

Người Cư Ngụ: Quyền Hạn



và Trách Nhiệm



Bộ Trưởng HUD

Tài liệu này không áp dụng cho Chương Trình Gia Cư Công Cộng (Public Housing Program), Đoạn 8 - Chương Trình Phục Hồi Hạng Trung (Moderate Rehabilitation Program) (ngoại trừ các dự án nhà ở đa gia đình được HUD bảo hiểm), và Chương Trình Phiếu Chọn Gia Cư (Housing Choice Voucher Program) (trừ khi phiếu được sử dụng trong dự án nhà ở đa gia đình có nợ vay mua nhà được HUD bảo hiểm).

Trên cương vị người cư ngụ (người thuê), quý vị có nhiều quyền hạn và trách nhiệm - cho gia cư được HUD trợ cấp trở thành tổ ấm cho quý vị và gia đình.

Tài liệu này được phân phát cho quý vị vì HUD (United States Department of Housing and Urban Development, hay Bộ Phát Triển Gia Cư và Đô Thị Hoa Kỳ) - có thẩm quyền tối cao đối với dự án nhà ở quý vị đang cư ngụ - cung cấp chút ít tiền trợ cấp hay hỗ trợ cho tòa nhà có nhiều căn hộ này. Để giữ vững quyết tâm duy trì môi trường sanh sống tốt nhất và hợp lý cho mọi người cư ngụ, văn phòng chi nhánh của HUD khuyến khích và ủng hộ những điều sau đây:

- **Người quản lý và chủ bất động sản trao đổi thông tin với người cư ngụ về mỗi và mọi vấn đề.**
- **Sở hữu chủ và người điều quản mau chóng suy xét mọi than phiền hợp lệ của người cư ngụ và giải quyết xong càng nhanh càng tốt.**
- **Người cư ngụ có quyền góp sức tổ chức và tham gia vào quá trình lấy quyết định về tình trạng tốt đẹp của dự án và về gia cư của họ.**

Cùng với sở hữu chủ/người quản lý, quý vị cũng giữ vai trò quan trọng giúp cho nơi cư ngụ - nghĩa là đơn vị nhà ở (căn hộ), mặt đất và những khu vực chung khác - trở thành nơi sanh sống tốt hơn, và tạo dựng một cộng đồng đáng để tự hào.

Tài liệu này liệt kê ngắn gọn một số quyền hạn và trách nhiệm quan trọng nhất để quý vị có thể tận dụng nơi cư trú của mình.



Quyền Hạn

Là người cư ngụ trong dự án nhà ở đa gia đình được HUD trợ cấp, quý vị phải hiểu rõ quyền hạn của mình.

Quyền Hạn

Liên Quan Đến Căn Hộ

- Quyền sinh sống trong gia cư tương tất, an toàn và hợp vệ sinh, không có hiểm họa về môi trường - chẳng hạn như hiểm họa từ sơn có chất chì.
- Quyền yêu cầu tiến hành sửa chữa kịp thời, và yêu cầu ban quản lý phải có chương trình bảo dưỡng phù hợp.
- Quyền được thông báo hợp lý - bằng văn bản - về bất cứ công việc kiểm tra không khẩn cấp nào, hoặc về yêu cầu ra vào khác đối với căn hộ của quý vị.

Quyền Hạn

Liên Quan Đến Việc Tổ Chức Hoạt Động của Người Cư ngụ

- Quyền được tổ chức hoạt động trên tư cách người cư ngụ mà không bị chủ bất động sản hoặc ban quản lý ngăn trở, sách nhiễu hay trả đũa.
- Quyền đăng thông tin tại những khu vực chung và cung cấp tài liệu thông báo cho những người cư ngụ khác biết về quyền hạn của họ và cơ hội cùng tham gia vào dự án cư ngụ.
- Quyền sử dụng khu vực chung hoặc cơ sở hội họp thích hợp - có thể phải trả một khoản lệ phí hợp lý được HUD phê chuẩn - để tổ chức hay duyệt qua bất cứ sự kiện vấn đề nào ảnh hưởng đến tình trạng của bất động sản hoặc tình hình quản lý địa điểm đó.
- Quyền hội họp mà không cần sở hữu chủ/người điều quản phải có mặt.
- Quyền được chủ bất động sản và người điều quản công nhận là có quyền biểu quyết về những vấn đề của cộng đồng người cư ngụ.

Quyền Hạn

Liên Quan Đến Vấn Đề Không Kỳ Thị

Quyền được đối xử bình đẳng và công bằng, và quyền sử dụng các dịch vụ và cơ sở của tòa nhà, bất kể sắc tộc, màu da, tôn giáo, phái tính, tật nguyền, tình trạng gia đình (trẻ em dưới 18 tuổi), nguồn gốc quốc gia (dân tộc hay ngôn ngữ), và kể cả tuổi tác trong một số trường hợp.

Trách Nhiệm

Là người cư ngụ của dự án nhà ở đa gia đình được HUD trợ cấp, quý vị cũng có một số trách nhiệm giữ cho tòa nhà luôn luôn là tổ ấm tốt cho quý vị và hàng xóm. Khi ký tên vào hợp đồng thuê mướn, quý vị và sở hữu chủ/ban quản lý đã ký kết một hợp đồng pháp lý khả thi. Quý vị và sở hữu chủ/ban quản lý có trách nhiệm tuân hành hợp đồng thuê mướn, nội quy của tòa nhà, và luật lệ địa phương áp dụng cho bất động sản. Nếu quý vị có bất cứ thắc mắc nào về hợp đồng thuê mướn, hoặc chưa có bản sao hợp đồng này, thì nên liên lạc với người quản lý hay văn phòng chi nhánh của HUD tại địa phương.

Trách Nhiệm

đối với Chủ Bất Động Sản hay Người Quản Lý

- Tuân hành các quy tắc và đường lối chỉ đạo áp dụng cho hợp đồng thuê mướn.
- Kịp thời chi trả đúng số tiền thuê mỗi tháng.
- Cung cấp thông tin chính xác cho sở hữu chủ trong lần phỏng vấn chứng nhận hoặc tái chứng nhận để xác định tổng số tiền người thuê phải trả, và đồng ý cho đệ tam nhân tiết lộ thông tin để có thể kiểm chứng.
- Trình báo những thay đổi về lợi tức của gia đình.

Trách Nhiệm

đối với Dự Án Cư Ngụ và Những Người Cư Ngụ Khác

- Cư xử đúng mực để không làm phiền hàng xóm.
- Không thực hiện hoạt động phạm tội tại căn nhà ở, khu vực chung, hay trong khuôn viên.
- Giữ cho chỗ ở luôn luôn sạch sẽ, và không xả rác bậy bạ trên mặt đất hoặc tại những khu vực chung.
- Dọn dẹp thải bỏ rác và chất thải theo đúng cách.
- Tuân hành các bộ luật địa phương về sức khỏe hay an toàn của nơi cư ngụ.
- Giữ cho căn hộ và những khu vực chung luôn luôn ở trong tình trạng tương tự như khi quý vị mới dọn đến.
- Trình báo cho ban quản lý biết bất cứ hiểm họa hiển nhiên nào về môi trường, chẳng hạn như bong tróc sơn - nếu là sơn có chất chì thì đây là hiểm họa - và bất kỳ sai khuyết nào trong các hệ thống, đồ vật cố định, vật dụng của tòa nhà, hoặc tại nơi khác của căn nhà, trên mặt đất, hay tại các cơ sở liên quan.

Tham Gia

là điều quan trọng

Người cư ngụ trong nhà ở đa gia đình được HUD trợ cấp sẽ giữ vai trò quan trọng trong những quyết định ảnh hưởng đến dự án cư ngụ. Các chương trình khác nhau của HUD đều quy định nhiều quyền hạn cụ thể cho người cư ngụ. Quý vị có quyền được biết tòa nhà mình đang cư ngụ được trợ cấp theo chương trình nào của HUD. Nếu quý vị muốn biết tòa nhà có nhiều căn hộ mà mình đang cư ngụ có thuộc bất cứ hạng loại nào sau đây hay không, thì nên liên lạc với người quản lý.

Nếu tòa nhà của quý vị được cấp ngân quỹ theo Đoạn 236, 221 (d)(3)/BMIR, Chương Trình Phụ Cấp Tiền Thuê (Rent Supplement Program), Đoạn 202 - Chương Trình Cho Vay Trực Tiếp (Direct Loan Program), Đoạn 202/811 - Chương Trình Ứng Trước Tiền Vốn (Capital Advance Program), hoặc được trợ cấp theo bất cứ chương trình 'dựa trên dự án' hiện dụng nào theo Đoạn 8, và cần được HUD phê chuẩn trước khi sở hữu chủ chi trả sớm, thì quý vị có quyền tham gia vào - hoặc được thông báo về, và nêu nhận xét đối với - những điều sau đây:

- Mức gia tăng số tiền thuê tối đa cho phép.
- Chuyển đổi dự án - từ tiện ích do dự án bao trả sang tiện ích do người thuê tự trả - hoặc hạ giảm phụ cấp tiện ích cho người thuê.
- Chuyển đổi các đơn vị cư trú trong dự án nhà ở đa gia đình thành chung cư hay sang mục đích sử dụng không phải là cư ngụ, hoặc chuyển nhượng dự án cho hiệp hội hay hãng cầm cố tiền vay mua nhà tập thể.
- Trả bớt chút ít về tiền bảo đảm nợ vay mua nhà.
- Những cải tiến căn bản mang lại nhiều thêm thất đáng kể cho dự án.
- Không gia hạn hợp đồng 'dựa trên dự án' theo Đoạn 8.
- Bất cứ hành động nào khác có thể dẫn đến tình trạng chuyển chỗ tạm thời hoặc lâu dài cho người cư ngụ khi họ không muốn.
- Trả trước nợ vay mua nhà.



Tham Gia

(tiếp theo)

Nếu căn nhà của quý vị thuộc hợp đồng 'dựa trên dự án' theo Đoạn 8, và hợp đồng này sắp hết hạn hoặc bị chấm dứt và sẽ không gia hạn, thì gia đình được trợ cấp có thể chọn cách lưu lại theo dự án mà gia đình này từng được cư trú vào ngày xét tiêu chuẩn cho vào dự án. Gia đình cư trú trong căn nhà được trợ cấp có thể hội đủ điều kiện nhận phiếu trả tiền tốt hơn. Sở hữu chủ phải thông báo trước 1 năm về ý định từ bỏ hợp đồng theo Đoạn 8. Người cư ngụ có thể sử dụng phiếu theo Đoạn 8 tại bất cứ tòa nhà nào có giá tiền thuê nằm trong khoảng cho phép. Người thuê hội đủ điều kiện chỉ được nhận phiếu trả tiền thêm khi họ lưu lại với dự án mà họ từng cư trú vào ngày chấm dứt hợp đồng theo Đoạn 8. Nếu người thuê hội đủ điều kiện này dọn đi, thì họ vẫn đủ tiêu chuẩn nhận phiếu theo Đoạn 8 nhưng không phải là phiếu trả tiền thêm. Quý vị cũng có quyền được Tham Vấn Chuyển Chỗ, và trong lúc đó quý vị sẽ biết về những lựa chọn gia cư hiện có cho mình.

Người cư ngụ trong gia cư được HUD trợ cấp đều là người hợp tác với chúng tôi và với cộng đồng của họ. Quy định của HUD cho người cư ngụ quyền thúc ép đòi điều kiện tốt hơn bằng cách tổ chức hiệp hội độc lập của người cư ngụ. Các hiệp hội này khuyến khích người cư ngụ tham gia vào những quyết định ảnh hưởng đến gia cư của họ mà không bị chủ bất động sản hay ban quản lý sách nhiễu hay trả đũa.

- Bộ Trưởng HUD

Nếu quý vị sống trong tòa nhà do HUD làm chủ và đang bị bán đi, thì quý vị có quyền được thông báo về - và nêu nhận xét đối với - kế hoạch của HUD muốn bỏ tòa nhà.

Cần thêm

Hỗ Trợ



Nếu cần tìm người trợ giúp hoặc muốn biết thêm thông tin, quý vị có thể liên lạc với:

- Người điều quản hay ban quản lý bất động sản.
- Người điều quản dự án tại Văn Phòng Chi Nhánh Đa Gia Đình (Multifamily Field Office), Trung Tâm Đa Gia Đình (Multifamily Hub) của HUD, hoặc Người Điều Hành Hợp Đồng (Contract Administrator) tại địa phương.
- Văn Phòng Chi Nhánh của HUD tại địa phương - <http://www.hud.gov/local/index.cfm>
- Cơ quan tham vấn về gia cư trong cộng đồng của quý vị (muốn được giúp đỡ thì gọi đường dây Tìm Dịch Vụ Tham Vấn Gia Cư của HUD (HUD Housing Counseling Service Locator) theo số 1-800-569-4287).
- Văn Phòng Nhà Ở Đa Gia Đình trên Toàn Quốc của HUD (HUD's National Multifamily Housing Clearinghouse), theo số 1-800-685-8470, để trình báo điều quan tâm lo ngại về bảo dưỡng hay quản lý.
- Đường Dây Thường Trực thuộc Văn Phòng Thanh Tra của HUD (HUD's Office of Inspector General Hot Line), theo số 1-800-347-3735, để trình báo trường hợp lừa gạt, lãng phí, hoặc quản lý sai trái.
- Trích dẫn Nội Quy Nhà Ở Đa Gia Đình - 24 CFR Phần 245.
- Mạng Lưới Toàn Cầu - <http://www.hud.gov>

Nếu quý vị nghĩ rằng mình bị kỳ thị, hoặc muốn biết thông tin về những điều bị xem là kỳ thị gia cư, thì nên gọi 1-800-669- 9777, hoặc gọi Văn Phòng Gia Cư Công Bằng và Cơ Hội Bình Đẳng của HUD (HUD Office of Fair Housing and Equal Opportunity) tại địa phương.

Văn phòng sự vụ người thuê/chủ nhà của chánh quyền địa phương, văn phòng dịch vụ pháp lý, và các tổ chức của người thuê cũng có thể cung cấp thông tin về những quyền hạn phụ trội của quý vị theo luật lệ tiểu bang hay địa phương.

Có thể lấy tài liệu về quyền hạn và trách nhiệm của quý vị - trên tư cách người cư ngụ tại nhà ở đa gia đình được HUD trợ cấp - viết bằng nhiều ngôn ngữ khác (không phải tiếng Anh). Muốn biết hiện đang có các bản dùng ngôn ngữ nào, quý vị nên liên lạc với Văn Phòng Nhà Ở Đa Gia Đình trên Toàn Quốc của HUD theo số 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