦ NHÀ (theo địa chỉ của người này).

(i) Chủ Nhà có thể chấm dứt Thỏa Thuận này vì những lý do sau đây:

1. bất cứ Người Thuê, người trong gia hộ hay vị khách nào đã có hoạt động phạm tội liên quan đến ma túy ở trong, trên hoặc gần khuôn viên, và bất cứ người nào khác thuộc bốn phạm kiểm soát của Người Thuê đã gây ra bất kỳ hoạt động nào như vậy trong khuôn viên;

2. Chủ Nhà nhận thấy có người trong gia hộ đang sử dụng ma túy phi pháp;

3. Chủ Nhà nhận thấy có tình trạng sử dụng ma túy trái phép gây ảnh hưởng đến sức khỏe, an toàn - hoặc quyền được yên tĩnh trong khu cư ngụ - của những người thường trú khác;

4. hoạt động phạm tội xuất phát từ Người Thuê, bất cứ người nào trong gia hộ của Người Thuê, vị khách hoặc người khác thuộc bốn phạm kiểm soát của Người Thuê:

(a) gây nguy hiểm đến sức khỏe, an toàn, hoặc quyền được yên tĩnh trong khu cư ngụ của những người thường trú khác (kể cả nhân viên quản lý khu cư ngụ đang trú ngụ trong khuôn viên); hoặc

“Tài liệu này là bản dịch của văn kiện pháp lý do HUD ban hành. HUD cung cấp bản dịch này với mục đích duy nhất là giúp quý vị dễ dàng hiểu rõ quyền hạn và nghĩa vụ của mình. Bản tiếng Anh của tài liệu này là văn kiện chính thức, hợp pháp và để đối chiếu. Bản dịch không phải là tài liệu chính thức.”

(b) gây nguy hiểm đến sức khỏe, an toàn, hoặc quyền được yên tĩnh tại nơi cư ngụ của những người thường trú ở sát bên khu cư ngụ;

5. nếu Người Thuê đang lẩn trốn để tránh bị truy tố, giám sát hay giam giữ sau khi bị kết án tội hình sự, hoặc mưu toan phạm tội - và đây là trọng tội theo luật lệ tại nơi mà người đó chạy trốn, hoặc đó là trường hợp hình tội đối với Tiểu Bang New Jersey; hoặc

6. nếu Người Thuê vi phạm tình trạng quản chế hoặc tạm tha theo luật Liên Bang hay Tiểu Bang;

7. Chủ Nhà nhận thấy tình trạng nghiện rượu hay kiểu cách lạm dụng chất cồn của người trong gia hộ gây nguy hiểm đến sức khỏe, an toàn - hoặc quyền được yên tĩnh trong khu cư ngụ - của những người thường trú khác;

8. nếu Chủ Nhà nhận thấy Người Thuê, bất cứ người nào trong gia hộ của Người Thuê, vị khách - hoặc người khác thuộc bốn phạm kiểm soát của Người Thuê - có liên can đến hoạt động phạm tội, bất kể là Người Thuê, bất cứ người nào trong gia hộ của Người Thuê, vị khách - hoặc người khác thuộc bốn phạm kiểm soát của Người Thuê - đã bị bắt giữ hay kết án vì hoạt động đó hay chưa.

10. NGƯỜI THUÊ đồng ý là thông tin lợi tức gia đình, thành phần gia đình và những đòi hỏi khác về vấn đề hội đủ điều kiện đều là nghĩa vụ chánh và quan trọng của mình trong quá trình thuê mướn, vì có liên quan đến số tiền thuê phải trả và quyền được trú ngụ, và sau mỗi năm - tính từ ngày thuê mướn - họ đều phải cung cấp thông tin tái chứng nhận lợi tức cho CHỦ NHÀ đúng theo các quy định và đòi hỏi của HUD. (Lưu ý: Đoạn văn này không áp dụng cho người thuê không thuộc Đoạn 8.)

11. NGƯỜI THUÊ hiểu là phần tiền thuê phải trả hàng tháng của mình có thể được CHỦ NHÀ điều chỉnh cho phù hợp với thay đổi lợi tức - điều này được NGƯỜI THUÊ khai trình mỗi lần xin tái chứng nhận lợi tức - và NGƯỜI THUÊ đồng ý tuân hành theo điều chỉnh đó. CHỦ NHÀ đồng ý trao cho NGƯỜI THUÊ một văn bản thông báo trước 30 ngày về bất cứ điều chỉnh nào như vậy - thông qua phụ bản, về sau cũng là phần không tách rời của hợp đồng thuê mướn này - trong đó cho biết số tiền thuê hàng tháng (đã điều chỉnh) mà NGƯỜI THUÊ sẽ phải trả. (Lưu ý: Đoạn văn này không áp dụng cho người thuê không thuộc Đoạn 8.)

12. CHỦ NHÀ và NGƯỜI THUÊ đồng ý với nhau là: đến khi tái chứng nhận, nếu NGƯỜI THUÊ có đủ lợi tức để trả Tiền Thuê Theo Hợp Đồng cùng với bất cứ khoản Phụ Cấp Tiện Ích nào, thì NGƯỜI THUÊ phải tự trang trải mọi chi phí gia cư như vậy, và cũng không còn phải lo liệu chứng nhận lợi tức theo hợp đồng thuê mướn này.

13. NGƯỜI THUÊ không được thực hiện những điều sau đây: chuyển nhượng hợp đồng thuê mướn này, cho thuê lại căn nhà, cho bất cứ người nào ở chung phòng hay ở trọ, hoặc cho phép sử dụng căn nhà vì bất kỳ mục đích nào khác không phải là chỗ ở chỉ dành riêng cho NGƯỜI THUÊ và gia đình người đó. NGƯỜI THUÊ chấp nhận thường trú trong căn nhà này, và đồng ý rằng nơi này là địa điểm thường trú duy nhất của mình, NGƯỜI THUÊ và gia đình.

14. NGƯỜI THUÊ đồng ý trả cho CHỦ NHÀ bất cứ món tiền thuê nào lẽ ra phải trả nếu xảy ra trường hợp (a) NGƯỜI THUÊ khai trình sai khi chứng nhận hay tái chứng nhận lợi tức ban đầu của mình, hoặc khai trình sai bất cứ thông tin nào khác đã cung cấp cho CHỦ NHÀ, hoặc (b) NGƯỜI THUÊ không cho biết thông tin tái chứng nhận lợi tức khi bị đòi hỏi, hoặc không cung cấp thông tin do CHỦ NHÀ yêu cầu.

15. Thay mặt cho chính mình và những người thừa kế, thừa hành và điều hành, NGƯỜI THUÊ đồng ý như sau:

(a) Mau chóng trả số tiền thuê nhắc đến nơi đây khi đáo hạn mà không có bất cứ khoản khấu trừ nào, và không làm cho CHỦ NHÀ phải bận tâm yêu cầu trả tiền thuê;

“Tài liệu này là bản dịch của văn kiện pháp lý do HUD ban hành. HUD cung cấp bản dịch này với mục đích duy nhất là giúp quý vị dễ dàng hiểu rõ quyền hạn và nghĩa vụ của mình. Bản tiếng Anh của tài liệu này là văn kiện chính thức, hợp pháp và để đối chiếu. Bản dịch không phải là tài liệu chính thức.”

(b) Giữ cho khuôn viên luôn luôn sạch sẽ và hợp vệ sinh, tuân hành mọi nghĩa vụ của NGƯỜI THUÊ theo các điều khoản hiện dụng của bộ luật về gia cư và cao ốc - nếu chúng ảnh hưởng đáng kể đến sức khỏe và mức độ an toàn của căn nhà và cơ sở phụ thuộc đã nhắc đến - và không để cho CHỦ NHÀ bị liên đới trong mọi khoản tiền phạt, hình phạt và chi phí khi NGƯỜI THUÊ vi phạm hoặc không tuân hành bất kỳ luật lệ, quy định hay đòi hỏi nào đã nhắc đến, và trong mọi trách nhiệm xuất phát từ bất cứ điều vi phạm hoặc không tuân hành nào như vậy.

(c) Không sử dụng phạm vi căn nhà vào bất cứ mục đích gì làm cho hãng bảo hiểm đang có hợp đồng tại đó nhận thấy là nguy hiểm;

(d) Nếu xảy ra bất cứ hư hỏng thiệt hại nào cho bất động sản vì hành động hay sơ suất bất cẩn của bản thân thì NGƯỜI THUÊ sẽ lập tức dùng tiền túi của mình để sửa chữa hư hại đó, và nếu NGƯỜI THUÊ không thực hiện hoặc từ chối thực hiện sửa chữa như vậy trong khoảng thời gian hợp lý sau khi xảy ra hư hại thì CHỦ NHÀ tùy ý lựa chọn lo liệu sửa chữa rồi đòi chi phí này từ NGƯỜI THUÊ, và NGƯỜI THUÊ phải bồi hoàn cho CHỦ NHÀ toàn bộ phí tổn do hư hại gây ra;

(e) Cho phép CHỦ NHÀ hay nhân viên của chủ nhà, hoặc bất cứ đại diện nào của bất kỳ người nào đang cho vay tiền mua bất động sản, hoặc những người được CHỦ NHÀ ủy quyền - nghĩa là nhân viên của thầu khoán, hãng tiện ích, cơ quan chính quyền hay người khác - đi vào khuôn viên để thực hiện công tác thanh tra hợp lý, sửa chữa và thay thế;

(f) Không lắp đặt máy giặt, máy hong khô quần áo hoặc máy điều hòa không khí trong căn hộ khi chưa được CHỦ NHÀ chấp thuận trước; và

(g) Đồng ý cho CHỦ NHÀ - hay nhân viên của chủ nhà - vận dụng cách tố tụng pháp lý thích hợp trong trường hợp NGƯỜI THUÊ vi phạm - hoặc đe dọa vi phạm - bất cứ cam kết hay điều khoản nào của hợp đồng thuê mượn này.

16. NGƯỜI THUÊ được quyền nuôi dưỡng những loại thú cưng phổ biến trong căn nhà của mình (nhưng phải tuân theo các điều khoản của 24 CFR Phần 5 và nội quy về thú cưng đã công bố trong 24 CFR Phần 5). Bất cứ 'nội quy về thú cưng' nào do CHỦ NHÀ công bố đều được đính kèm nơi đây và được gộp vào đây. NGƯỜI THUÊ đồng ý tuân hành nội quy này. Nếu NGƯỜI THUÊ (người chủ của con thú) vi phạm nội quy này thì phải đem thú cưng đi nơi khác hoặc chấm dứt thuê mượn (hoặc cả hai), đúng theo các điều khoản của 24 CFR Phần 5, những quy định hiện dụng, và luật lệ Tiểu Bang hay địa phương. Các quy định này bao gồm điều 24 CFR Phần 5 (Đuổi người ra khỏi một số dự án khu cư ngụ được trợ cấp và do HUD làm chủ) và những điều khoản chỉ đạo vấn đề chấm dứt thuê mượn theo Đoạn 8 - các chương trình chi trả tiền hỗ trợ gia cư và chi trả tiền hỗ trợ theo dự án.

Lưu ý: Nội Quy về Thú Cưng trong Phần 5 không áp dụng cho thú phục vụ Người Thuê hay khách đến, vì đó chính là phương tiện thích nghi hợp lý cho tình trạng tàn tật của Người Thuê hoặc vị khách. Tùy chọn: Sau khi đã thông báo thích hợp cho NGƯỜI THUÊ, CHỦ NHÀ có thể đi vào và kiểm tra khuôn viên trong giờ giấc hợp lý. Chỉ cho phép đi vào và kiểm tra khi CHỦ NHÀ nhận được văn bản than phiền có chữ ký (hoặc khi CHỦ NHÀ có lý do chính đáng để tin thật) tố cáo rằng: theo luật lệ hiện dụng của Tiểu Bang hay địa phương, cách cư xử hay tình trạng sanh sống của con thú trong căn nhà gây ra nhiều phiền nhiễu hoặc đe dọa đến sức khỏe hay sự an toàn của những người trú ngụ trong khu vực dự án, hoặc của nhiều người khác trong cộng đồng tại nơi tọa lạc khu dự án.

Nếu không có cơ quan cấp Tiểu Bang hay địa phương nào (hoặc nhân viên do cơ quan đó chỉ định) được ủy nhiệm - theo luật lệ hiện dụng của Tiểu Bang hay địa phương - dời bỏ con thú đã trở nên hung hãn, có triệu chứng bệnh nặng, hoặc biểu lộ hành vi nào khác đe dọa trực tiếp đến sức khỏe hoặc sự an toàn của tất cả những người thuê mượn, thì CHỦ NHÀ có thể đi vào khuôn viên (nếu cần thiết), bắt con thú đó ra, và thực hiện hành động nào được luật lệ Tiểu Bang và địa phương cho phép đối với con thú, trong đó bao gồm việc đưa nó vào cơ sở chăm sóc và tạm trú trong thời hạn không vượt quá 30 ngày. CHỦ NHÀ chỉ được phép đi vào khuôn viên để bắt con thú đó ra - hoặc thực hiện hành động khác đã được cho phép - nếu CHỦ NHÀ đã yêu cầu NGƯỜI THUÊ (chủ của con thú) lập tức đem thú ra khỏi khu cư ngụ nhưng

“Tài liệu này là bản dịch của văn kiện pháp lý do HUD ban hành. HUD cung cấp bản dịch này với mục đích duy nhất là giúp quý vị dễ dàng hiểu rõ quyền hạn và nghĩa vụ của mình. Bản tiếng Anh của tài liệu này là văn kiện chính thức, hợp pháp và để đối chiếu. Bản dịch không phải là tài liệu chính thức.”

NGƯỜI THUÊ (chủ của con thú) này từ chối thực hiện, hoặc nếu **CHỦ NHÀ** không thể liên lạc với **NGƯỜI THUÊ** (chủ của con thú) để yêu cầu dời thú đi nơi khác. Phải trả tiền cho cơ sở chăm sóc động vật như đã định tại 24 CFR Phần 5.

17. **CHỦ NHÀ** đồng ý tuân hành đòi hỏi của mọi luật lệ hiện dụng cấp Liên Bang, Tiểu Bang và địa phương - kể cả các bộ luật về sức khỏe, gia cư và cao ốc - đồng thời cũng giữ cho toàn bộ khuôn viên luôn luôn an toàn, tươi tắn và hợp vệ sinh.

18. Khi thi hành Thỏa Thuận này, **NGƯỜI THUÊ** xác nhận là mình đã kiểm tra căn nhà ở mô tả tại đây, và chấp thuận sử dụng nơi này. **NGƯỜI THUÊ** nhìn nhận là bất động sản nhắc đến đã được chăm lo thỏa đáng, và **CHỦ NHÀ** không cần phải sơn lại, tô bồi thạch cao lại, hoặc thực hiện bất cứ công việc, công tác hay dịch vụ nào khác đã thực hiện xong cho **NGƯỜI THUÊ**. **NGƯỜI THUÊ** thừa nhận là mình đã kiểm tra căn nhà và nhận thấy nơi này đang ở trong tình trạng tốt, có thể thuê mượn, và đồng ý sẽ giao lại khuôn viên cho **CHỦ NHÀ** - vào cuối thời hạn trú ngụ - trong tình trạng tốt như lúc ban đầu mới nhận, không kể những hao mòn hợp lý.

19. Không được thực hiện bất cứ công việc sửa đổi, thêm thắt hay tân trang nào trong hoặc tại khuôn viên nếu **CHỦ NHÀ** chưa đồng ý trước bằng văn bản. **CHỦ NHÀ** đồng ý tạo phương tiện thích nghi hợp lý cho Người Thuê tàn tật hội đủ điều kiện, kể cả việc sửa đổi quy định, chính sách hay thể thức, và thực hiện - đồng thời cũng chi trả cho - những điều chỉnh cơ cấu của căn nhà ở hoặc khu vực chung. **Chủ Nhà** không nhất thiết phải tạo phương tiện thích nghi nào đòi hỏi phải sửa đổi về mặt căn bản đối với chương trình của mình, hoặc sẽ gây khó khăn rắc rối đáng kể về mặt tài chính và điều hành. Có thể xem các quy định tại 24 CFR, Phần 8. Ngoài ra, nếu công tác điều chỉnh kết cấu cần thực hiện lại thật sự gây khó khăn rắc rối đáng kể về mặt tài chính và điều hành, thì **Chủ Nhà** phải cho phép Người Thuê thực hiện và chi trả cho hoạt động sửa đổi đúng theo Đạo Luật Gia Cư Bình Đẳng (Fair Housing Act).

20. **NGƯỜI THUÊ** đồng ý không lãng phí những tiện ích do **CHỦ NHÀ** chu cấp; không sử dụng tiện ích hay trang thiết bị vào mục đích sai trái hay chưa cho phép; và không đặt các đồ vật cố định, bảng báo hay hàng rào trên hoặc sát rìa khuôn viên nếu **CHỦ NHÀ** chưa chấp thuận trước bằng văn bản. Và nếu đã cho phép thì khi chấm dứt thuê mượn, **NGƯỜI THUÊ** đồng ý tháo gỡ mọi đồ vật cố định, bảng báo hay hàng rào theo lựa chọn của **CHỦ NHÀ** mà không gây hư hại cho khuôn viên.

21. Thỏa Thuận này phụ thuộc vào bất cứ món nợ vay mua nhà nào đang có hoặc sau này sẽ áp dụng cho bất động sản đã nhắc đến, và hồ sơ về (những) món nợ vay mua nhà như vậy được ưu tiên, ưu quyền, có vị thế cao hơn và đứng trước về quyền thế nợ so với Thỏa Thuận này, và **NGƯỜI THUÊ** đồng ý tuân hành bất cứ văn kiện nào như vậy mà không gây thêm chi phí cần thiết hoặc nên có để tiếp tục chứng tỏ là Thỏa Thuận này phụ thuộc vào bất cứ món nợ vay mua nhà nào như vậy, và nếu người thuê từ chối tuân hành các văn kiện đó thì **CHỦ NHÀ** - hoặc người được chỉ định và đại diện pháp lý của **CHỦ NHÀ** - có quyền hủy bỏ Thỏa Thuận này mà không gây ra bất cứ thiệt hại hay phí tổn nào, và hiển nhiên là thời hạn đã ký kết nơi đây sẽ bị thu ngắn tương ứng.

22. **Kiểm Chứng Lợi Tức của Người Thuê:** Người Thuê phải mau chóng giao cho Chủ Nhà bất cứ lá thư hay thông báo nào khác từ HUD gửi đến người trong gia đình, trong đó cho biết thông tin về số tiền lợi tức của gia đình - hoặc về kết quả kiểm chứng lợi tức đó - đúng theo yêu cầu của HUD.

23. **Quyền Tổ Chức Hoạt Động của Người Thuê:** Chủ Nhà đồng ý cho phép Người Thuê - và các chuyên viên tổ chức của người thuê - thực hiện những hoạt động liên quan đến công việc khai trương hay điều hành tổ chức của người thuê đúng theo yêu cầu của HUD trên khu cư ngụ.

“Tài liệu này là bản dịch của văn kiện pháp lý do HUD ban hành. HUD cung cấp bản dịch này với mục đích duy nhất là giúp quý vị dễ dàng hiểu rõ quyền hạn và nghĩa vụ của mình. Bản tiếng Anh của tài liệu này là văn kiện chính thức, hợp pháp và để đối chiếu. Bản dịch không phải là tài liệu chính thức.”

24. Tái chứng nhận tạm thời.

(a) NGƯỜI THUÊ đồng ý tức tốc thông báo cho Chủ Nhà biết nếu xảy ra bất cứ thay đổi nào sau đây:

1. Có bất kỳ người nào dọn đi khỏi gia hộ.

2. Một người lớn trong gia hộ từng được khai trình là thất nghiệp - trong lần chứng nhận hay tái chứng nhận gần đây nhất - giờ đây đã có việc làm.

3. Tổng lợi tức hàng tháng của gia hộ tăng lên \$200 hoặc hơn nữa.

(b) Người Thuê có thể trình báo bất cứ tình trạng sụt giảm lợi tức nào hay bất kỳ thay đổi nào về những yếu tố khác được nhắc đến khi tính toán tiền trả của Người Thuê. Chủ Nhà sẽ kiểm chứng thông tin và giảm bớt tiền thuê theo mức tương ứng, trừ khi Chủ Nhà có được bằng chứng xác nhận là sụt giảm lợi tức hay thay đổi về các yếu tố khác sẽ không kéo dài quá một tháng. Tuy nhiên, nếu lợi tức của Người Thuê sẽ được khôi phục một phần hay toàn phần trong vòng hai tháng, thì Chủ Nhà có thể tạm hoãn tiến trình chứng nhận cho tới khi biết được lợi tức mới, nhưng số tiền thuê được giảm bớt sẽ thuộc dạng truy lãnh, và Chủ Nhà không thể đuổi Người Thuê ra khỏi nhà vì lý do không chi trả tiền thuê đáo hạn trong khoảng thời gian từ khi khai trình về sụt giảm đến khi hoàn tất tiến trình chứng nhận. Sau khi nhận được văn bản thông báo về bất cứ khoản tiền thuê đáo hạn nào trong thời kỳ mô tả bên trên, Người Thuê có ba mươi ngày để lo chi trả, nếu không thì Chủ Nhà sẽ đuổi họ khỏi chỗ ở vì lý do không thanh toán tiền thuê.

(c) Nếu Người Thuê không thông báo cho Chủ Nhà biết về những thay đổi tạm thời liên quan đến người trong gia hộ hoặc việc gia tăng lợi tức, thì Chủ Nhà có thể tăng tiền thuê lên ngang mức giá thị trường đã được HUD phê chuẩn. Chủ Nhà chỉ có thể thực hiện điều đó đúng với khuôn khổ thời gian và thể thức điều hành đã đặt ra trong các quy định, cẩm nang và hướng dẫn (của HUD) về công việc điều hành chương trình trợ cấp đa gia đình.

(d) Người Thuê có thể yêu cầu gặp mặt trực tiếp với Chủ Nhà để bàn luận ảnh hưởng của bất cứ thay đổi nào về lợi tức hay những yếu tố khác đối với tiền thuê hoặc khoản hỗ trợ, nếu có. Nếu Người Thuê thật sự yêu cầu gặp mặt thì Chủ Nhà cũng đồng ý đón tiếp Người Thuê và trình bày cách tính toán tiền thuê hoặc khoản hỗ trợ cho Người Thuê, nếu có.

25. Bãi Bỏ Trợ Cấp:

(a) Người Thuê hiểu rằng số tiền hỗ trợ cho mình sẽ bị cúp nếu xảy ra một trong hai trường hợp thuộc mục 1 hoặc 2 ở dưới. Chấm dứt hỗ trợ nghĩa là Chủ Nhà sẽ chuyển số tiền này sang hỗ trợ Người Thuê khác, và tiền trả của Người Thuê sẽ bị tính toán lại. Ngoài ra, nếu khoản tiền hỗ trợ Người Thuê bị cúp theo chuẩn cứ (1) bên dưới, thì Người Thuê cần phải trả tiền thuê theo giá thị trường đã được HUD phê chuẩn cho căn nhà ở.

(1) Người Thuê không cung cấp cho Chủ Nhà những thông tin hay bản tường trình đã yêu cầu theo đoạn văn 10 hay 24 trong vòng 10 ngày lịch sau khi nhận được thông báo của Chủ Nhà về ý định chấm dứt khoản hỗ trợ cho Người Thuê.

(2) Số tiền mà Người Thuê cần phải chi trả - dưới dạng tiền thuê và tiện ích, theo các điều lệ và quy định của HUD - bằng với Tổng Tiền Thuê của Gia Đình (Family Gross Rent) đã ghi trên Bản Định Kèm 1.

(b) Chủ Nhà đồng ý trao văn bản thông báo cho Người Thuê biết về việc chấm dứt đã định. Thông báo này cho Người Thuê biết rằng: Trong vòng mười ngày lịch sau hôm có thông báo, Người Thuê có thể yêu cầu gặp mặt trực tiếp với Chủ Nhà để bàn cãi về chấm dứt hỗ trợ đã nhắc đến.

“Tài liệu này là bản dịch của văn kiện pháp lý do HUD ban hành. HUD cung cấp bản dịch này với mục đích duy nhất là giúp quý vị dễ dàng hiểu rõ quyền hạn và nghĩa vụ của mình. Bản tiếng Anh của tài liệu này là văn kiện chính thức, hợp pháp và để đối chiếu. Bản dịch không phải là tài liệu chính thức.”

Và nếu Người Thuê thật sự yêu cầu bàn luận về việc chấm dứt đó, thì Chủ Nhà cũng đồng ý gặp mặt Người Thuê.

(c) Việc chấm dứt hỗ trợ không được ảnh hưởng đến những quyền hạn khác của Người Thuê theo Thỏa Thuận này, kể cả quyền trú ngụ trong căn nhà ở. Có thể là sau này sẽ khôi phục lại khoản hỗ trợ nếu Người Thuê tiếp tục khai trình lợi tức hay dữ kiện khác cần có theo thể thức của HUD, rồi Chủ Nhà xét thấy Người Thuê hội đủ điều kiện được hỗ trợ, và có tiền để hỗ trợ.

26. Nếu CHỦ NHÀ không đòi hỏi phải triệt để tuân hành các điều khoản, cam kết, thỏa thuận và điều kiện đã ghi nơi đây - hoặc bất kỳ phần nào trong số đó - thì không có nghĩa là hoặc được xem là sau này CHỦ NHÀ cũng bãi miễn hay từ bỏ quyền hạn của mình trong việc thực thi bất cứ điều khoản, cam kết, thỏa thuận hay điều kiện nào như vậy, mà những mục đó vẫn tiếp tục có đầy đủ hiệu lực.

27. Để đáp lại việc NGƯỜI THUÊ luôn luôn tuân hành các điều khoản và điều kiện của Thỏa Thuận này, CHỦ NHÀ cam kết là: trong thời gian Thỏa Thuận này còn hiệu lực, NGƯỜI THUÊ có thể tự ý sử dụng và tận hưởng những lợi ích của bất động sản mô tả bên trên vào mọi lúc.

28. Thỏa thuận thuê mượn sẽ tự động chấm dứt nếu Đoạn 8 của hợp đồng Hỗ Trợ Gia Cư (Housing Assistance contract) chấm dứt vì bất cứ lý do gì.

29. Các Bản Đính Kèm của Thỏa Thuận: Người Thuê xác nhận là đã nhận được một bản Thỏa Thuận này cùng với các bản đính kèm sau đây, và hiểu rằng các bản đính kèm là phần không tách rời của Thỏa Thuận này.

- a. Bản Đính Kèm Số 1 - Sở Hữu Chủ Chứng Nhận Tuân Hành Thể Thức Thuê Mượn và Xác Nhận Người Thuê Hội Đủ Điều Kiện của HUD (mẫu HUD-50059)
- b. Bản Đính Kèm Số 2 - Báo Cáo Kiểm Tra Căn Nhà Ở.
- c. Bản Đính Kèm Số 3 - Nội Quy của Tòa Nhà (nếu có).
- d. Bản Đính Kèm Số 4 - Nội Quy về Thú Cưng.

“Chỉ ký tên vào bản tiếng Anh của hợp đồng thuê mượn.”

“Tài liệu này là bản dịch của văn kiện pháp lý do HUD ban hành. HUD cung cấp bản dịch này với mục đích duy nhất là giúp quý vị dễ dàng hiểu rõ quyền hạn và nghĩa vụ của mình. Bản tiếng Anh của tài liệu này là văn kiện chính thức, hợp pháp và để đối chiếu. Bản dịch không phải là tài liệu chính thức.”

Tầm mức trình báo công khai - HUD không đòi hỏi phê chuẩn bất cứ hạn mức giờ giấc nào cho mẫu hợp đồng thuê mướn, bởi vì trên thực tế, lĩnh vực cho thuê gia cư rất thường xuyên sử dụng hợp đồng thuê mướn. Cần cho biết thông tin này thì mới được nhận quyền lợi, và quý vị có thể tùy ý cho biết hoặc không. HUD không cần thu thập thông tin đó, và quý vị cũng không nhất thiết phải điền đầy đủ vào mẫu này, trừ khi trên đó ghi rõ số kiểm soát hợp lệ theo OMB. Văn bản yêu cầu và tài liệu hỗ trợ cần thiết được gửi đến HUD hoặc Người Điều Hành Hợp Đồng (CA) để phê chuẩn. Hợp đồng thuê mướn là giao kèo giữa người chủ khu cư ngụ và (những) người thuê, trong đó trình bày các điều khoản cho phép thường trú tại căn nhà ở. Trên thực tế, lĩnh vực cho thuê gia cư rất thường xuyên sử dụng hợp đồng thuê mướn. Sở hữu chủ phải sử dụng mẫu hợp đồng thuê mướn của HUD, trong đó có những điều khoản thường được nhắc đến trong các hợp đồng thuê mướn thuộc lĩnh vực cho thuê gia cư, cộng với những điều khoản do HUD đòi hỏi cho chương trình chủ quản của dự án khu cư ngụ và/hoặc chương trình cố gắng giảm thiểu khoản trợ cấp tiền thuê cho người thuê.

Thông tin này được cho phép bố cáo theo các điều 24 CFR 5.360, 236.750, 880.606, 883.701, 884.215, 886.127, 891.425, 891.625 và 891.765, trong đó nhắc đến các điều khoản và đòi hỏi đối với hợp đồng thuê mướn. Thông tin này được xem là không cần giữ kín và không đòi hỏi bất cứ cách bảo vệ đặc biệt nào.