

"هذه الوثيقة هي ترجمة لوثيقة قانونية أصدرتها HUD. تقدم لك HUD هذه الترجمة لتعنيك على فهم حقوقك والتزاماتك. إن النسخة الإنجليزية من هذه الوثيقة هي الوثيقة الرسمية، والقانونية، والمسيطرة. ولا تعد هذه الوثيقة المترجمة وثيقة رسمية."

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية

اسم المشروع

رقم مشروع HUD

نموذج عقد إيجار للاستخدام في إطار:

(1) القسم 202 من برنامج إسكان المسنين أو المعاقين بالارتباط بالقسم 8 من برنامج دفع مساعدات الإسكان؛ و(2) القسم 202 من برنامج الأسر والأفراد المعاقين غير المسنين بالارتباط بالقسم 162 من المساعدة وعقود مشروع المساعدة.

تم التوقيع والدخول في هذا الاتفاق في اليوم _____ (A) من _____، 20____، بين
_____ (B) ، المالك و
_____ (C) المستأجر.

وشهد عليه

حيث أن المالك هو الراهن في إطار الرهن الذي يغطي المشروع الذي تقع فيه الوحدة التي يتم الإشارة إليها فيما يلي، والذي يضمن القرض الذي قام به وزير الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) (بشار إليه فيما بعد باسم "الوزير") طبقاً للقسم 202 من قانون الإسكان لعام 1959، وتعديلاته، و

حيث أن المالك قد دخل في تعاقده دفع مساعدة إسكان (HAP) مع الوزير، أو قد دخل المالك في عقد مساعدة مشروع (PAC) مع الوزير، (اشطب العقد الذي لا ينطبق)، و

حيث أنه، طبقاً للاتفاق المبرم بين المالك والوزير، وافق المالك على تحديد إشغال المشروع على العائلات أو الأفراد من كبار السن أو المعاقين كما تم تعريفهم في القسم 202 من قانون الإسكان لعام 1959، وتعديلاته، وقواعد HUD المطبقة فيما يتعلق بمعايير أهلية المستأجرين للدخول في الوحدات المدعمة في القسم 8، وشروط استمرار الإشغال بما يتماشى وشروط وأحكام عقد HAP، أو قواعد HUD المطبقة في إطار معايير أهلية المستأجرين للدخول في الوحدات المدعمة قسم 162، وشروط استمرار الإشغال بما يتماشى وشروط وأحكام PAC، (اشطب القواعد التي لا تنطبق)؛ و

حيث أن المالك قد قرر أن المستأجر مؤهل لدفع أقل من إيجار عقد الوحدة المشار إليها،

لذلك،

1. يقوم المالك بالتأجير للمستأجر، ويقوم المستأجر بالاستئجار من

المالك الوحدة المعيشية في المشروع المعروف باسم

(D)

"هذه الوثيقة هي ترجمة لوثيقة قانونية أصدرتها HUD. تقدم لك HUD هذه الترجمة لتعنيك على فهم حقوقك والتزاماتك. إن النسخة الإنجليزية من هذه الوثيقة هي الوثيقة الرسمية، والقانونية، والسيطرة. ولا تعد هذه الوثيقة المترجمة وثيقة رسمية."

لمدة سنة واحدة تبدأ في اليوم _____ من _____ (E) _____ ، 20 _____ ،

وتنتهي في اليوم _____ من _____ (F) _____ ، 20 _____ .

2. وسيكون إجمالي مبلغ الإيجار (إيجار العقد) _____ (G) _____ دولار شهرياً.

3. ويتضمن إجمالي الإيجار المحدد في الفقرة 2 أعلاه المرافق التالية:

(H)

(إذا كان إجمالي الإيجار يتضمن جميع المرافق، اكتب "جميع"؛ أما إذا كان المستأجرون يدفعون نظير بعض أو جميع المرافق، أدخل الفقرة الإضافية التالية تحت رقم 3.)

ولا يتضمن مبلغ الإيجار المحدد هنا تكلفة خدمة (خدمات) المرافق التالية، التي تكون تكلفة المرافق الخاصة بها هي _____ (I) _____ دولار.

(J)

ويقوم المستأجر بدفع تكلفة تلك الخدمة/الخدمات مباشرة إلى شركة/شركات المرافق التي تقدم تلك الخدمة (الخدمات). إذا كان سعر المرفق يتعدى المطلوب من نصيب المستأجر من إجمالي تكلفة الإسكان لكل جدول ومعياري مجاز من HUD، يقوم المالك بدفع مبلغ تلك الزيادة إلى المستأجر نيابة عن الحكومة بمجرد استلام الأموال من HUD لذلك الغرض. (ملاحظة: لا ينطبق بدل المرافق على المستأجرين في غير القسم 8.)

4. وحيث تكون خدمة الوجبات أحد شروط الإسهال، تكون تكلفة تلك الوجبات _____ (K) _____ دولار شهرياً، ويعقد اتفاق وجبات إلزامية كجزء من عقد الإيجار هذا.

5. من إجمالي الإيجار، يكون مبلغ _____ (L) _____ دولار مستحقاً الدفع بواسطة أو بتوجيه من HUD

كمدفوعات مساعدة إسكان، أو مدفوعات مساعدة مشروع (اشطب المدفوعات التي لا تنطبق) نيابة عن المستأجر، و _____ (M) _____ دولار مستحقاً الدفع من قبل المستأجر. وتكون هذه المبالغ عرضة للتغيير نتيجة لتغييرات في متطلبات HUD، أو تغييرات في دخل أسرة المستأجر أو تكوين الأسرة، أو مدى المصروفات الطبية أو غيرها من المصروفات غير المعتادة بما يتماشى مع الجداول والمعايير الموضوعية لـ HUD؛ أو بسبب التعديلات التي تقوم بها HUD في أي بدل مرافق قابل للتطبيق. ويكون أي تغيير سارياً اعتباراً من التاريخ الوارد في الإخطار المرسل إلى المستأجر. (ملاحظة: لا تنطبق هذه الفقرة على المستأجرين في غير القسم 8.)

6. ويكون نصيب المستأجر من الإيجار مستحقاً للدفع في أو قبل اليوم الأول من كل شهر في _____ (N) _____ إلى المالك، أو إلى أي شخص أو أشخاص آخرين أو في أي مكان قد يحدده المالك كتابةً من وقت إلى آخر.

7. يكون مبلغاً من التأمين يعادل شهر واحد من إجمالي الإيجار أو 50 دولار، أيهما أكبر، مطلوباً في وقت تنفيذ هذا الاتفاق. وبالمثل، يقوم المستأجر بإيداع مبلغ _____ (O) _____ دولار للتعويض عن أي تلف باستثناء البلى المعقول للمبنى بواسطة المستأجر، أو أسرته/ها، أو الضيوف، أو الوكلاء؛ ويوافق على دفع المبلغ بالكامل عند مطالبته به نظير أي من تلك التلفيات من أجل الاحتفاظ بمبلغ التأمين كاملاً. وعند إنهاء عقد الإيجار هذا، يتم رد مبلغ التأمين للمستأجر أو يتم استخدامه لأي من تلك التلفيات أو أي مشاكل في الإيجار. يقوم المالك بالامتثال لجميع قوانين الولاية والقوانين المحلية فيما يتعلق بدفع الفائدة على مبالغ التأمين.

"هذه الوثيقة هي ترجمة لوثيقة قانونية أصدرتها HUD. تقدم لك HUD هذه الترجمة لتعنيك على فهم حقوقك والتزاماتك. إن النسخة الإنجليزية من هذه الوثيقة هي الوثيقة الرسمية، والقانونية، والمسيطر. ولا تعد هذه الوثيقة المترجمة وثيقة رسمية."

8. لا يقوم المالك بالتفرقة ضد المستأجر فيما يتعلق بتوفير الخدمات أو أي شكل آخر على أساس العرق، أو اللون، أو العقيدة، أو الدين، أو الجنس، أو الحالة الأسرية، أو الأصل القومي، أو الإعاقة.

9. وباستثناء ما تم إنجائه أو تعديله كما هو وارد هنا، سيتم تجديد هذا الاتفاق تلقائياً لفترات لاحقة مدة كل منها شهر واحد بنفس قيمة الإيجار المذكورة، وعرضة للتعديل كما هو وارد هنا.

(a) يمكن للمستأجر إنهاء هذا الاتفاق في نهاية الفترة المبدئية أو أي فترة لاحقة بتقديم إخطار كتابي بما لا يقل عن 30 يوماً مقدماً للمالك. في حالة عدم التزام المالك بصورة كبيرة بهذا الاتفاق، يمكن للمستأجر بما يتماشى وقانون الولاية، إنهاء هذا الاتفاق بإخطار المالك بذلك كتابةً.

(b) يخضع حق المالك في إنهاء هذا الاتفاق لقانون 24 CFR الجزء 247. ويفيد نظام HUD بأنه يحق للمالك إنهاء هذا الاتفاق في الظروف التالية فقط:

(1) يحق للمالك الإنهاء، بحيث يكون سارياً في نهاية الفترة المبدئية أو أي فترة لاحقة من خلال إخطار المستأجر بالطريقة المذكورة في الفقرة (ز) أدناه بأن مدة سريان هذا الاتفاق لن يتم تجديدها وبالتالي يتم إنهاء هذا الاتفاق. ويجب أن يكون هذا الإنهاء على أساس إما عدم التزام كبير بهذا الاتفاق، أو إخفاق كبير في تنفيذ الالتزامات بموجب أي قانون ولاية يحكم علاقة المالك أو المستأجر، أو أي سبب جيد آخر. عندما يكون إنهاء عقد الإيجار على أساس سبب وجيه آخر، يجب أن يقر إخطار الإنهاء بذلك في نهاية الفترة وبما يتماشى وأحكام الإنهاء في هذا الاتفاق، ولكن لا يكون ذلك بأي حال من الأحوال قبل 30 يوماً بعد تسلم المستأجر للإخطار. عندما يكون الإنهاء على أساس عدم الالتزام الكبير بهذا الاتفاق أو إخفاق كبير في تنفيذ الالتزامات بموجب قانون الولاية الذي يحكم علاقة المالك والمستأجر، يكون موعد الإخطار بما يتماشى والمدة السابقة أو قانون الولاية، أيهما أبعد.

(2) بغض النظر عن الفقرة الفرعية (1)، في حالة عدم الالتزام الكبير من قبل المستأجر بهذا الاتفاق، يكون من حق المالك، بما يتماشى مع قانون الولاية ونظم HUD، إنهاء هذا الاتفاق عن طريق إخطار المستأجر بالطريقة المنصوص عليها في الفقرة (ز) أدناه.

(c) إذا لم يتم المستأجر بإخلاء المبنى في تاريخ تنفيذ إنهاء هذا الاتفاق، يحق للمالك اتخاذ كافة الحلول القضائية طبقاً لقانون الولاية أو القانون المحلي لإخلاء المستأجر، وبما يتماشى ومتطلبات نظام HUD.

(d) يتضمن مصطلح "عدم الامتثال الكبير بهذا الاتفاق"، في حالة المستأجر، (1) مخالفة واحدة كبيرة أو أكثر لهذا الاتفاق، (2) مخالفات صغيرة متكررة تعطل إمكانية الحياة في المشروع، أو تؤثر سلباً على صحة أو أمان أي شخص أو على حق أي مستأجر في الاستمتاع الهادئ بالمباني المؤجرة وتسهيلات المشروع ذات العلاقة، أو تتداخل مع إدارة المشروع، أو يكون بها تأثير مالي سلبي على المشروع، أو (3) إخفاق المستأجر في تقديم جميع المعلومات المطلوبة بشأن الدخل وتكوين الأسرة، أو عوامل الأهلية الخاصة بأسرة المستأجر في الوقت المحدد (بما في ذلك الإخفاق في تلبية متطلبات الإفصاح والتأكد الخاصة بأرقام التأمين الاجتماعي، كما ترد في قانون 24 CFR الجزء 5، أو تقديم معلومات غير كاملة أو غير دقيقة عمداً). يمثل عدم سداد الإيجار أو أي التزام مالي آخر في إطار هذا الاتفاق (بما يشمل أي جزء منه) في وقت يتعدى فترة السماح المقدمة في ظل قانون الولاية مخالفة كبيرة. ويكون سداد الإيجار أو أي التزام مالي آخر مستحق الدفع في إطار هذا الاتفاق بعد تاريخ الاستحقاق ولكن خلال أي فترة سماح مقدمة في ظل قانون الولاية مخالفة صغيرة.

"هذه الوثيقة هي ترجمة لوثيقة قانونية أصدرتها HUD. تقدم لك HUD هذه الترجمة لتعنيك على فهم حقوقك والتزاماتك. إن النسخة الإنجليزية من هذه الوثيقة هي الوثيقة الرسمية، والقانونية، والسيطرة. ولا تعد هذه الوثيقة المترجمة وثيقة رسمية."

(e) لا يمكن اعتبار سلوك المستأجر أي سبب وجيه آخر ما لم يقدم المالك للمستأجر إخطاراً بأن ذلك السلوك سيشكل أساساً لإنهاء هذا الاتفاق. ويتم تقديم ذلك الإخطار للمستأجر بالطريقة الواردة في الفقرة (ز) أدناه.

(f) تكون رغبة المالك في إنهاء هذا الاتفاق بشكل كتابي وتقوم (1) بالإقرار بإنهاء الاتفاق في التاريخ المحدد فيها، (2) بتقديم الأسباب وراء الإجراء الذي يتخذه المالك مع تحديد كافي لتمكين المستأجر من إعداد دفاع، (3) إفادة المستأجر بأنه إذا بقي في الوحدة المؤجرة في التاريخ المحدد للإنهاء، فقد يسعى المالك إلى فرض الإنهاء عن طريق إجراء قضائي ويحق للمستأجر في ذلك الوقت تقديم دفاع، و (4) يتم إرسالها للمستأجر بالوسيلة الواردة في الفقرة (ز) أدناه.

(g) يتحقق إخطار الإنهاء الخاص بالمالك بما يلي (1) إرسال خطاب بالبريد الممتاز، ويكون معنوناً ومختوماً بصورة صحيحة إلى المستأجر على عنوانه/ها في المشروع، مع إرفاق عنوان صحيح للرد، و(2) توصيل نسخة من الإخطار المشار إليه لأي شخص بالغ في الوحدة السكنية المؤجرة، أو في حالة عدم استجابة أي شخص بالغ، عن طريق تمرير الإخطار أسفل أو من خلال الباب، إن أمكن، أو بتثبيت الإخطار على الباب. ولا يعتبر الإرسال مؤثراً حتى يتم تنفيذ الإخطار بين الواردين هنا. ويكون تاريخ تلقي المستأجر للإخطار هو تاريخ إرسال الخطاب بالبريد الممتاز المشار إليه هنا في البند (1)، أو تاريخ تقديم الإخطار كما هو وارد في البند (2) بصورة صحيحة، أيهما ألق.

(h) يحق للمالك، بموافقة HUD المسبقة، تعديل شروط وأحكام الاتفاق، ويكون ذلك التعديل سارياً مع نهاية الفترة المبدئية أو الفترة اللاحقة، عن طريق تقديم إخطار مناسب للمستأجر، مع عرض للاتفاق المراجع أو ملحق بمراجعة الاتفاق الحالي. ويحكم الزيادة في الإيجار، بأي حال من الأحوال، قانون 24 CFR الجزء 245 وغيره من نظم HUD المطبقة. ويتم إرسال هذا الإخطار والعرض للمستأجر بالطريقة الواردة في الفقرة (ز) ويجب أن يتلقاه المستأجر (كما هو معرف في الفقرة (ز)) بما لا يقل عن 30 يوماً من آخر تاريخ يحق فيه للمستأجر إنهاء عقد الإيجار بدون أن يكون ملزماً بالشروط والأحكام المدونة. ويحق للمستأجر قبول ذلك عن طريق تنفيذ عرض أو ملحق مراجعة الاتفاق، أو يمكن له أن يرفضه مع تقديم إخطار كتابي للمالك بما لا يقل عن 30 يوماً من التاريخ الفعلي الذي ينوي/تتوي فيه إنهاء عقد الإيجار. يجب أن يتم إرسال إخطار الإنهاء الخاص بالمستأجر عن طريق خطاب بالبريد الممتاز يكون معنوناً ومختوماً بصورة سليمة ومرسلاً للمالك على عنوانه/ها.

(i) يحق للمالك إنهاء هذا الاتفاق للأسباب التالية:

1. المشاركة في نشاط إجرامي يتعلق بالمخدرات في أو بالقرب من المبنى، بواسطة المستأجر، أو أحد أفراد الأسرة، أو ضيف، وأي أنشطة أخرى مماثلة يتم ممارستها في المبنى بواسطة أي شخص آخر تحت إمرة المستأجر؛
2. تقرير المالك باستخدام أحد أعضاء الأسرة لمادة مخدرة بشكل غير قانوني؛
3. تقرير المالك بوجود نسق استخدام غير قانوني للمخدرات يتداخل مع الصحة، أو السلامة، أو الحق في الاستمتاع الآمن بالمباني للسكان الآخرين؛
4. نشاط إجرامي بواسطة المستأجر أو أي عضو في أسرة المستأجر، أو ضيف، أو شخص آخر تحت إمرة المستأجر:

(a) يهدد صحة، وأمن، وحق الاستمتاع الآمن بالمباني للسكان الآخرين (بما يشمل أفراد إدارة الملكية المقيمين

في المبنى)؛ أو

"هذه الوثيقة هي ترجمة لوثيقة قانونية أصدرتها HUD. تقدم لك HUD هذه الترجمة لتعنيك على فهم حقوقك والتزاماتك. إن النسخة الإنجليزية من هذه الوثيقة هي الوثيقة الرسمية، والقانونية، والسيطرة. ولا تعد هذه الوثيقة المترجمة وثيقة رسمية."

(b) يهدف صحة، وأمن، وحق الاستمتاع الآمن بمحال الإقامة للأشخاص المقيمين في المناطق المحيطة

بالمبنى مباشرة؛

5. إذا كان المستأجر هارباً لتفادي المقاضاة، أو القبض عليه، أو الاحتجاز بعد الإدانة، على جريمة، أو محاولة ارتكاب جريمة، تعتبر جنائية في ظل القوانين المطبقة في المكان الذي يهرب منه الفرد، أو التي تعتبر جنحة في حالة ولاية نيوجيرسي؛ أو

6. إذا كان المستأجر يخالف شروط فترة اختبار أو مراقبة في ظل قانون فيدرالي أو قانون ولاية؛

7. تقرير المالك بقيام أحد أفراد الأسرة بسوء استخدام، أو بوجود نسق سوء استخدام للمشروبات الكحولية يهدد الصحة، أو السلامة، أو الحق في الاستمتاع الآمن بالمباني للسكان الآخرين؛

8. إذا قرر المالك أن المستأجر، أو أي فرد من أفراد أسرة المستأجر، أو ضيف، أو أي شخص آخر تحت إمرة المستأجر شارك في نشاط إجرامي، بغض النظر عن ما إذا كان المستأجر، أو أي فرد من أفراد أسرة المستأجر، أو ضيف، أو أي شخص آخر تحت إمرة المستأجر قد تم القبض عليه وإدانته لهذا النشاط أم لا.

10. يوافق المستأجر على أن متطلبات دخل الأسرة، وتكوين الأسرة، ومتطلبات الأهلية الأخرى تعد التزامات هامة وكبيرة لعقد إيجاره/ها فيما يتعلق بمبلغ الإيجار الذي سيكون ملزماً بسداده وحق إقامته/ها، وأن المالك سيقوم بإعادة تأهيل الدخل سنوياً من تاريخ عقد الإيجار هذا بما يتماشى ونظم ومتطلبات HUD. (ملاحظة: لا تنطبق هذه الفقرة على المستأجرين في غير القسم 8.)

11. يوافق المستأجر على أن حصة المستأجر في دفع الإيجار الشهري تكون عرضة للتعديل من قبل المالك لتعكس التغييرات في الدخل التي يتم الإفصاح عنها في إي إعادة تأهيل لدخل المستأجر، كما يوافق المستأجر على الالتزام بهذا التعديل. يوافق المالك على تقديم إخطاراً كتابياً بذلك التعديل للمستأجر بما لا يقل عن 30 يوماً بواسطة ملحق يتم اعتباره جزءاً من عقد الإيجار هذا، يوضح مبلغ الإيجار الشهري المعدل الذي يكون المستأجر مطالباً بسداده. (ملاحظة: لا تنطبق هذه الفقرة على المستأجرين في غير القسم 8.)

12. يوافق المالك والمستأجر على أنه، بناءً على إعادة الأهلية، إذا وُجد أن دخل المستأجر كافياً لدفع إيجار العقد زائد أي بدل مرافق، يكون المستأجر مطالباً بتحمل تكلفة جميع مصاريف الإسكان تلك، ولكن لن يكون مطالباً بعد ذلك بإجراء إعادة تأهيل للدخل في إطار عقد الإيجار هذا.

13. لن يقوم المستأجر بتعيين عقد الإيجار، أو تأجير المبنى من الباطن، أو إسكان أي مستأجرين، أو السماح باستخدام المباني لأي غرض غير السكن الخاص للمستأجر وأسرته/ها فقط. يوافق المستأجر على الإقامة في الوحدة ويوافق على أن تكون هذه الوحدة هي محل الإقامة الوحيد للمستأجر وأسرته/ها.

14. يوافق المستأجر على سداد أي إيجار للمالك كان ينبغي سداده ولم يتم ذلك نتيجة (أ) سوء تمثيل المستأجر للتأهيل المبتدئ أو إعادة التأهيل لدخله/ها، أو أي معلومات أخرى مقدمة للمالك، أو (ب) إخفاق المستأجر في تقديم إعادة تأهيل الدخل عندما طلب منه ذلك أو إخفاقه في تقديم المعلومات التي طلبها المالك.

15. يوافق المستأجر بالأصالة عن نفسه/ها، وورثته/ها، والمنفذين، والإداريين على ما يلي:

(a) تسديد الإيجار الموضح هنا بصورة فورية حال استحقاقه، بدون أي استقطاعات بأي شكل من الأشكال، وبدون أي التزام من جانب المالك بطلب المثل؛

"هذه الوثيقة هي ترجمة لوثيقة قانونية أصدرتها HUD. تقدم لك HUD هذه الترجمة لتعنيك على فهم حقوقك والتزاماتك. إن النسخة الإنجليزية من هذه الوثيقة هي الوثيقة الرسمية، والقانونية، والسيطرة. ولا تعد هذه الوثيقة المترجمة وثيقة رسمية."

(b) المحافظة على المبنى نظيفاً وفي حالة صحية، والامتثال لجميع الالتزامات المفروضة على المستأجرين في ظل الأحكام المطبقة بموجب معايير المباني والإسكان التي تؤثر بشكل كبير على صحة وأمان تلك المباني والمباني الملحقة بها، وعدم تعريض المالك لأي غرامات، أو عقوبات، وتكاليف نظير مخالفة أو عدم امتثال المستأجر لأي من تلك القوانين، أو المتطلبات، أو النظم، وعدم تعريضه لأي مسؤولية تنتج عن أي من تلك المخالفات أو عدم الامتثال.

(c) عدم استخدام المباني لأي غرض تعتبره شركات التأمين المسؤولة عن التأمين في هذه الحالة خطراً؛

(d) في حالة أي تلفيات للملكية نتيجة أفعاله/ها أو إهماله/ها، يقوم المستأجر بإصلاح تلك التلفيات على نفقته/ها الخاصة، وفي حالة إخفاق المستأجر أو رفضه للقيام بتلك الإصلاحات خلال فترة معقولة بعد وقوع تلك التلفيات، يحق للمالك، باختياره/ها، القيام بتلك الإصلاحات وتحمل تكلفتها على المستأجر، ويقوم المستأجر في تلك الحالة برد إجمالي تكلفة التلفيات للمالك؛

(e) السماح للمالك، أو وكلائه/ها، أو أي ممثلين لرهن الملكية، أو الذين يخولهم المالك، أو موظفي أي مقول، أو شركة الخدمات، أو وكالة البلدية، أو آخرين، بالدخول إلى المباني لأغراض التفتيش، والإصلاحات، والإحلال المعقولة؛

(f) عدم تركيب غسالة، أو مجفف ملابس، أو مكيف هواء في الشقة بدون الموافقة المسبقة للمالك؛ و

(g) السماح للمالك أو وكلائه/ها باتخاذ الإجراء القانوني المناسب في حالة إخلال أو احتمال إخلال المستأجر بأي من التعهدات أو الأحكام الواردة في عقد الإيجار هذا.

16. يُسمح للمستأجر بالاحتفاظ بحيوانات أليفة معتادة في وحدته/ها المعيشية (تخضع لأحكام قانون CFR 24 الجزء 5، وقوانين الحيوانات الأليفة الصادرة في قانون CFR 24 الجزء 5). أي قوانين خاصة بالحيوانات الأليفة يصدرها المالك يتم إرفاقها وتطبيقها هنا. يوافق المستأجر على الامتثال لتلك القوانين. يمكن أن تكون مخالفة هذه القوانين سبباً في إخراج الحيوان الأليف أو إنهاء عقد إيجار المستأجر (مالك الحيوان الأليف) (أو كلاهما)، بما يتماشى وأحكام قانون CFR 24 الجزء 5 والقواعد المطبقة وقانون الولاية أو القانون المحلي. تشمل تلك النظم CFR 24 الجزء 5 (الإخلاء من مشروعات مدعمة معينة وتمتلكها HUD) والأحكام التي تحكم إنهاء عقد الإيجار في القسم 8 برنامج دفع مساعدات الإسكان وبرنامج دفع مساعدات المشروع.

(ملاحظة: لا تنطبق قوانين الحيوانات الأليفة الجزء 5 على أي حيوان يستخدمه المستأجر أو زائر يكون مطلوباً كمرعاة معقولة لإعاقة المستأجر أو الزائر. اختياري: يحق للمالك بعد إخطار معقول للمستأجر وخلال ساعات معقولة، بالدخول إلى المبنى وتفقدته. يُسمح بالدخول والتفقد فقط إذا كان المالك قد تلقى شكوى مكتوبة وموقعة (أو كان لدى المالك سبباً معقولاً للاعتقاد) بأن سلوك أو حالة الحيوان الأليف في الوحدة المعيشية يمثل، في إطار قانون الولاية أو القانون المحلي المطبق، إزعاجاً أو تهديداً لصحة وأمان السكان في المشروع أو أي أفراد آخرين في المجتمع الذي يقع فيه المشروع.

في حالة عدم وجود أي سلطة في الولاية أو سلطة محلية (أو وكيل مخوّل لتلك السلطة) لديها الحق طبقاً لقانون الولاية أو القانون المحلي المطبق في إزالة حيوان أليف أصبح شرساً، أو تظهر عليه أعراض مرض خطير، أو يظهر عليه أي سلوك آخر يشكل تهديداً مباشراً لصحة أو سلامة المستأجرين بشكل عام، يحق للمالك دخول المبنى (إذا لزم الأمر) وإزالة الحيوان الأليف، واتخاذ الإجراء المناسب فيما يتعلق بالحيوان الأليف كيفما يسمح قانون الولاية أو القانون المحلي، والذي قد يتضمن وضعة في مرفق يقدم له الرعاية والمأوى لفترة لا تتعدى 30 يوماً. يقوم المالك بدخول المبنى وإزالة الحيوان الأليف أو اتخاذ إجراء آخر مسموح به فقط إذا طلب المالك من المستأجر (صاحب الحيوان الأليف) إخلاء الحيوان الأليف من المشروع على الفور، ورفض المستأجر (مالك الحيوان الأليف) القيام بذلك، أو إذا لم يتمكن المالك من الاتصال بالمستأجر (مالك الحيوان الأليف) لتقديم طلب الإزالة. يتم سداد تكاليف مرفق رعاية الحيوان كما هو موضح في CFR 24 الجزء 5.

"هذه الوثيقة هي ترجمة لوثيقة قانونية أصدرتها HUD. تقدم لك HUD هذه الترجمة لتعنيك على فهم حقوقك والتزاماتك. إن النسخة الإنجليزية من هذه الوثيقة هي الوثيقة الرسمية، والقانونية، والسيطرة. ولا تعد هذه الوثيقة المترجمة وثيقة رسمية."

17. يوافق المالك على الامتثال لمتطلبات جميع القوانين الفيدرالية، وقوانين الولاية، والقوانين المحلية، بما يشمل معايير الصحة، والإسكان، والإنشاءات، وتقديم المباني والمحافظة عليها أمانة، وصحية، وفي حالة جيدة.
18. يوافق المستأجر، بتنفيذه للاتفاق، على أن الوحدة المعيشية المشار إليها هنا قد قام/قامت بتفقدتها وأنها لاقت قبول منه/ها. يقر المستأجر هنا بأن المباني قد تم استكمالها بشكل مُرضٍ وأن المالك ليس مطالباً بإعادة طلاء، أو إعادة ترميم، أو تقديم أي أعمال أو إشغالات، أو خدمات أخرى قام المستأجر بها بالفعل. يقر المستأجر بأنه/ها قد قام بتفقد الوحدة ووجدها في حالة جيدة تسمح باستئجارها، ويوافق على أن يقوم في نهاية فترة الإشغال برد وتسليم تلك الوحدة للمالك في حالة جيدة كما تسلمها مع توقع درجة معقولة من البلى.
19. لا يُسمح بالقيام بأي تغييرات، أو إضافات، أو تحسينات في أو على المبنى بدون الموافقة الكتابية المسبقة للمالك. يوافق المالك على تقديم تعديلات تتوافق مع معوقات أي مستأجر مؤهل، بما في ذلك أي تغييرات للقواعد، أو السياسات، أو الإجراءات، والقيام بتلك التغييرات في الوحدة أو الأماكن العامة وسداد قيمتها. لا يكون مطلوباً من المالك تقديم تعديلات تمثل تغييراً جوهرياً في برنامج المالك أو تلك التي تمثل صعوبة مالية أو إدارية كبيرة. انظر القواعد في CFR 24 الجزء 8. بالإضافة إلى ذلك، إذا كان أي تعديل هيكلي مطلوب لا يمثل صعوبة مالية أو إدارية، يجب على المالك في ذلك الحين السماح للمستأجر بإجراء والدفع نظير التعديلات بما يتماشى وقانون الإسكان العادل.
20. يوافق المستأجر على عدم تبديد المرافق التي يوفرها المالك؛ وعدم استخدام المرافق أو المعدات بصورة غير سليمة أو لأغراض غير مسموح لها؛ وعدم تثبيت التركيبات، أو اللافتات، أو الأسوار داخل أو في أنحاء المباني بدون الموافقة الكتابية المسبقة للمالك. إذا تم الحصول على مثل ذلك الإذن، يوافق المستأجر، في وقت انتهاء عقد الإيجار، على إزالة أي تركيبات، أو لافتات، أو أسوار، باختيار المالك، بدون أي أضرار للمباني.
21. يكون هذا الاتفاق تابعاً بما يتعلق بأي رهونات حالية أو التي قد يتم فرضها فيما بعد على المباني، ويكون لتسجيل ذلك الرهن أو تلك الرهونات الأفضلية والأولية وتسبق امتياز هذا الاتفاق، ويوافق المستأجر على تنفيذ مثل تلك الآلية بدون تكلفة، والتي قد تعتبر ضرورية أو مرغوب فيها للتفعيل الإضافي لتبعية هذا الاتفاق لأي رهن أو رهونات، ويمنح رفض تنفيذ مثل تلك الآليات للمالك، أو من يخولهم المالك، أو ممثليه القانونيين حق إلغاء الاتفاق بدون تكبد أي تكاليف أو أضرار، وتكون الفترة الممنوحة بموجب ذلك محددة بصورة واضحة.
22. التحقق من دخل المستأجر: يجب على المستأجر أن يقدم للمالك على الفور أي خطاب أو أي إخطار آخر من HUD لأي فرد من الأسرة يقدم معلومات تتعلق بمبلغ أو التحقق من دخل الأسرة بما يتماشى مع متطلبات HUD.
23. حقوق المستأجر في التأسيس: يوافق المالك على السماح للمستأجر ومنظمي المستأجر بالقيام بالأنشطة المتعلقة بتأسيس أو تشغيل منظمة المستأجر في المبنى كما وردت وبما يتماشى ومتطلبات HUD.

"هذه الوثيقة هي ترجمة لوثيقة قانونية أصدرتها HUD. تقدم لك HUD هذه الترجمة لتعنيك على فهم حقوقك والتزاماتك. إن النسخة الإنجليزية من هذه الوثيقة هي الوثيقة الرسمية، والقانونية، والسيطرة. ولا تعد هذه الوثيقة المترجمة وثيقة رسمية."

24. إعادة التأهيل المؤقت:

(a) يوافق المستأجر على إعلام المالك على الفور في حالة حدوث أي من التغييرات التالية

1. انتقال أحد أعضاء الأسرة من الوحدة.

2. حصول أحد أعضاء الأسرة من البالغين الذي تم تسجيله كعاطل في أحدث إعادة تأهيل على عمل.

3. زيادة دخل الأسرة الإجمالي بمقدار 200 دولار أو أكثر في الشهر.

(b) يمكن للمستأجر أن يقوم بالإبلاغ عن أي انخفاض في الدخل أو أي تغيير في العناصر الأخرى التي يتم أخذها في الاعتبار عند حساب إيجار المستأجر. ما لم يحصل المالك على تأكيد لذلك الانخفاض في الدخل أو التغيير في العوامل الأخرى والذي يستمر لأكثر من شهر واحد، يقوم المالك بالتأكد من المعلومات والقيام بخفض مناسب في الإيجار. وبالرغم من ذلك، إذا كان سيتم استعادة دخل المستأجر بشكل جزئي أو كلي خلال شهرين، يمكن للمالك تأجيل عملية إعادة التأهيل حتى معرفة الدخل الجديد، ولكن يكون تخفيض الإيجار بأثر رجعي ولا يحق للمالك إخلاء المستأجر لعدم سداد الإيجار المستحق أثناء فترة الانخفاض المبلغ عنه واستكمال عملية إعادة التأهيل. يكون لدى المستأجر ثلاثين يوماً من تاريخ تلقي الإخطار المكتوب بأي إيجار مستحق للفترة المشار إليها أعلاه لسداد ذلك الإيجار أو يكون من حق المالك الإخلاء بسبب عدم دفع الإيجار.

(c) إذا لم يقيم المستأجر بإبلاغ المالك بتلك التغييرات المؤقتة، يحق للمالك زيادة إيجار المستأجر لإيجار السوق الموافق عليه من HUD. يحق للمالك فرض تلك العقوبات فقط بما يتماشى والإجراءات الإدارية والأطر الزمنية المحددة في قواعد HUD، والكتيبات، والتوجيهات المتعلقة بإدارة برامج الدعم متعددة الأسر.

(d) يمكن أن يطلب المستأجر مقابلة المالك لمناقشة كيفية تأثير أي تغييرات في الدخل أو العوامل الأخرى على إيجارها/ها أو مبالغ المساعدة، إن وجدت. إذا طلب المستأجر مثل تلك المقابلة، يوافق المالك على مقابلة المستأجر ومناقشة كيفية حساب إيجار المستأجر ومبلغ المساعدة، إن وجد.

25. رفع الدعم:

(a) يدرك المستأجر أن المساعدة المتوفرة نيابة عنه/ها يمكن إنهاؤها في حال وقوع الأحداث الواردة في المادة 1 أو 2 أدناه. يعني إنهاء المساعدة أن المالك يمكنه إتاحة المساعدة لمستأجر آخر ويتم إعادة حساب مبلغ إيجار المستأجر. بالإضافة إلى ذلك، إذا تم إنهاء المساعدة المقدمة للمستأجر بسبب المعيار (1) أدناه، يكون المستأجر مطالباً بدفع إيجار السوق الموافق عليه من HUD مقابل الوحدة.

(1) عدم تقديم المستأجر المعلومات أو التقارير المطلوبة في الفقرة 10 أو 24 للمالك خلال 10 أيام تقويمية بعد تلقي إخطار المالك بنية إنهاء مدفوعات المساعدة المقدمة للمستأجر.

(2) أن يعادل المبلغ المطالب المستأجر بدفعه مقابل الإيجار والمرافق طبقاً لقواعد وقوانين HUD الإيجار الإجمالي للأسرة كما هو موضحاً في الملحق 1.

(b) يوافق المالك على إعطاء المستأجر إخطاراً كتابياً بالإنهاء المقترح. يقوم الإخطار بإبلاغ المستأجر بأنه، خلال عشرة أيام تقويمية تالية على تاريخ الإخطار، يحق له/لها طلب مقابلة المالك لمناقشة إنهاء المساعدة المقترح.

"هذه الوثيقة هي ترجمة لوثيقة قانونية أصدرتها HUD. تقدم لك HUD هذه الترجمة لتعنيك على فهم حقوقك والتزاماتك. إن النسخة الإنجليزية من هذه الوثيقة هي الوثيقة الرسمية، والقانونية، والمسيطر. ولا تعد هذه الوثيقة المترجمة وثيقة رسمية."

إذا طلب المستأجر مناقشة الإنهاء المقترح، يوافق المالك على مقابلة المستأجر.

(c) لن يؤثر إنهاء المساعدة على أي حقوق أخرى للمستأجر بموجب هذا الاتفاق، بما في ذلك الحق في إشغال الوحدة. يمكن إعادة المساعدة في وقت لاحق إذا قدم المستأجر الدخل أو البيانات المطلوبة بواسطة إجراءات HUD، ويحدد المالك ما إذا كان المستأجر مؤهلاً لتلقي المساعدة، وتوفر المساعدة.

26. إن إخفاق المالك في التأكيد على الأداء الصارم للأحكام، والتعهدات، والاتفاقات، والشروط المضمنة هنا، أو أي منها، لن يمثل أو يتم اعتباره تنازلاً أو تخلياً عن حق المالك فيما بعد في تطبيق مثل تلك الأحكام، أو التعهدات، أو الشروط، وإنما تبقى مطبقة بالكامل وسارية.

27. وفي مقابل استمرار المستأجر في تلبية شروط وأحكام هذا الاتفاق، يتعهد المالك بالسماح للمستأجر في جميع الأوقات الذي يبقى فيها هذا الاتفاق سارياً، بالاحتفاظ والاستمتاع بالملكية المشار إليها أعلاه لنفسه/ها فقط.

28. يتم إنهاء اتفاق عقد الإيجار تلقائياً إذا تم إنهاء القسم 8 مساعدة الإسكان لأي سبب من الأسباب.

29. ملاحق الاتفاق: يقر المستأجر بأنه/ها تلقى/ت نسخة من هذا الاتفاق والملاحق التالية لهذا الاتفاق، وأنه/ها يدرك أن هذه الملاحق هي جزء من هذا الاتفاق.

a. الملحق رقم 1 - Owner's Certification of Compliance with HUD's Tenant Eligibility and Rent Procedures, form (شهادة امتثال المالك مع استمارة تأهيل المستأجر وإجراءات الإيجار التابعة لـ HUD، استمارة HUD-50059)

b. الملحق رقم 2 - تقرير تفقد الوحدة.

c. الملحق رقم 3 - القوانين الداخلية (إن وجدت)

d. الملحق رقم 4 - قوانين الحيوانات الأليفة.

"يتم توقيع النسخة الإنجليزية فقط من عقد الإيجار."

"هذه الوثيقة هي ترجمة لوثيقة قانونية أصدرتها HUD. تقدم لك HUD هذه الترجمة لتعنيك على فهم حقوقك والتزاماتك. إن النسخة الإنجليزية من هذه الوثيقة هي الوثيقة الرسمية، والقانونية، والمسيطر. ولا تعد هذه الوثيقة المترجمة وثيقة رسمية."

عبء تقديم التقارير العامة – لا تطالب HUD بالموافقة على أي ساعات إضافية لنماذج عقود الإيجار حيث أن استخدام عقود الإيجار يُعد ممارسة قياسية في صناعة التاجير الإسكاني. تتطلب هذه المعلومات الحصول على مزايا وهي تطوعية. قد لا تقوم HUD بجمع هذه المعلومات، وأنت لست مطالباً باستكمال هذه الاستمارة، باستثناء إذا كانت تعرض رقم تحكم OMB ساري. ويتم إرسال الطلب والوثائق الداعمة المطلوبة إلى HUD أو مدير العقد (م ع) للموافقة. إن عقد الإيجار هذا هو تعاقد بين مالك المشروع والمستأجر (المستأجرين) يوضح شروط الإقامة في الوحدة. إن عقود الإيجار هي ممارسة قياسية في صناعة استئجار المساكن. يحتاج المالكون إلى استخدام نموذج عقد الإيجار الخاص ب HUD والذي يتضمن شروط تغطيها عقود الإيجار المستخدمة في صناعة استئجار المساكن في المعتاد بالإضافة إلى الشروط التي تتطلبها HUD من أجل البرنامج الذي بني في إطاره المشروع و/أو البرنامج الذي يقدم مساعدات الإيجار للمستأجرين.

هذه المعلومات مصرح بها بقوانين 24 CFR 5.360، 236.750، 880.606، 883.701، 884.215، 886.127، 891.425، 891.625 و 891.765 وتغطي متطلبات وأحكام عقد الإيجار. تعتبر هذه المعلومات غير حساسة ولا تتطلب أي حماية خاصة.