Բնակչի իրավունքները

և պարտականությունները

HUD–ի նախարար

Սույն գրքույկը կիրառելի չէ Հանրային բնակարանային տնտեսության ծրագրի Բաժին 8–ի՝ Չափավոր վերականգնողական ծրագրի նկատմամբ (բացառությամբ HUD–ի կողմից ապահովագրվող բազմաընտանիք բնակարանային ծրագրերի) և Բնակարանի ընտրության վաուչերային ծրագրի (բացառությամբ այն դեպքերի, երբ վաուչերն օգտագործվում է բազմաընտանիք բնակարանային տնտեսության ծրագրում HUD-ի կողմից ապահովագրվող հիպոթեկով).

Դուք, որպես բնակիչ (վարձակալ), ունեք իրավունքներ և պարտականություններ, որոնք օգնում են դարձնելու ձեր HUD-ի կողմից օժանդակվող բնակարանը ավելի լավ տուն ձեր և ձեր ընտանիքի համար։

Սույն գրքույկը տրամադրվում է ձեզ, քանի որ Միացյալ Նահանգների Բնակարանային շինարարության և քաղաքային զարգացման նախարարությունը, որն ունի վերջնական իրավասությունը այն ծրագրի համար, որտեղ դուք ապրում եք, տրամադրել է որոշակի ձևի օգնություն կամ սուբսիդավորում սույն բազմաբնակարանային շենքի համար։ Որպես բոլոր բնակիչների համար բնակության լավագույն միջավայր պահպանելու գործին իր նվիրվածության մաս HUD–ի ձեր տարածքային գրասենյակը քաջալերում և աջակցում է հետևյալին.

- Կառավարման գործակալների և գույքի սեփականատերերի հաղորդակցումը բնակիչների հետ որոշ կամ բոլոր հարցերի վերաբերյալ։
- Սեփականատերերը և կառավարիչները պատշաճ ուշադրություն են դարձնում բնակիչների բոլոր հիմնավորված բողոքներին և հնարավորինս արագ լուծում են դրանք։
- Բնակիչների կազմակերպելու և ծրագրի և իրենց տան բարեկեցության վերաբերյալ որոշումներում մասնակցելու իրավունքը։

Ձեր սեփականատիրոջ/կառավարիչ գործակալի հետ միասին դուք կարևոր դեր եք խաղում ձեր բնակության վայրը՝ միավորը (բնակարան), տնամերձերը և ընդհանուր այլ տարածքները բնակության համար ավելի լավ վայր դարձնելու և հպարտության արժանի համայնք ստեղծելու գործում։

Սույն գրքույկը հակիրճ թվարկում է ձեր առավել կարևոր իրավունքներից և պարտականություններից մի քանիսը՝ ձեր տնից առավելագույնը ստանալու գործում ձեզ օգնելու նպատակով։

Ձեր Իրավունքները

Որպես HUD-ի կողմից օժանդակվող բազմաբնտանիք բնակարանային տնտեսության ծրագիր դուք պետք է տեղյակ լինեք ձեր իրավունքների մասին։

Իրավունքներ

որոնք ներառում են ձեր բնակարանը

- Պարկեշտ, ապահով և սանիտարական բնակարանում ապրելու իրավունքը, որը ազատ է շրջակա միջավայրի վտանգներից, ինչպիսիք են կապարի հիմքով ներկի հետ կապված վտանգները։
- Ըստ պահանջի՝ ժամանակին նորոգումներից օգտվելու, ինչպես նաև կառավարչության կողմից իրականացվող որակյալ սպասարկման ծրագրից օգտվելու իրավունքը։
- Ոչ արտակարգ որևէ ստուգման կամ ձեր բնակարան այլ մուտքի մասին ողջամիտ գրավոր ծանուցում ստանալու իրավունքը։

Իրավունքներ

որոնք ներառում են բակիչների այլ կազմակերպությունները

- Որպես բնակիչների կազմակերպելու իրավունքը՝ առանց սեփականատերերի կամ կառավարչության կողմից խոչընդոտելու, ոտնձգելու կամ հաշվեհարդարի։
- Ընդհանուր օգտագործման տարածքներում նյութեր տեղադրելու տեղեկատվական թերթիկներ տրամադրելու իրավունքը՝ այլ բնակիչներին իրենց՝ ծրագրերում ընդգրկվելու իրենց իրավունքների և հնարավորությունների մասին տեղեկացնելու նպատակով։
- Իրավունք, որը կարող է ենթարկվել ողջամիտ՝ HUD–ի կողմից հաստատված վճարի կապված գույքի վիճակի վրա ազդող կամ կառավարմանը վերաբերող հարց կազմակերպելու կամ քննարկելու նպատակով համապատասխան ընդհանուր տարածքներից կամ հանդիպումների համար նախատեսված հարմարություններից օգտվելու հետ։
- Առանց սեփականատիրոջ/կառավարչի ներկայության հանդիպելու իրավունքը։
- Գույքի սեփականատերերի և կառավարիչների կողմից որպես բնակելի համայնքի գործերում ձայնի իրավունք ունեցող ճանաչվելու իրավունքը։

Իրավունքներ

որոնք ներառում են խտրականության չենթարկելը

Ձեր շենքի ծառայություններից և հարմարություններից օգտվելու հավասար և անաչառ իրավունք՝ անկախ ցեղից, գույնից, կրոնից, սեռից, անգործունակությունից, ընտանեկան կարգավիճակից (մինչև 18 տարեկան երեխաներ), ազգային ծագումից (ազգություն կամ լեզու) կամ, որոշ հանգամանքներում, տարիքից։

Ձեր Պարտականությունները

Որպես HUD-ի կողմից օժանդակվող բազմաընտանիք բնակարանային տնտեսության ծրագրի բնակիչ դուք նաև ունեք որոշակի պարտականություններ՝ երաշխավորելու, որ ձեր շենքը մնուն է հարմար տուն ձեր և ձեր հարևանների համար: Ստորագրելով ձեր վարձակալության պայմանագիրը, դուք և ձեր սեփականատերը/կառավարող ընկերությունը մտել եք իրավական, կիրառելի պայմանգրի մեջ: Դուք և սեփականատերը/կառավարող ընկերությունը պատասխանատու եք ձեր վարձակալության պայմանագրի, տնային կանոնների և ձեր գուքը կանոնակարգող տեղական օրենքների պահանջներին համապատասխանելու համար: Ձեր վարձակալության պայմանագրի հետ կապված որևէ հարցեր ունենալու և դրա օրինակը չունենալու դեպքում, դիմե՛ք ձեր կառավարող գործակալին և HUD–ի ձեր տեղական տարածքային գրասենյակին:

Պարտականություններ

ձեր գույքի սեփականատիրոջ կամ կառավարող գործակալի նկատմամբ

- Ձեր վարձակալության պայամանագիրը կանոնակարգող կանոններին և ուղեցույցներին համապատասխանելը:
- Ամեն ամիս վարձավճարի ճշգրիտ գումարի ժամանակին վճարելը:
- Սեփականատիրոջը ատեստավորմանը կամ կրկնակի ատեստավորման հարցազրույցին ճշգրիտ տեղեկատվություն տրամադրելը՝ ձեր վարձավճարի ընդհանուր գումարը որոշելու նպատակով, ինչպես նաև տեղեկատվությունը ստուգման համար երրորդ կողմին ներկայացնելու համար համաձայնություն տալը:
- Ձեր ընատնիքի եկամուտի փոփոխությունների մասին տեղեկատվություն ներկայացնելը:

Պարտականություններ

ծրագրի և ձեր համաբնակիչների նկատմամբ

- Ձեր այնպիսի պահվածքը, որը չի անհանգստացնի ձեր հարևաններին:
- Միավորում, ընդհանուր տարածքում կամ տնամերձում հանցավոր գործունեությամբ չզբաղվելը:
- Ձեր միավորը մաքուր պահելը և տնամերձը կամ ընդհանուր տարածքները չաղբոտելը:
- Աղբը և թափոնները պատշաճ եղանակով հեռացնելը:
- Բնակչության առողջության կամ անվտանգության վրա ազդող տեղական կանոնակարգերի պահանջներին համապատասխանելը:
- Ձեր բնակարանը և ընդհանուր տարածքները ընդհանուր առմամբ նույն ֆիզիկական վիճակում պահելը, ինչը առկա էր ձեր տեղափոխվելու պահին:
- Շրջակա միջավայրի որևէ ակնառու վտանգների, ինչպիսիք են ներկի պլոկվելը (ինչը վտանգ է, եթե այն կապարի հիմքի վրա ներկ է) և շենքային համակարգերի, հարմարանքների, սարքերի և միավորի, տնամերձի կամ հարակից հարմարությունների որևէ այլ անսարքության մասին կառավարչությանը տեղեկացնելը:

Ձեր մասնակցությունը կարևոր է

HUD-ի կողմից օժանդակվող բազմաընտանիք տնային տնտեսության բնակիչները կարող են կարևոր դեր խաղալ իրենց ծրագրի վրա ազդող որոշումներում: HUD–ի տարբեր ծրագրերով սահմանվում են բնակչի տարբեր իրավունքները: Դուք իրավունք ունեք իմանալու, թե HUD–ի որ ծրագրով է ձեր շենքը ստանում օժանդակություն: Պարզելու, թե արդյոք ձեր բազմաբնակարան շենքը ընդգրկված է հետևյալ կատեգորիաներով, դիմե՛ք ձեր կառավարող գործակալին:

Եթե ձեր շենքը հիմնվել է համաձայն **Բաժին 236, 221 (d)(3)/BMIR–ի, Վարձավճարի աջակցության ծրագրի, Բաժին 202–ի Ուղղակի վարկային ծրագրի, Բաժին 202/811–ի Կապիտալ կանխավճարային ծրագրի կամ ստացել է օժանդակություն համաձայն ծրագրային հիմքով որևէ կիրառելի Բաժին 8–ի** ծրագրերի և նախքան սեփականատերը կարողանա անել կանխավճար, պահանջվում է HUD–ի նախօրոք հաստատում, ապա դուք իրավունք ունեք մասնակցելու կամ ծանուցված լինելու և մեկնաբանելու հետևյալի վերաբերյալ.

- Առավելագույն թուլատրելի վարձավճարի բարձրացում:
- Անցում ծրագրի կողմից վճարվող կոմունալ վճարներից վարձակալի կողմից վճարվող կոմունալ վճարների կամ վարձակալի կոմունալ վճարների նպաստների կրճատում:
- Բազմաընտանիք բնակարանային տնտեսության նախագծի բնակելի միավորների փոխարկումը ոչ բնակելի օգտագործման կամ համայնատիրությունների կամ նախագծի փոխանցումը կոոպերատիվ բնակարանային հիփոթեկային վարկառու կորպորացիային կամ ասոցիացիային:
- Հիփոթեկով ապահովված արժեթղթերի մասնակի բացթողում:
- Կապիտալ բարելավումներ, որոնք իրենցից ներկայացնում են նախագծի շոշափելի լրացում:
- Նախագծի վրա հիմնված պայմանագրի Բաժին 8–ի չնորացնելը:
- Որևէ այլ գործողություն, որը կարող էր հանգեցնել բնակիչների ոչ կամավոր ժամանակավոր կամ մշտական տեղափոխման:
- Հիփոթեկի կանխավճարում:

Ձեր մասնակցությունը շարունակություն...

Եթե ձեր միավորն ունի նախագծի վրա հիմնված Բաժին 8–ի պայմանագիր, որի ժամկետը լրանում է կամ դադարեցվում է և չի նորացվելու, ապա օգնություն ստացող ընտանիքը կարող է որոշել մնալ նույն նախագծում, որում ընտանիքը բնակվել է նախագծին նվիրված միջոցառման ամսաթվին: Օգնություն ստացող միավորում ընտանիքը կարող է իրավասու լինել ուժեղացված վաուչերի համար: Սեփականատերերը պետք է տան 1–տարվա ծանուցում Բաժին 8–ի պայմանագրում չմասնակցելու իրենց մտադրության մասին: Բնակիչները Բաժին 8–ի վաուչերը կարող են օգտագործել թույլատրելիի սահմաններում վարձավճարներով ցանկացած շենքում: Իրավասու վարձակալները կարող են ստանալ ուժեղացված վաուչերներ միայն այն դեպքում, եթե նրանք մնում են նույն նախագծում, որում նրանք բնակվում էին երբ դադարեցվել է Բաժին 8–ի պայմանագիրը: Եթե իրավասու վարձակալը տեղափոխվում է, ապա նրանք իրավասու են Բաժին 8–ի <u>ոչ</u> ուժեղացված վաուչերի համար: Դուք նաև իրավունք ունեք Վերաբնակեցման խորհրդատվության համար, որտեղից դուք կարող եք ծանոթանալ ձեր մատչելի բնակեցման տարբերակներին:

> **HUD-ի կողմից օժանդակվող բնակարանային տնտեսության բնակիչները մեր գործընկերներն են իրենց համայնքներում: HUD–ի կանոնակարգերը բնակիչներին իրավունք են տալիս պնդելու բարելավված պայմանների վրա՝ ստեղծելով բնակիչների անկախ ասոցիացիաներ: Այդ ասոցիացիաները քաջալերում են բնակիչներին ներգրավվելու այն որոշումներում, որոնք ազդում են իրենց տների վրա՝ առանց գույքի սեփականատերերի կամ կառավարիչների կողմից ոտնձգության կամ հաշվեհարդարի:**
>
> *—HUD–ի Նախարար*

Եթե դուք ապրում եք մի շենքում, որը **հանդիսանում է HUD–ի սեփականություն** և այն վաճառվում է, ապա դուք ունեք շենքը օտարելու հետ կապված HUD-ի պլանների մասին ծանուցված լինելու և դրանք մեկնաբանելու իրավունքը:

Լրացուցիչ օգնություն

Օգնության կամ լրացուցիչ տեղեկատվության անհրաժեշտության դեպքում դուք կարող եք զանգահարել.

- Ձեր գույքի կառավարչին կամ կառավարող ընկերությանը:

- HUD–ի բազմաընտանիք ցանցի, Բազմաընտանիք տարածքային գրասենյակի ծրագրի մենեջերին կամ ձեր Տեղական ադմինիստրատորին:

- Ձեր տեղական HUD–ի տարածքային գրասենյակին՝ http://www.hud.gov/local/index.cfm

- Ձեր համայնքում գործող բնակարանային տնտեսության խորհրդատվական գործակալությանը (օգնության համար զանգահարե՛ք HUD–ի բնակարանային տնտեսության խորհրդատվության հետ կապված ծառայությունների բաշխման պատասխանատուին՝ 1–800–569–4287):

- HUD–ի Բազմաընտանիք բնակարանային տնտեսության բաշխիչ կենտրոնին՝ 1–800–685–8470 հայտնելու սպասարկման կամ կառավարման հետ կապված մտահոգությունների մասին:

- HUD–ի Գլխավոր տեսուչի գրասենյակի թեժ գծով՝ 1–800–347–3735 հայտնելու խարդախության, թափոնների կամ սխալ կառավարման մասին:

- Հղում Բազմաընտանիք բնակարանային տնտեսության կանոնի վրա՝ 24 CFR–ի Մաս 245:

- Վեբ կայք՝ http://www.hud.gov

Եթե դուք կարծում եք, որ դուք ենթարկվել եք խտրականության կամ ցանկանում եք ստանալ տեղեկատվություն առ այն, թե ինչումն է կայանում բնակարանային խտրականությունը, ապա զանգահարե՛ք 1–800–669– 9777 կամ զանգահարե՛ք HUD–ի Անաչառ բնակարանային ապահովման և հավասար հնարավորությունների ձեր տեղական վարչությանը:

Վարձակալի/վարձատուի հարցերով ձեր տեղական գրասենյակը, իրավաբանական ծառայությունների գրասենյակները և վարձատուների կազմակերպությունները ձեզ կարող են նաև տրամադրել տեղեկատվություն տեղական կամ նահանգային օրենքով նախատեսված ձեր լրացուցիչ իրավունքների մասին:

Որպես HUD-ի կողմից օժանդակվող բազմաընտանիք բնակարանային տնտեսության բնակչի ձեր իրավունքների և պարտականությունների մասին գրքույկը բացի անգլերենից մատչելի է նաև այլ լեզուներով: Պարզելու, թե ներկայում որ լեզուներով տարբերակներն առկա են, դիմե՛ք HUD–ի կողմից օժանդակվող բազմաընտանիք բնակարանային տնտեսության ազգային բաշխիչ կենտրոնին՝ 1–800–685–8470:

U.S. Department of Housing and Urban Development

Office of Multifamily Housing Programs

Washington, DC 20410-0000
Official Business
Penalty for Private Use $300

Resident Rights & Responsibilities_Armenian