

**بیانیه بار اثبات OMB.** بار اثبات گزارش عمومی برای این مجموعه معلومات تا 0.5 ساعت تخمین زده می شود که شامل زمان بررسی راهنمای ها، جستجوی منابع دیتا موجود، جمع آوری و نگهداری دیتای مورد نیاز و تکمیل و بررسی جمع آوری معلومات می شود. این مجموعه معلومات برای تعیین شرایط بین یک مالک بازار خصوصی و یک PHA برای شرکت در برنامه، از جمله اینکه آیا مستاجر یا مالک برای آب و برق و خدمات پرداخت می کند، نیاز است. تضمین های محرم بودن تحت این مجموعه ارایه نمی شود. نظریات مربوط به این تخمین بار اثبات یا هر جنبه دیگری از این مجموعه معلومات، از جمله پیشنهادات برای کاهش این بار اثبات را به دفتر مسکن عامه و سرخپوستان، ایالات متحده وزارت مسکن و انکشاف شهری، 20410 Washington, DC ارسال کنید. HUD نه کدام مجموعه معلومات را راه اندازی می کند و نه حمایت مالی می کند و هیچ شخصی مکلف نیست تا درین باره جواب بدهد مگر اینکه مجموعه دارای یک شماره کنترل معتبر باشد.

**اطلاعیه حریم خصوصی.** وزارت مسکن و انکشاف شهری (HUD) اجازه دارد معلومات موجود در این فورم را با 24 CFR § 982.451. این معلومات برای ارایه کمک های مبتنی بر مستاجر بخش 8 تحت برنامه کوپن انتخاب مسکن در قالب پرداخت های کمک مسکن استفاده می شود. دیتای معلومات شناسایی شخصی (PII) جمع آوری شده در این فورم در یک سیستم ثبت ذخیره یا بازیابی نمی شوند.

### راهنمایی ها بخاطر استفاده قرارداد HAP

این فورم از قرارداد پرداخت کمک مسکن (قرارداد HAP) برای ارایه کمک مبتنی بر مستاجر بخش 8 تحت برنامه کوپن انتخاب مسکن (برنامه کوپن) وزارت مسکن و انکشاف شهری ایالات متحده (HUD) استفاده می شود. مقررره اصلی پیرامون این برنامه قانون 24 مقررات فدرال بخش 982 است.

برنامه کوپن محلی توسط یک اداره مسکن عامه (PHA) اداره می شود. قرارداد HAP توافقی است بین PHA و مالک واحدی که توسط یک خانواده کمکی اشغال شده است. قرارداد HAP سه بخش دارد:

بخش الف معلومات قرارداد (خانه پری):

راهنمای های بخش به بخش را ببینید.

بخش ب متن قرارداد

بخش ج الحاقیه اجاره

### استفاده از این فورم

استفاده از قرارداد HAP توسط HUD الزامی است. آوردن تغییر در قرارداد HAP اجازه نمی باشد. قرارداد HAP باید کلمه به کلمه باشد طوریکه در فورم HUD تشریح شده است.

اما، PHA می تواند موارد ذیل را اضافه کند:

زبانی که مالک را از درخواست پول تضمین بیش از روش بازار خصوصی، یا بیش از مبالغی که مالک از مستاجرین بدون کمک دریافت می کند، منع نماید. چنین یک ممنوعیت باید در بخش الف قرارداد HAP اضافه شود.

متنی که مشخص می کند چه زمانی پرداخت کمک مسکن توسط PHA توسط مالک دریافت شده تلقی شود (به عنوان مثال، پس از ارسال پستی توسط PHA یا دریافت واقعی توسط مالک). چنین یک متنی باید در بخش الف قرارداد HAP اضافه شود. بخاطر آماده نمودن قرارداد HAP، تمام معلومات بخش الف قرارداد را خانه پری کنید. بخش الف باید توسط مالک و PHA اجرایی شود.

### استفاده از انواع مسکن خصوصی

علاوه بر استفاده برای برنامه ابتدایی کوپن بخش 8، این فورم باید برای "انواع مسکن خاص" زیر نیز استفاده شود که انواع برنامه کوپن برای نیازهای خاص هستند (به 24 CFR بخش 982، بخش M مراجعه کنید): (1) مسکن اتاق واحد (SRO)؛

(2) مسکن تجمعی؛ (3) خانه گروهی؛ (4) مسکن مشترک؛ و

(5) کرایه خانه ساخته شده توسط خانواده ای که خانه و فضای ساخته شده را اجاره می کند. هنگامی که این فورم برای یک نوع مسکن خاص استفاده می شود، نوع مسکن خاص باید در بخش الف قرارداد HAP به شرح زیر مشخص شود: "این قرارداد HAP برای نوع مسکن خاص زیر تحت مقررات HUD برای برنامه کوپن بخش 8 استفاده می شود: ( نام نوع مسکن خاص را درج کنید)."

اما، این فورم ممکن است برای انواع مسکن خاص زیر استفاده نشود: (1) کرایه خانه ساخته شده توسط خانواده ای که خانه و فضای ساخته شده را اجاره می کند. (2) مسکن تعاونی؛ و (3) گزین مالکیت خانه طبق بخش 8 (y) قانون مسکن ایالات متحده منتشره سال 1937 (42 U.S.C. 1437f(y)).

### چگونه بخش الف را خانه پری کنید

راهنمای های بخش به بخش

#### بخش 2: مستاجر

اسم کامل مستاجر را درج کنید.

#### بخش 3. واحد قراردادی

آدرس واحد بشمول شماره آپارتمان را اگر موجود باشد، درج کنید.

#### بخش 4. اعضای خانواده

اسامی کامل تمام اعضای تایید شده خانواده توسط PHA را درج کنید. مشخص کنید که آیا چنین شخصی یک دستیار ساکن است یا خیر، که توسط PHA برای اقامت در واحد بخاطر خدمات حمایتی برای یکی از اعضای خانواده که یک فرد دارای معلولیت است تایید شده است

#### بخش 5. مدت ابتدایی اجاره نامه

تاریخ اول و تاریخ آخر مدت ابتدایی اجاره نامه را درج کنید.

مدت ابتدایی اجاره نامه باید حداقل یکسال باشد. اما، PHA ممکن است مدت ابتدایی اجاره نامه کوتاهتری را تصویب کند اگر PHA تشخیص دهد که:

- چنین مدت کوتاه فرصت های مسکن را برای مستاجر بهبود می بخشد و
- چنین مدت کوتاه روش عام بازار محلی است.

#### بخش 6. کرایه ابتدایی به مالک

مبلغ کرایه ماهواری که در جریان مدت ابتدایی

اجاره نامه ره مالک می دهید را درج کنید. PHA باید تعیین کند که کرایه به مالک در مقایسه با کرایه سایر واحدهای بدون کمک قابل مقایسه است. در جریان مدت ابتدایی اجاره، مالک نباید مبلغ کرایه را افزایش دهد.

#### بخش 7. پرداخت کمک مسکن

مبلغ ابتدایی پرداخت ماهوار کمک مسکن را درج کنید.

#### بخش 8. خدمات ولوازم خانه.

در قرارداد اجاره و HAP باید مشخص شود که چه لوازم و خدمات توسط مالک و چه لوازم و خدمات توسط مستاجر باید تامین شود. بخش 8 را پر کنید تا نشان دهید چه کسی مسئول تامین یا پرداخت هزینه های خدمات و لوازم خانه است.

بخش الف قرارداد HAP: معلومات قرارداد

(بخط آماده نمودن قرارداد، تمام معلومات بخش الف قرارداد را خانه پری کنید.)

1. محتویات قرارداد

این قرارداد سه بخش دارد:

بخش الف: معلومات قرارداد

بخش ب: متن قرارداد

بخش ج: الحاقیه اجاره

2. مستاجر

3. واحد قراردادی

4. خانواده

افراد ذیل درین واحد سکونت می کنند. افراد دیگری را نمی توان بدون تأیید کتبی قبلی مالک و PHA به خانواده اضافه کرد.

5. مدت ابتدایی اجاره نامه

مدت ابتدایی اجاره نامه آغاز می شود از تاریخ (ماه/روز/سال): \_\_\_\_\_

مدت ابتدایی اجاره نامه ختم می شود بتاریخ (ماه/روز/سال): \_\_\_\_\_

6. کرایه ابتدایی به مالک

کرایه ابتدایی به مالک: \$ \_\_\_\_\_  
در جریان مدت ابتدایی اجاره، مالک نباید مبلغ کرایه را افزایش دهد.

7. پرداخت ابتدایی کمک مسکن

مدت قرارداد HAP از اولین روز از مدت ابتدایی اجاره نامه شروع می شود. در ابتدای مدت قرارداد HAP، مبلغ پرداختی کمک مسکن توسط PHA به مالک \$ دالر \_\_\_\_\_ در ماه است.

مبلغ پرداختی ماهوار کمک مسکن توسط PHA به مالک در طول مدت قرارداد HAP مطابق با شرایط HUD تغییر می کند.

## 8. خدمات و لوازم خانه

مالک باید خدمات/وسایل برقی را که در ذیل با یک "O" نشان داده شده است تهیه یا پرداخت کند. مستاجر تهیه می کند یا می پردازد خدمات/لوازم خانه که در ذیل نشان داده شده با حرف "T". مگر اینکه در زیر به طور دیگری مشخص شده باشد، مالک باید هزینه تمام خدمات را بپردازد و یخچال و دامن/مایکروویو را تهیه کند.

مورد	نوع مواد سوخت رامشخص کنید	پرداخت شده توسط
گرمی	<input type="checkbox"/> گاز طبیعی <input type="checkbox"/> گازبالونی <input type="checkbox"/> برق <input type="checkbox"/> پمپگرمی <input type="checkbox"/> روغن <input type="checkbox"/> دیگر	
آشپزی	<input type="checkbox"/> گاز طبیعی <input type="checkbox"/> گازبالونی <input type="checkbox"/> برق <input type="checkbox"/> دیگر	
آب گرمی	<input type="checkbox"/> گاز طبیعی <input type="checkbox"/> گازبالونی <input type="checkbox"/> برق <input type="checkbox"/> روغن <input type="checkbox"/> دیگر	
اسیر موارد ربقی		
آب		
فاضلاب		
مجمع آوری بزاله		
یارنکدیشن		
دیگر (مشخص کنید)		
	ارایه شده توسط	
یخچال		
رینج/مایکروویو		

## امضاء ها

من/ما، امضاکنندگان در ذیل، با مجازات شهادت دروغ، صحت و درستی معلومات ارایه شده در فوق را تأیید می کنیم. هشدار: هر فردی که عمداً ادعای نادرست ارایه دهد یا اظهارات نادرست داشته باشد مشمول مجازات های جنایی و/یا مدنی از جمله حبس تا 5 سال، جریمه نقدی و مجازات های مدنی و اداری می شود. ( 18 U.S.C. § 287, 1001, 1010, 1012; U.S.C § 3729, 3802 ).

## اداره عامه مسکن

## مالک

اسم PHA بشکل چاپی یا نوشته

اسم مالک بشکل چاپی یا نوشته

امضاء

امضاء

اسم و موقف امضاء کننده بشکل چاپی یا نوشته

اسم و موقف امضاء کننده بشکل چاپی یا نوشته

تاریخ (ماه/روز/سال)

تاریخ (ماه/روز/سال)

پُست نمودن پرداخت ها به:

اسم

آدرس (سرک، شهر، ایالت، زیپ کد)

بخش ب قرارداد HAP: متن قرارداد

1. هدف

a. این یک قرارداد HAP بین PHA و مالک است: قرارداد HAP برای ارایه کمک به خانواده تحت برنامه کوپن بخش 8 منعقد شده است (مقررات برنامه HUD را در بخش 982 کود مقررات فدرال 24 ببینید).

b. قرارداد HAP فقط برای خانوار و واحد قرارداد مشخص شده در بخش الف قرارداد HAP اعمال می شود.

c. در طول مدت قرارداد HAP، PHA طبق قرارداد HAP، پرداخت های کمک مسکن را به مالک پرداخت می کند.

d. خانواده با کمک برنامه کوپن بخش 8 در واحد قرارداد سکونت خواهند داشت. پرداخت های کمک مسکن توسط PHA به مستاجر کمک می کند تا واحد قراردادی را برای سکونت خانواده از مالک اجاره کند.

2. اجاره واحد قراردادی

a. مالک واحد قراردادی را به مستاجر برای سکونت خانواده با کمک در برنامه کوپن بخش 8 اجاره داده است.

b. PHA اجاره واحد را مطابق با شرایط برنامه کوپن بخش 8 تایید کرده است.

c. اجاره نامه باید کلمه به کلمه شامل تمام احکام الحاقیه اجاره نامه مورد نیاز HUD و (بخش ج قرارداد HAP) باشد.

d. مالک تصدیق می کند که:

(1) مالک و مستاجر قرارداد اجاره واحد قراردادی را منعقد کرده اند که شامل تمام احکام الحاقیه اجاره است.

(2) اجاره نامه به شکل معیاری است که در محل توسط مالک استفاده می شود و عموماً برای سایر مستاجری که در محل استفاده می شود.

(3) اجاره نامه در هماهنگی با قانون ایالتی و محلی می باشد.

e. مالک مسئول بررسی فرآیند را با نامناسب بودن اجاره برای جابجایی PHA سمی و بررسی منی باشد PHA هیچ مسئولیتی در قبال ملک یا اسیر فرار رد بقال فرآیند را با نامناسب بودن اجاره ندارد.

3. حفظ و مراقبت، برق و آب و سایر خدمات

a. مالک باید واحد و محل را مطابق با معیارهای کیفیت مسکن (HQS) حفظ و مراقبت کند.

b. مالک باید تمام خدمات مورد نیاز برای مطابقت با HQS را فراهم کند.

c. اگر مالک واحد قراردادی را حفظ و مراقبت نکند تا در مطابق با HQS، یا نتواند تمام خدمات مورد نیاز با HQS را ارایه کند، PHA ممکن است هرگونه راه های جبران نقض قرارداد را اعمال نماید. راجع به PHA برای چنین نقض های شامل بازپرداخت اضافه پرداخت ها، تعلیق پرداخت های کمک مسکن، تنزل یا کاهش دیگر پرداخت های کمک مسکن، خاتمه پرداخت های کمک های مسکن، و فسخ قرارداد HAP می شود. PHA ممکن است به دلیل نقض HQS که خانواده مسئول آن است، چنین اقداماتی را علیه مالک اعمال نکند، و این توسط مالک ایجاد نشده باشد.

d. اگر واحد قراردادی معیارهای HQS را رعایت نکند، PHA هیچ گونه کمکی برای مسکن پرداخت نخواهد کرد، مگر اینکه مالک نقص را در مدت مشخص شده توسط PHA اصلاح کند و PHA اصلاح را تأیید کند. اگر نقصی تهدید کننده زندگی باشد، مالک باید این نقص را ظرف حداکثر 24 ساعت اصلاح کند. برای سایر نقص ها، مالک باید نقص را در مدت تعیین شده توسط PHA اصلاح کند.

4. مدت قرارداد HAP

a. در ارتباط با مدت قرارداد. مدت قرارداد HAP از اولین روز از مدت ابتدایی اجاره شروع می شود و در آخرین روز از مدت اجاره (شامل مدت ابتدایی اجاره و هرگونه تمدید) خاتمه می یابد.

b. چه وقت قرارداد HAP فسخ می شود.

(1) اگر قرارداد اجاره توسط مالک یا مستاجر فسخ شود، قرارداد HAP به طور اتوماتیک فسخ می شود.

(2) PHA ممکن است کمک برنامه به خانواده را به هر دلیلی که مطابق با شرایط HUD مجاز باشد، فسخ نماید. اگر PHA کمک برنامه را برای خانواده فسخ نماید، قرارداد HAP به طور اتوماتیک فسخ می شود.

(3) اگر خانواده از واحد قرارداد نقل مکان کنند، قرارداد HAP به طور اتوماتیک فسخ می شود.

(4) قرارداد HAP به طور اتوماتیک 180 روز تقویمی پس از آخرین پرداخت کمک مسکن به مالک فسخ می شود.

(5) PHA ممکن است قرارداد HAP را فسخ کند اگر PHA مطابق با شرایط HUD تشخیص دهد که بودجه برنامه موجود برای حمایت از ادامه کمک به خانواده ها در برنامه کافی نیست.

(6) قرارداد HAP پس از فوت یک خانواده یک عضوی، از جمله خانواده های یک عضوی با یک دستیار زنده، به طور اتوماتیک فسخ می شود.

(7) PHA ممکن است قرارداد HAP را فسخ کند اگر PHA تشخیص دهد که واحد قرارداد فضای کافی را مطابق با HQS به دلیل افزایش اندازه خانواده یا تغییر در ترکیب خانواده فراهم نمی کند.

(8) اگر خانواده از هم بپاشد، PHA ممکن است قرارداد HAP را فسخ کند، یا ممکن است پرداخت کمک های مسکن را از طرف اعضای خانواده که در واحد قرارداد باقی مانده اند ادامه دهد.

(9) PHA ممکن است قرارداد HAP را فسخ کند اگر PHA تشخیص دهد که اود دوماً شرایط HQS را برآورد همنی نکند، یا تشخیص دهد که مالک قرارداد HAP ارفتنش رکد ه سات.

5. هزینه های پرداخت خطا و خدمات و ولز ماخذه

- رد جابجایی مانده باید مشخص و شد که چه خدماتی باید توسط مالک یا مستاجر را ایملای پرداخت و شد.
- رد جابجایی مانده باید مشخص و شد که دکا مولاز ماخذ میاید و توسط مالک یا مستاجر هزینه ای پرداخت و شد.
- خیش لاف رقادا HAP مشخص می کند که دکا خدمات و ولز ماخذ میاید و توسط مالک یا مستاجر هزینه ای پرداخت و شد. جابجایی مانده باید رد مهاهنگی ای با رقادا HAP رقادا داشته باشد.

## 6. کرایه به مالک: کرایه معقول

a. در طول مدت قرارداد HAP، کرایه به مالک به هیچ وجه نباید از کرایه معقول واحد قرارداد که اخیراً توسط PHA مطابق با شرایط HUD تعیین یا مجدداً تعیین شده است، تجاوز کند.

b. PHA باید تعیین کند که کرایه به مالک در مقایسه با کرایه سایر واحدهای بدون کمک معقول است یا خیر. برای انجام این تعیین، PHA باید موارد زیر را در نظر بگیرد:

- (1) موقعیت، کیفیت، اندازه، نوع واحد و عمر واحد قراردادی؛ و
- (2) هر گونه امکانات رفاهی، خدمات مسکن، حفظ و مراقبت و خدمات که توسط مالک تهیه و پرداخت می شود.

c. PHA باید کرایه معقول را در صورت نیاز مطابق با شرایط HUD مجدداً تعیین کند. PHA ممکن است در هر زمانی کرایه معقول را مجدداً تعیین کند.

d. در طول مدت قرارداد HAP، کرایه به مالک ممکن است از کرایه که مالک برای واحدهای مشابه بدون کمک در محل دریافت می کند بیشتر نباشد. مالک باید هر گونه معلوماتی را که PHA در مورد کرایه های که مالک برای واحدهای دیگر در محل یا جاهای دیگر درخواست می کند، به PHA بدهد.

## 7. پرداخت PHA به مالک

a. چه وقت پرداخت می شود

(1) در طول مدت قرارداد HAP، PHA باید کمک های مسکن ماهوار انجام دهد پرداخت ها به مالک از طرف خانواده در ابتدای هر ماه.

(2) PHA باید در صورت نیاز به مالک، فوراً پرداخت های کمک مسکن را بپردازد.

(3) اگر پرداخت های کمک مسکن به موقع پس از دو ماه تقویمی اول مدت قرارداد HAP پرداخت نشود، PHA باید جریمه های مالک را در صورت اعمال همه شرایط زیر بپردازد: (i) چنین جریمه های مطابق با طرز العمل های پذیرفته شده عمومی باشد و قانون، همانطور که در بازار مسکن محلی اعمال می شود، جریمه های تأخیر در پرداخت کرایه توسط مستاجر را تعیین می کند. (ii) این روش مالک است که چنین جریمه های را برای مستاجری که کم کرده و بدون کمک اعمال کند. و (iii) مالک همچنین چنین جریمه های را به دلیل تأخیر در پرداخت کرایه خانواده به مالک، علیه مستاجر اعمال می کند. اما، اگر HUD تشخیص دهد که تأخیر پرداخت توسط PHA به دلیل عواملی خارج از کنترل PHA است، PHA موظف به پرداخت جریمه تأخیر نیست. علاوه بر این، PHA موظف به پرداخت جریمه تأخیر در صورت تأخیر یا رد شدن پرداخت کمک مسکن توسط PHA به عنوان چاره ای برای نقض قرارداد HAP توسط مالک (شامل هر یک از اقدامات PHA زیر: بازبایی اضافه پرداخت ها، تعلیق پرداخت ها نیست. پرداخت کمک مسکن، تنزل یا کاهش پرداختی کمک مسکن، فسخ پرداخت کمک مسکن و فسخ قرارداد).

(4) پرداخت کمک های مسکن تنها زمانی که خانواده در طول

مدت قرارداد HAP در واحد قرارداد اقامت دارند به مالک پرداخت می شود. PHA هیچی ماه ای را پس از ماه ای که خانواده نقل مکان می کنند، به مالک کمک پرداخت نمی کند.

b. **مطابقت مالک با قرارداد HAP** مگر اینکه مالک تمام احکام قرارداد HAP را رعایت کرده باشد، مالک حق دریافت کمک های مسکن تحت قرارداد HAP را ندارد.

c. مبلغ پرداخت PHA به مالک

(1) مبلغ پرداخت ماهوار کمک مسکن PHA به مالک باید توسط PHA مطابق با شرایط HUD برای اجاره تحت برنامه کوپن تعیین شود.

(2) مبلغ پرداختی ماهوار کمک مسکن توسط PHA به مالک در طول مدت قرارداد HAP مطابق با شرایط HUD تغییر می کند. PHA باید هر گونه تغییر در میزان پرداخت کمک مسکن را به خانواده و مالک اطلاع دهد.

(3) پرداخت کمک مسکن برای ماه اول مدت قرارداد HAP باید بشکل امتیازی یک ماه قسمی تعیین شود.

d. **تطبيق پرداخت** مبلغ کمک ماهوار مسکن به نسبت کرایه ماهوار به مالک واحد قراردادی واریز می شود.

## h. حد مسئولیت PHA

(1) PHA فقط مسئول پرداخت کمک های مسکن به مالک مطابق با قرارداد HAP و شرایط HUD برای اجاره تحت برنامه کوپن است.

(2) PHA نباید هیچ بخشی از کرایه را مزاد بر پرداخت کمک مسکن به مالک پرداخت کند. PHA نباید ادعای دیگری از طرف مالک علیه خانواده پرداخت کند.

i. **پرداخت اضافی به مالک** اگر PHA تشخیص دهد که مالک مستحق پرداخت کمک مسکن یا بخشی از آن نیست، PHA، علاوه بر سایر اعمال جبران خساره به دلیل نقض قرارداد، می تواند مبلغ اضافه پرداختی را از هر مبلغی که به مالک پرداخت می شود (از جمله مبلغ پرداختی تحت هر قرارداد کمک بند 8 دیگری) کسر کند.

## 8. تصدیق مالک

در جریان مدت این قرارداد، مالک تصدیق می کند که:

a. مالک واحد و محل را مطابق با HQS حفظ و مراقبت می کند.

b. واحد قراردادی به مستاجر اجاره داده می شود. اجاره نامه شامل الحاقیه اجاره (بخش ج قرارداد HAP) است و مطابق با قرارداد HAP و شرایط برنامه می باشد. مالک اجاره نامه را به PHA ارائه کرده است، بشمول هر گونه بازنگری ها در اجاره نامه.

c. کرایه به مالک از کرایه که مالک برای واحدهای مشابه بدون کمک در محل دریافت می کند تجاوز نمی کند.

d. به جز کرایه به مالک، مالک هیچ گونه پرداخت یا مبلغ دیگری (از خانواده، PHA، HUD یا هر منبع دولتی یا خصوصی دیگر) برای کرایه واحد قراردادی در طول مدت قرارداد HAP دریافت نکرده و نخواهد کرد.

e. خانواده مالک واحد قراردادی نیست یا هیچ سودی در آن ندارد.

f. طبق بهترین معلومات مالک، اعضای خانواده در واحد قراردادی سکونت دارند و واحد تنها محل سکونت خانواده است.

g. مالک (بشمول یک اصلی یا سایر طرف ذینفع) والدین، فرزند، پدر کلان و مادر کلان، نواسه، خواهر یا برادر هیچ یک از اعضای خانواده نمی باشد، مگر اینکه PHA تصمیم گرفته باشد (و به مالک و خانواده از چنین تصمیمی اطلاع داده باشد) که تاییدی واحد کرایه، علیرغم چنین رابطه ای، برای یکی از اعضای خانواده که دارای معلولیت است، محل مناسبی را فراهم می کند

9. **منع تبعیض.** مطابق با اساسنامه ها، فرمان های اجرایی و مقررات مربوط به عدم تبعیض و فرصت های برابر.

a. مرتبط با قرارداد HAP، مالک نباید علیه هیچ فردی به دلیل نژاد، رنگ، مذهب، جنسیت (بشمول تمایل جنسی و هویت جنسی)، منشأ ملی، سن، وضعیت خانواده یا معلولیت در رابطه با اجاره نامه تبعیض قابل شود. واجد شرایط بودن برای برنامه های HUD باید بدون توجه به تمایل جنسی واقعی یا درک شده، هویت جنسیتی یا وضعیت متاهلی باشد.

b. مالک باید با PHA و HUD در انجام بررسی های انطباق با فرصت های برابر و بررسی های شکایت در ارتباط با قرارداد HAP همکاری کند.

c. قانون خشونت علیه زنان. مالک باید از قانون خشونت علیه زنان، که اصلاح شده است، و مقررات اجرایی HUD در CFR 24 بخش 5، بخش L، و مقررات برنامه پیروی کند.

#### 10. نقض قرارداد HAP توسط مالک

a. هر یک از اقدامات زیر توسط مالک (از جمله یک اصلی یا سایر اشخاص ذینفع) نقض قرارداد HAP توسط مالک است:

(1) اگر مالک هر تعهدی را تحت قرارداد HAP، بشمول تعهد مالک به حفظ و مراقبت واحد مطابق با HQS، نقض کرده باشد.

(2) اگر مالک هر گونه تعهدی را تحت هر قرارداد دیگری برای پرداخت کمک های مسکن طبق بخش 8 نقض کرده باشد.

(3) اگر مالک مرتکب تقلب، رشوه، یا هر عمل فاسد یا جنایی دیگری در ارتباط با هر برنامه کمک مسکن فدرال شده باشد.

(4) برای پروژه های که دارای قرضه های گروبی بیمه شده توسط HUD یا قرضه های HUD هستند، در صورتی که مالک مقررات مربوط به بیمه گرو یا برنامه قرضه مربوطه، با گرو یا یادداشت گروی، یا با توافقنامه نظارتی را رعایت نکرده باشد؛ اگر مالک در ارتباط با قرضه یا گرو مرتکب تقلب، رشوه یا هر عمل فاسد یا جنایی دیگری شده باشد.

(5) اگر مالک در هر گونه فعالیت جنایی مرتبط با مواد مخدر یا هر گونه فعالیت جنایی خشونت آمیز شرکت کرده باشد.

b. اگر PHA تشخیص دهد که نقض رخ داده است، PHA می تواند از هر یک از حقوق و راحل های جبران خسارت خود تحت قرارداد HAP یا هر حقوق و راحل دیگری برای چنین تخلفی استفاده کند. PHA باید مالک را از چنین تصمیمی بشمول بیانیه مختصری از دلایل تصمیم اطلاع دهد. اطلاعیه PHA به مالک ممکن است مالک را مکلف به انجام اقدام اصلاحی، همانطور که توسط PHA تأیید یا تعیین شده است، در ضرب العجل تعیین شده در اطلاعیه انجام دهد.

c. حقوق و جبران های خساره PHA برای نقض قرارداد HAP شامل بازپرداخت اضافه پرداخت ها، تعلیق پرداخت کمک های مسکن، تنزل یا سایر کاهش پرداخت های کمک مسکن، فسخ پرداخت کمک های مسکن، و فسخ قرارداد HAP می شود.

d. PHA ممکن است از طریق فرمان قضایی یا اقدام قضایی، از جمله عملکرد خاص، سایر معافیت های دستوری، یا فرمان برای جبران خسارت، جبران های اضافی را جستجو کند و دریافت کند.

e. حتی اگر خانواده در واحد قرارداد به زندگی خود ادامه دهند، PHA ممکن است از هر گونه حقوق و جبران های خساره برای نقض قرارداد HAP توسط مالک استفاده کند.

f. اعمال یا عدم استفاده PHA از هر حق یا جبران های خساره برای نقض قرارداد HAP توسط مالک، معافیت از حق اعمال آن یا هر حق یا راه حل دیگری در هر زمانی نیست.

#### 11. دسترسی PHA و HUD به محل ها و سوابق مالک

a. مالک باید هر گونه معلومات مربوط به قرارداد HAP را که PHA یا HUD ممکن است به طور منطقی نیاز داشته باشد ارائه کند.

b. PHA، HUD و کنترل عمومی ایالات متحده باید دسترسی کامل و رایگان به واحد قرارداد و محل، و تمام حساب ها و سایر سوابق مالک مربوط به قرارداد HAP، از جمله حق تفتیش یا بررسی سوابق و کاپی کردن آنها، داشته باشد.

c. مالک باید چنین دسترسی را به سوابق کمپیوتری یا سایر سوابق الکترونیکی، و هر کمپیوتری، تجهیزات یا مراکزی که حاوی این سوابق است، اعطا کند و باید هر گونه معلومات یا کمک مورد نیاز برای دسترسی به سوابق را ارائه نماید.

#### 12. PHA، HUD و کنترل عمومی ایالات متحده باید دسترسی محرومیت از حقوق شخص ثالث

a. خانواده طرف یا ذینفع شخص ثالث بخش ب قرارداد HAP نمی باشد. خانواده نمی تواند هیچ یک از احکام بخش ب را تنفیذ کند، و نمی تواند از هیچ حق یا جبرانی را علیه مالک یا PHA تحت بخش ب استفاده کند.

b. مستاجر یا PHA ممکن است الحاقیه اجاره (بخش ج قرارداد HAP) را علیه مالک تنفیذ کند و ممکن است از هر حق یا جبرانی علیه مالک تحت الحاقیه اجاره استفاده کند.

c. PHA هیچ گونه مسئولیتی در قبال صدمه به هر فردی که در نتیجه اقدام مالک یا عدم اقدام مالک در ارتباط با مدیریت واحد قراردادی یا محل یا اجرای قرارداد HAP، یا در نتیجه هر اقدام دیگر یا عدم اقدام مالک آسیب دیده باشد را بر عهده نمی گیرد.

d. مالک، نماینده PHA نیست و قرارداد HAP هیچ رابطه ای بین PHA و هر قرضه دهنده به مالک یا هیچ تأمین کننده، کارمند، قراردادی یا قراردادی فرعی که توسط مالک در ارتباط با مدیریت واحد قراردادی یا محل یا با تطبیق قرارداد HAP استفاده می شود، یا واحد ایجاد نمی کند یا بر آن تأثیر نمی گذارد.

#### 13. تضاد منافع

a. “فرد تحت پوشش” به معنای شخص یا نهادی است که عضو یکی از طبقات زیر باشد:

(1) هر عضو یا آفیسر فعلی یا سابق PHA (به جز یک کمیشنر PHA که در برنامه شرکت می کند).

(2) هر کارمند PHA، یا هر قراردادی، قراردادی فرعی یا نماینده PHA که پالیسی را تدوین می کند یا بر تصمیم مربوط به برنامه تأثیر می گذارد.

(3) هر مقام دولتی، عضو هیئت حاکمه، یا قانونگذار ایالتی یا محلی که وظایف یا مسئولیت های را در رابطه با برنامه انجام می دهد؛ یا

(4) هر عضو کانگریس ایالات متحده.

b. یک فرد تحت پوشش ممکن است هیچ گونه منفعتی مستقیم یا غیرمستقیم در قرارداد HAP یا در هیچ گونه مزایا یا پرداختی تحت قرارداد (از جمله منفعتی یکی از اعضای نزدیک خانواده این فرد تحت پوشش) نداشته باشد، در حالی که این شخص یک فرد تحت پوشش است یا در طول یک سال پس از آن.

c. “عضو نزدیک خانواده” به معنای همسر، والدین (شامل پدر و مادر ناتنی)، فرزند (شامل ناتنی)، پدر کلان و مادر کلان، نواسه، خواهر یا برادر (شامل خواهر ناتنی یا برادر ناتنی) هر فرد تحت پوشش می شود.

d. مالک تصدیق می کند و مسئول اطمینان از این است که هیچ شخص یا نهادی در اجرای قرارداد HAP یا در هر زمانی در طول مدت قرارداد HAP منفعت ممنوعه ای نداشته یا نخواهد داشت.

e. اگر منافع ممنوعه رخ دهد، مالک باید فوراً و به طور کامل چنین منافعی را به PHA و HUD افشا کند.

f. منع تضاد منافع تحت این بخش ممکن است توسط دفتر ساحوی HUD به دلایل خوب معاف شود.

g. هیچ عضو یا نماینده ای در کانگریس ایالات متحده یا کمیشنر مقیم نباید در هیچ سهم یا بخشی از قرارداد HAP یا منافعی که ممکن است از آن ناشی شود پذیرفته شود.

#### 14. واگذاری قرارداد HAP

a. مالک نمی تواند قرارداد HAP را بدون رضایت کتبی قبلی PHA به مالک جدید واگذار کند.

b. اگر مالک درخواست موافقت PHA برای واگذاری قرارداد HAP به یک مالک جدید را داشته باشد، مالک باید هر گونه معلوماتی را که توسط PHA مربوط به واگذاری پیشنهادی لازم است ارائه نماید.

c. قرارداد HAP را نمی توان به مالک جدیدی واگذار کرد که منع شده، تعلیق شده یا مشروط به انکار محدود مشارکت تحت مقررات HUD است (به بخش 24 کد 24 مقررات فدرال مراجعه کنید).

d. اگر HUD چنین واگذاری را ممنوع کرده باشد، ممکن است قرارداد HAP به مالک جدیدی واگذار نشود زیرا:

(1) دولت فدرال یک اقدام اداری یا قضایی علیه مالک یا پیشنهاد مالک جدید به دلیل نقض قانون مسکن منصفانه یا سایر شرایط فرصت برابر فدرال به راه انداخته است و چنین اقدامی در حال انتظار باشد؛ یا

(2) یک محکمه یا دفتر اداری تشخیص داده باشد که مالک یا مالک جدید پیشنهادی قانون مسکن منصفانه یا سایر شرایط فرصت برابر فدرال را نقض کرده است.

e. قرارداد HAP را نمی تواند به یک مالک جدید واگذار کرد اگر مالک جدید (بشمول یک اصلی یا سایر طرف ذینفع) والدین، فرزند، پدر کلان و مادر کلان، نواسه، خواهر یا برادر هر یکی از اعضای خانواده باشد، مگر اینکه PHA تصمیم گرفته باشد (و به مالک و خانواده از چنین تصمیمی اطلاع داده باشد) که تأییدی واحد کرایه، علیرغم چنین رابطه ای، برای یکی از اعضای خانواده که دارای معلولیت است، محل مناسبی را فراهم می کند.

f. در صورتی که مالک یا مالک جدید پیشنهادی (از جمله یک شرکت اصلی یا سایر اشخاص ذینفع) PHA اجازه واگذاری قرارداد HAP را رد کند:

(1) هر گونه تعهدی را تحت هر قرارداد دیگری برای پرداخت کمک های مسکن طبق بخش 8 نقض کرده باشد؛

(2) مرتکب تقلب، رشوه، یا هر عمل فاسد یا جنایی دیگری در ارتباط با هر برنامه کمک مسکن فدرال شده باشد؛

(3) هر گونه فعالیت جنایی مرتبط با مواد مخدر یا هر گونه فعالیت جنایی خشونت آمیز شرکت کرده باشد؛

(4) دارای سابقه یا عملکرد عدم انطباق با HQS برای واحدهای اجاره شده تحت برنامه های مستاجر بخش 8، یا عدم انطباق با معیارهای مسکن قابل اجرا برای واحدهای اجاره شده با کمک بخش 8 مبتنی بر پروژه یا برای واحدهای اجاره شده تحت هر برنامه مسکن دیگری فدرال باشد؛

(5) دارای سابقه یا روشی از ناکامی در فسخ به اجاره مستاجرینی باشد که تحت هر برنامه مسکن با کمک فدرال برای فعالیتی که مستاجر، هر یک از اعضای خانواده، مهمان یا شخص دیگری تحت کنترل هر یک از اعضای خانواده انجام می دهد، کمک کرده باشد که:

(a) حق بهره مندی مسالمت آمیز از محل توسط سایر ساکنین را تهدید می کند.

(b) صحت یا مصونیت سایر ساکنان، کارکنان PHA، یا مالک-کارمندان یا سایر افرادی که در مدیریت مسکن فعالیت می کنند را تهدید می کند.

(c) صحت یا مصونیت یا حق برخورداری مسالمت آمیز از محل سکونت آنها را توسط افرادی که در مجاورت محل زندگی می کنند، تهدید می کند.

(d) فعالیت جنایی مرتبط با مواد مخدر یا فعالیت جنایی خشونت آمیز باشد؛

(2) سابقه یا تجربه کرایه واحدهای را داشته باشد که با کودهای مسکن ایالتی یا محلی مطابقت ندارند؛ یا

(3) مالیات، جریمه یا ارزیابی ایالتی یا محلی املاک را پرداخت نکرده باشد.

z. مالک جدید باید موافقت کند که به قرارداد HAP پایبند باشد و از آن پیروی کند. موافقت باید به صورت کتبی و به شکل قابل قبول PHA باشد. مالک جدید باید یک کپی از موافقتنامه اجرا شده را به PHA بدهد.

15. فروش زودهنگام اجباری. در مورد هرگونه فروش زودهنگام اجباری، جانشین فوری در سود در ملکیت به موجب سلب حق مالکیت، چنین سودی را مشروط به اجاره بین مالک قبلی و مستاجر و طبق قرارداد HAP بین مالک قبلی و PHA برای واحد اشغال شده، بر عهده خواهد گرفت. این حکم بر هیچ قانون ایالتی یا محلی که دوره های زمانی طولانی تر یا حمایت های اضافی را برای مستاجرین ارایه می کند، تأثیر نخواهد گذاشت.

16. اطلاعیه های کتبی هرگونه اطلاعیه PHA یا مالک در رابطه با این قرارداد باید کتبی باشد.

#### 17. موافقت نامه کامل: تعبیر و تفسیر

- a. قرارداد HAP شامل موافقت نامه کامل بین مالک و PHA است.
- b. قرارداد HAP باید مطابق با تمام شرایط قانونی، و با تمام شرایط HUD، از جمله مقررات برنامه HUD در قانون 24 مقررات فدرال بخش 982 تعبیر و تفسیر شود.

بخش ج قرارداد HAP: الحاقیه اجازه

1. بخش 8 برنامه کوپن

g. مالک واحد قراردادی را به مستاجر برای سکونت توسط خانواده مستاجر با کمک برای اجازه تحت برنامه کوپن انتخاب مسکن بخش 8 (برنامه کوپن) وزارت مسکن و انکشاف شهری ایالات متحده (HUD) به اجازه میدهد.

h. مالک یک قرارداد پرداخت کمک مسکن (قرارداد HAP) با PHA تحت برنامه کوپن منعقد کرده است. طبق قرارداد HAP، PHA کمک های مسکن را به مالک پرداخت می کند تا به مستاجر در اجازه واحد از مالک کمک کند.

2. اجازه نامه

a. مالک یک کاپی از اجازه نامه را به PHA داده است، از جمله هر گونه تجدید نظر مورد توافق مالک و مستاجر. مالک تصدیق می کند که شرایط اجازه مطابق با تمام احکام قرارداد HAP است و اجازه نامه شامل الحاقیه اجازه می باشد.

b. مستاجر حق دارد الحاقیه اجازه نامه را علیه مالک تنفیذ کند. اگر بین الحاقیه اجازه نامه و سایر احکام اجازه تضاد وجود داشته باشد، زبان الحاقیه اجازه باید حکمفرما باشد.

3. استفاده از واحد قراردادی

a. در جریان مدت اجازه، خانواده با کمک برنامه کوپن در واحد قراردادی سکونت خواهد داشت.

b. ترکیب خانواده باید توسط PHA تایید شود. خانواده باید فوراً به PHA در مورد تولد فرزند جدید، فرزندخواندگی یا حضانت توسط محکمه اطلاع دهند. افراد دیگری را نمی توان بدون تأیید کتبی قبلی مالک و PHA به خانواده اضافه کرد.

c. واحد قراردادی فقط می تواند برای سکونت توسط اعضای خانواده مورد تأیید PHA استفاده شود. واحد باید تنها محل سکونت خانواده باشد. اعضای خانواده ممکن است در فعالیت های سودآور قانونی مرتبط با استفاده اصلی از واحد برای سکونت اعضای خانواده شرکت کنند.

d. مستاجر نمی تواند واحد را اجازه دهد یا اجازه دهد.

e. مستاجر نمی تواند اجازه نامه را به کسی دیگری واگذار کند یا واحد را به کسی دیگری واگذار کند.

4. کرایه به مالک

a. کرایه ابتدایی به مالک ممکن است از مقدار تأیید شده توسط PHA مطابق با شرایط HUD تجاوز نکند.

b. تغییرات در کرایه به مالک طبق احکام اجازه نامه تعیین می شود. اما، مالک نمی تواند قیمت کرایه را در مدت اولیه اجازه افزایش دهد.

c. در جریان مدت اجازه (شامل مدت اولیه اجازه و هر مدت تمدیدی)، کرایه به مالک هرگز نمی تواند تجاوز کند از:

(1) کرایه معقول واحد که اخیراً توسط PHA مطابق با شرایط

HUD تعیین یا مجدداً تعیین شده است، یا

(2) کرایه هزینه شده توسط مالک برای واحدهای مشابه بدون کمک در محل.

5. پرداخت خانواده به مالک

a. خانواده مسئول پرداخت هر بخشی از کرایه به مالک است که تحت پوشش پرداخت کمک مسکن PHA نمی باشد.

b. هر ماه، PHA طبق قرارداد HAP از طرف خانواده به مالک کمک مسکن ارایه می کند. میزان پرداخت ماهوار کمک مسکن توسط PHA مطابق با شرایط HUD برای اجازه تحت برنامه کوپن بخش 8 تعیین می شود.

c. مبلغ کمک ماهوار مسکن به نسبت کرایه ماهوار به مالک واحد قراردادی واریز می شود.

d. مستاجر مسئولیتی در قبال پرداخت بخشی از کرایه به مالک تحت پوشش پرداخت کمک مسکن PHA تحت قرارداد HAP بین مالک و PHA ندارد. عدم پرداخت مبلغ کمک مسکن توسط PHA به مالک، نقض اجازه نامه نمی باشد. مالک نمی تواند اجازه را به دلیل عدم پرداخت کمک هزینه مسکن PHA فسخ کند.

e. مالک نمی تواند علاوه بر کرایه به مالک، از طرف خانواده یا از هر منبع دیگری، هیچ گونه پرداختی را برای اجازه کرایه دریافت نکند. کرایه به مالک شامل تمام خدمات مسکن، حفظ و مراقبت، آب و برق و لوازم خانگی است که طبق اجازه نامه توسط مالک ارایه و پرداخت می شود.

f. مالک باید فوراً هر گونه پرداخت کرایه اضافی را به مستاجر بازگرداند.

6. سایر فیس ها و هزینه ها

a. کرایه به مالک شامل مصارف هر گونه غذاها یا خدمات حمایتی یا فرنیچر که ممکن است توسط مالک ارایه شود نمی شود.

b. مالک ممکن است مستاجر یا اعضای خانواده را ملزم به پرداخت هزینه برای هر و عده غذایی یا خدمات حمایتی یا فرنیچر که ممکن است توسط مالک ارایه شود، نکند. عدم پرداخت چنین هزینه هایی دلیلی برای فسخ اجازه نمی باشد.

c. مالک نمی تواند مبالغ اضافی را برای اجناس که معمولاً در اجازه به مالک محل درج می شود، یا بدون هزینه اضافی به مستاجرین یارانه در ارایه می شود، از مستاجر دریافت کند.

7. حفظ و مراقبت، برق و آب و سایر خدمات

a. حفظ و مراقبت

(1) مالک باید واحد و محل را مطابق با HQS حفظ و مراقبت کند.

(2) حفظ و مراقبت و تعویض (بشمول تزئین مجدد) باید مطابق با

روش معیاری برای ساختمان مربوطه که توسط مالک ایجاد شده است، باشد.

b. خدمات و لوازم خانه

(1) مالک باید تمام خدمات مورد نیاز برای مطابقت با HQS را فراهم کند.

(2) مالک مسئولیتی در قبال نقض HQS ناشی از کوتاهی مستاجر در موارد زیر ندارد:

(a) برای هر گونه خدماتی که باید توسط مستاجر پرداخت شود، پرداخت کند.

(b) لوازم خانگی را که قرار است توسط مستاجر ارایه شود،

تهیه و حفظ و مراقبت کند.



- c. **خسارات خانواده.** مالک مسئولیتی در قبال نقض HQS به دلیل خسارات فراتر از فرسودگی و پارگی معمولی ناشی از هر یک از اعضای خانواده یا مهمان ندارد.
- d. **خدمات مسکن.** مالک باید تمام خدمات مسکن را طبق قرارداد اجاره نامه ارائه کند.

## 8. فسخ اجاره توسط مالک

- a. **شرایط.** مالک فقط می تواند اجاره را مطابق با شرایط اجاره نامه و HUD فسخ کند.
- b. **زمینه ها.** در جریان مدت اجاره (شامل مدت اولیه اجاره و هر مدت تمدیدی)، مالک صرف وقتی می تواند اجاره را فسخ کند، در صورت که:
- (1) مرتکب تخلف جدی یا مکرر اجاره نامه؛
  - (2) نقض قوانین فدرال، ایالتی یا محلی که تعهداتی را بر مستاجر در رابطه با اشغال یا استفاده از واحد و محل تحمیل می کند؛
  - (3) فعالیت مجرمانه یا سوء مصرف الکل (همانطور که در بند ج ارائه شده است)؛ یا
  - (4) سایر دلایل خوب (همانطور که در فقره د ارائه شده است).

## c. فعالیت جنایی یا سوء مصرف الکل.

- (1) در صورتی که یکی از اعضای خانواده، مهمان یا شخص دیگری تحت کنترل ساکنین مرتکب هر یک از انواع فعالیت های جنایی زیر شود، مالک می تواند اجاره را در طول مدت اجاره نامه فسخ کند:
- (a) هر گونه فعالیت جنایی که صحت یا مصونیت یا حق برخورداری یا لذت بردن مسالمت آمیز ساکنین (بشمول کارمندان مدیریت ملکیت محل) از محل را تهدید کند.
- (b) هر گونه فعالیت جنایی که صحت یا مصونیت یا حق برخورداری مسالمت آمیز از محل سکونت آنها را توسط افرادی که در مجاورت محل زندگی می کنند، تهدید کند؛
- (c) هر گونه فعالیت جنایی خشونت آمیز در داخل یا نزدیک محل؛ یا
- (d) هرگونه فعالیت جنایی مرتبط با مواد مخدر در داخل یا نزدیک محل.

- (2) مالک می تواند در جریان مدت اجاره، در صورتی که یکی از اعضای خانواده موارد ذیل را انجام دهد اجاره را فسخ نماید:

- (a) فرار جهت اجتناب از تعقیب، یا بازداشت یا حبس پس از محکومیت، برای جرم یا تلاش برای ارتکاب جرم که طبق قوانین محل جنایت است از اینکه که طبق قوانین محلی که فرد از آن فرار می کند، یا در مورد ایالت نیو جرسی یک جنایت بزرگ است؛ یا
- (b) نقض شرط آزمایشی یا آزادی مشروط طبق قوانین فدرال یا ایالتی.

- (3) در صورتی که مالک تشخیص دهد که یکی از اعضای خانواده مرتکب فعالیت جنایی شده است، صرف نظر از اینکه عضو خانواده به دلیل چنین فعالیتی دستگیر یا محکوم شده باشد یا خیر، مالک می تواند اجاره را بخاطر چنین فعالیت توسط یکی از اعضای خانواده فسخ کند.

- (4) در صورتی که یکی از اعضای خانواده سوء مصرف مشروبات الکولی را انجام داده باشد که صحت، مصونیت یا حق برخورداری ساکنین دیگر از محل را به خطر می اندازد، مالک می تواند اجاره را در جریان مدت اجاره نامه فسخ کند.

## d. سایر دلایل خوب برای فسخ اجاره

- (1) در جریان مدت اجاره اولیه، سایر دلایل خوب برای فسخ اجاره باید کاری باشد که خانواده انجام داده یا انجام نداده است.

- (2) در جریان مدت اجاره اولیه یا در طول هر مدت تمدیدی، دلایل خوب دیگری ممکن است شامل موارد زیر باشد:

- (a) مزاحمت به همسایه ها،
- (b) تخریب ملکیت، یا
- (c) عادات زندگی یا مسکن داری که باعث آسیب به واحد یا محل می شود.

- (3) پس از مدت اجاره اولیه، چنین دلایل خوبی ممکن است شامل موارد ذیل باشد:

- (a) عدم پیروی مستاجر در پذیرش پیشنهاد مالک برای اجاره جدید یا تجدیدنظر در اجاره قبلی؛
  - (b) تمایل مالک به استفاده از واحد برای استفاده شخصی یا خانوادگی یا برای هدفی غیر از استفاده به عنوان واحد کرایه مسکونی؛ یا
  - (c) دلیل تجارتي یا اقتصادی برای فسخ اجاره (مانند فروش ملکیت، نوسازی واحد، تمایل مالک به کرایه دادن واحد در بدل کرایه بیشتر).
- (4) مثال های دیگر دلایل خوب در این فقره از هیچ یک از قوانین ایالتی یا محلی برخلاف آن پیش دستی نمی کند.

- (5) در حالتی که یک مالک جانشین فوری در مطابقت با حق اقامه دعوی در جریان مدت اجاره باشد، از مستاجر می خواهد تا ملکیت را قبل از فروش تخلیه نماید، دلیل خوب دیگری نیست، به استثنای اینکه مالک اجاره را سر از تاریخ انتقال واحد به مالک فسخ نماید اگر مالک:

- (a) واحد را به عنوان محل سکونت اصلی خود اشغال کند؛ و
- (b) حداقل 90 روز قبل از تاریخ انفاذ چنین اطلاعیه ای به مستاجر اطلاعیه تخلیه داده باشد. این حکم بر هیچ قانون ایالتی یا محلی که دوره های زمانی طولانی تر یا حمایت های اضافی را برای مستاجرین ارائه می کند، تأثیر نخواهد گذاشت.

## 9. حمایت ها از قربانیان خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب.

- a. هدف: این بخش شامل حمایت های برای قربانیان خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب، مطابق با عنوان فرعی N قانون خشونت علیه زنان در سال 1994، با اصلاحیه (توین شده با اصلاحیه 42 U.S.C. 14043e و بعد) (VAWA) و مقررات تطبیقی در CFR 24 قسمت 5، قسمت L.
- b. تضاد با دیگر احکام: در صورت بروز هرگونه تضاد بین این ماده و سایر مقررات مندرج در قسمت C قرارداد HAP، این ماده حاکم خواهد بود.

- c. **اثرات روی دیگر حمایت ها:** هیچ چیزی در این بخش نباید به عنوان بدیلی از هر ماده ای از قوانین فدرال، ایالتی یا محلی که حمایت بیشتری از این بخش برای قربانیان خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب فراهم می کند، جایگزین کند.

- d. **تعریف:** همانطور که در این بخش استفاده می شود، اصطلاحات "تهدید واقعی و قریب الوقوع"، "فرد وابسته"، "دو شاخه"، "خشونت دوستیابی"، "خشونت خانوادگی"، "تجاوز جنسی" و "تعقیب" در مقررات HUD در CFR 24 تعریف شده، بخش 5، بخش فرعی L. اصطلاحات "خانواده" و "سایر افراد تحت کنترل مستاجر" در CFR 24 بخش 5، بخش فرعی الف تعریف شده است.

- c. **فورم اطلاعاتی و تصدیق VAWA: PHA** باید "اطلاعیه حقوق اشغال تحت VAWA و فورم تصدیق شرح داده شده در CFR 24 (1)(a) 5.2005 و (2) را در اختیار مستاجر قرار دهد.

f. حمایت از قربانیان خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب:

(1) مالک یا PHA نباید انکار از پذیرش، انکار از کمک، خاتمه دادن به مشارکت در، یا اخراج مستاجر بر اساس یا در نتیجه مستقیم این واقعیت که مستاجر قربانی خشونت خانوادگی، خشونت، تجاوز جنسی، یا تعقیب بوده یا است کند، در صورتی که مستاجر واجد شرایط پذیرش، کمک، مشارکت یا سکونت باشد. 24 CFR 5.2005(b)(1).

(2) مستاجر نباید از حقوق اجاره یا اشغال محروم شود البته براساس فعالیت جنایی که در آن یک عضو خانواده تحت اجاره یا شخص دیگری تحت کنترل اجاره دخیل باشد، اگر فعالیت جنایی مستقیماً به خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، حمله جنسی، یا تعقیب مرتبط باشد، و مستاجر یا فرد مرتبط با مستاجر قربانی یا قربانی تهدید شده خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، حمله جنسی یا تعقیب باشد. 24 CFR 5.2005(b)(2).

(3) یک حادثه یا حوادث خشونت خانوادگی واقعی یا تهدید شده، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی یا تعقیب به عنوان نقض جدی یا مکرر اجاره نامه توسط قربانی یا قربانی تهدید شده حادثه تعبیر نخواهد شد. همچنین نباید به عنوان "دلیل خوب" دیگر برای فسخ اجاره نامه، اجاره، یا حقوق اشغال چنین قربانی یا قربانی تهدید شده تعبیر شود. 24 CFR 5.2005(c)(1) و (c)(2).

g. پیروی از فرمان های محکمه: هیچ چیز در این الحاقیه اختیار مالک را در اجرای حکم محکمه در مورد حقوق دسترسی یا کنترل ملکیت محدود نمی کند (بشمول فرمان های حمایت مدنی صادر شده برای محافظت از قربانی خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب) یا در رابطه با توزیع یا تصاحب ملکیت بین اعضای خانواده مستاجر. 24 CFR 5.2005(d)(1).

h. نقض های که در مورد خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب صورت نمی گیرد: هیچ چیز در این بخش نباید به گونه ای تعبیر شود که هر گونه اختیار دیگری از سوی مالک برای اخراج یا اداره مسکن عامه برای خاتمه دادن به کمک مستاجر برای هر گونه نقضی که به دلیل خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب انجام نشده باشد که علیه مستاجر یا شخص وابسته مستاجر مورد بحث است، محدود کند. اما، مالک یا PHA مستاجر را که قربانی خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب بوده یا است، در تصمیم گیری برای اخراج یا فسخ به کمک، در مقایسه با سایر مستاجری، تحت معیارهای سخت گیرانه تری قرار نمی دهد. 24 CFR 5.2005(d)(2).

i. تهدیدات واقعی و قریب الوقوع:

(1) در صورتی که مستاجر بتواند ثابت کند که "تهدید واقعی و قریب الوقوع" برای سایر مستاجری یا کسانی که در ملکیت استخدام شده اند یا به آن خدمات ارایه می نمایند، وجود دارد، هیچ چیز در این بخش محدود به صلاحیت مالک برای اخراج مستاجر یا تخلیه مستاجر نخواهد بود. در این زمینه، کلمات، حرکات، اقدامات یا سایر شاخص ها در صورتی که به عنوان یک تهدید واقعی و قریب الوقوع تلقی می شوند که معیارهای ذیل را برای یک تهدید واقعی و قریب الوقوع داشته باشند: "تهدید واقعی و قریب الوقوع" به یک خطر فیزیکی اطلاق میگردد که واقعی باشد، در یک محدوده زمانی فوری رخ بدهد و بتواند منجر به مرگ یا آسیب جدی بدنی شود. برای تعیین اینکه آیا یک فرد یک تهدید واقعی و قریب الوقوع ایجاد می کند یا خیر، عواملی که باید در نظر گرفته شوند عبارتند از: مدت زمان خطر، ماهیت و شدت آسیب احتمالی، احتمال وقوع آسیب احتمالی، و مدت زمان قبل از آن که آسیب احتمالی رخ خواهد داد. 24 CFR 5.2005(d)(3).

(2) اگر یک تهدید واقعی و قریب الوقوع نشان داده شود، اخراج تنها زمانی باید مورد استفاده قرار گیرد که هیچ اقدام دیگری برای کاهش یا از بین بردن تهدید وجود نداشته باشد، بشمول، اما نه محدود به، انتقال قربانی به واحدی دیگر، منع مرتکب از ورود به ملکیت، تماس با مجری قانون برای افزایش حضور پولیس، توسعه طرح های دیگر برای مصون نگه داشتن ملکیت، یا جستجوی راه حل های قانونی دیگر برای جلوگیری از اقدام مرتکب در مورد تهدید. محدودیت های که بر مصونیت عامه حاکم است نمی تواند بر اساس کلیشه ها باشند، بلکه باید با توجه به نگرانی های خاص در مورد ساکنین فردی تنظیم شوند. 24 CFR 5.2005(d)(4).

ز. انتقال اضطراری: مستاجری که قربانی خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب باشد، ممکن است مطابق با پلان انتقال اضطراری PHA درخواست انتقال اضطراری نماید. 24 CFR 5.2005(e). پلان انتقال اضطراری PHA باید در صورت درخواست در دسترس قرار گیرد و تدابیر محرم دقیقی را لحاظ کند تا اطمینان حاصل شود که PHA مکان واحد مسکونی مستاجر را برای شخصی که مرتکب یا تهدید به ارتکاب خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب علیه مستاجر شده است، فاش نکند؛

برای انتقالاتی که مستاجر به عنوان متقاضی جدید در نظر گرفته نمی شود، PHA باید اطمینان حاصل کند که درخواست انتقال اضطراری حداقل هر اولویت اضافی قابل تطبیقی را دریافت می کند که قبلاً برای سایر انواع درخواست های انتقال اضطراری ارایه شده است. برای انتقالاتی که در آن مستاجر متقاضی جدید در نظر گرفته می شود، این پلان باید شامل پالیسی های برای کمک به مستاجر در این انتقال باشد.

k. دو تقسیم شدن: اگر یکی از اعضای خانواده مستاجر دخیل فعالیت جنایی باشد که مستقیماً به خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی یا تعقیب مربوط می شود، با توجه به شرایط فسخ اجاره یا طرز العمل های تشریح شده توسط قانون فدرال، ایالتی یا محلی، مالک ممکن است اجاره نامه را "دو تقسیم کند، یا عضو آن خانواده را از اجاره نامه حذف کند، بدون توجه به اینکه آیا آن عضو خانواده امضاکننده اجاره نامه است یا خیر، به منظور تخلیه، حذف، یا فسخ حقوق سکونت آن عضو خانواده بدون اخراج، حذف، یا مجازات نمودن قربانی بخاطر فعالیت جنایی که مستاجر یا ساکن قانونی نیز باشد. چنین اخراج، حذف، فسخ به حق سکونت یا خاتمه کمک باید طبق طرز العمل های که توسط قوانین فدرال، ایالتی و محلی برای فسخ اجاره نامه ها یا کمک های تحت برنامه کوپن انتخاب مسکن تشریح شده است، انجام شود. 24 CFR 5.2009(a).

اگر مالک قرارداد اجاره را برای بیرون اخراج، حذف یا فسخ کمک به یکی از اعضای خانواده تقسیم کند، و آن عضو خانواده تنها مستاجر واجد شرایط دریافت کمک باشد، مالک باید برای مستاجری یا ساکنین باقی مانده یک دوره 30 روزه تقویمی از تاریخ تقسیم اجاره نامه ارایه کند تا:

(1) ایجاد واجد شرایط بودن برای همان برنامه مسکن تحت پوشش که بر اساس آن مستاجر اخراج شده یا فسخ شده در زمان تقسیم اجاره نامه دریافت کننده کمک بوده است؛

(2) ایجاد واجد شرایط بودن تحت برنامه مسکن تحت پوشش؛ یا

(3) یافتن مسکن بدیل.

ل. جدایی خانواده: اگر جدایی خانواده ناشی از وقوع خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب باشد، PHA باید اطمینان حاصل کند که قربانی کمک خود را حفظ می کند. 24 CFR 982.315.

m. **نقل مکان به ادامه کمک:** اداره مسکن عامه نمی تواند کمک به یک خانواده یا عضو خانواده که از یک واحد نقل مکان می کند البته بخاطر نقض اجاره نامه، با یا بدون اطلاع قبلی به اداره مسکن عامه را فسخ نماید، اگر چنین نقل مکان بخاطر حفاظت از صحت یا مصونیت عضو خانواده صورت گیرد که قربانی خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، حمله جنسی یا تعقیب بوده و است؛ و کسی که به طور معقول معتقد بود در صورت ماندن در واحد مسکونی، یا اگر کدام یک از اعضای خانواده قربانی حمله جنسی بوده که در جریان 90 روز تقویمی به تعقیب درخواست نقل مکان خانواده رخ داده است.

(1) این نقل مکان برای محافظت از صحت یا مصونیت خانواده یا عضوی از خانواده که قربانی خشونت خانوادگی، تجاوز جنسی یا تعقیب شده است یا بوده است، نیاز است؛ و

(2) خانواده یا یکی از اعضای خانواده به طور منطقی معتقد است که در صورت ماندن در واحد مسکونی، تهدید می شود که از خشونت بیشتر آسیبی قریب الوقوع خواهد داشت. اما، هر یک از اعضای خانواده که قربانی تجاوز جنسی در محل در طول دوره 90 روزه تقویمی قبل از نقل مکان یا درخواست خانواده برای نقل مکان شده باشد، لازم نیست بدین باور باشد که تهدیدی برای آسیب های قریب الوقوع شده خشونت، اگر وی در واحد مسکونی باقی بماند. 24 CFR 982.354

#### n. **محرمیت.**

(1) مالک باید هر معلوماتی را که مستاجر (یا شخصی که از طرف مستاجر عمل می کند) در مورد حوادث خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب به مستاجر ارائه نماید، کاملاً محرم نگه دارد، بشمول این واقعیت که مستاجر قربانی خشونت خانوادگی، خشونت دوستیابی، تجاوز جنسی، یا تعقیب شده است.

(2) مالک نباید به هیچ فردی که از طرف او کمک را مدیریت می کند، یا افرادی استخدام کرده، اجازه دسترسی به معلومات محرم را بدهد، مگر اینکه صراحتاً توسط مالک به دلایلی که به طور خاص خواستار دسترسی این افراد به معلومات طبق قانون فدرال، ایالتی یا محلی مربوطه باشد، مجاز باشد.

(3) مالک نباید معلومات محرم را در هیچ دیتابیس مشترک درج کند یا چنین معلوماتی را در اختیار هیچ نهاد یا شخص دیگری قرار ندهد، مگر در حدی که افشاء به صورت کتبی توسط فرد در یک نشر محدود زمانی درخواست یا رضایت داشته باشد؛ نیاز برای استفاده در رسیدگی اخراج؛ یا طبق قانون نافذ الزامی باشد.

#### 10. **اخراج توسط حکم محکمه**

مالک فقط می تواند با حکم محکمه مستاجر را اخراج کند.

#### 11. **اطلاعیه مالک درباره دلایل**

(1) در زمان یا قبل از شروع حکم محکمه برای اخراج مستاجر، مالک باید اطلاعیه ای را به مستاجر بدهد که دلایل فسخ اجاره را مشخص کند. این اطلاعیه ممکن است در هر اطلاعیه اخراج مالک گنجانده شود یا با آن یکجا شود.

(2) مالک باید همزمان با اطلاعیه مالک به مستاجر، یک کاپی از اطلاعیه اخراج مالک را به PHA بدهد.

(3) اطلاعیه اخراج به معنای اطلاعیه برای تخلیه، یا شکایت یا دیگر درخواست اولیه است که برای شروع یک اقدام تخلیه طبق قوانین ایالتی یا محلی استفاده می شود.

#### 12. **اجاره نامه: در ارتباط با قرارداد HAP**

اگر قرارداد HAP به هر دلیلی فسخ شود، اجاره نامه به طور اتوماتیک فسخ می شود.

#### 13. **PHA فسخ کمک**

PHA ممکن است کمک برنامه به خانواده را به هر دلیلی که مطابق با شرایط HUD مجاز باشد، فسخ نماید. اگر PHA کمک برنامه را برای خانواده فسخ نماید، اجاره نامه به طور اتوماتیک فسخ می شود.

#### 14. **نقل مکان خانواده**

مستاجر باید قبل از خروج یا نقل مکان خانواده از واحد، به PHA و مالک اطلاع دهد.

#### 15. **پول تضمین**

a. مالک ممکن است از مستاجر پول تضمین درخواست کند. (اما، PHA ممکن است مالک را از درخواست پول تضمین بیش از روش بازار خصوصی، یا بیش از مبالغی که مالک از مستاجری بدون کمک دریافت می کند، منع نماید. هر گونه محدودیت مورد نیاز PHA باید در قرارداد HAP مشخص شود).

b. زمانی که خانواده از واحد قراردادی خارج می شود، مالک، نظر به قانون ایالتی یا محلی می تواند از پول تضمین، بشمول هر سود تضمین، به عنوان بازپرداخت برای هر گونه کرایه پرداخت نشده توسط مستاجر، هر گونه خسارت وارده به واحد یا هر گونه خسارت یا سایر مبالغی که مستاجر تحت اجاره نامه مقروض است، استفاده کند.

c. مالک باید لیستی از تمام اجناسی را که در قبایل پول تضمین پرداخت می شود و مبلغ هر جنس را به مستاجر بدهد. پس از وضع مبلغی که در صورت وجود برای بازپرداخت به مالک استفاده شده است، مالک باید فوراً تمام مبلغ موجودی استفاده نشده را به مستاجر بازپرداخت کند.

d. اگر پول تضمین برای پوشش مبالغی که مستاجر تحت اجاره نامه مقروض است کافی نباشد، مالک می تواند مبلغ موجودی را از مستاجر دریافت کند.

#### 16. **منع تبعیض**

در مطابقت با قوانین، اساسنامه ها و فرمان های اجرایی عدم تبعیض و فرصت های برابر، مالک نباید علیه هیچ فردی به دلیل نژاد، رنگ، مذهب، جنسیت (شامل تمایل جنسی و هویت جنسی)، منشأ ملی، سن، وضعیت خانواده یا معلولیت در رابطه با اجاره نامه تبعیض قایل شود. واحد شرایط بودن برای برنامه های HUD باید بدون توجه به تمایل جنسی واقعی یا درک شده، هویت جنسیتی یا وضعیت متاهلی باشد.

#### 17. **تضاد با دیگر احکام اجاره نامه**

a. شرایط الحاقیه اجاره توسط HUD مطابق با قوانین و مقررات فدرال، به عنوان شرط کمک فدرال به مستاجر و خانواده مستاجر تحت برنامه کوپن بخش 8، بیان می شود.

b. در صورت تضاد بین احکام الحاقیه اجاره، همانطور که توسط HUD ضروری است، و سایر احکام اجاره نامه یا هر توافق دیگری بین مالک و مستاجر، شرایط الحاقیه اجاره مورد نیاز HUD باید حاکم باشد.

#### 18. **تغییرات در اجاره نامه یا کرایه**

a. مستاجر و مالک نمی توانند هیچ تغییری در الحاقیه اجاره ایجاد نمایند. اما، اگر مستاجر و مالک با هر تغییر دیگری در اجاره نامه موافقت کنند، چنین تغییراتی باید کتبی باشد و مالک باید فوراً یک کاپی از این تغییرات را به PHA بدهد. اجاره نامه شامل هرگونه تغییر باید مطابق با شرایط الحاقیه اجاره باشد.

b. در موارد ذیل، کمک براساس بر مستاجر ادامه نمی یابد مگر اینکه PHA یک اجاره جدید را مطابق با شرایط برنامه تأیید کرده باشد و یک قرارداد HAP جدید با مالک اجرا نموده باشد:

- (1) اگر تغییری در شرایط اجاره نامه حاکم بر مسئولیت های مستاجر یا مالک برای خدمات یا لوازم خانه وجود داشته باشد؛
- (2) در صورت تغییر در احکام اجاره نامه حاکم بر مدت اجاره؛
- (3) اگر خانواده به واحد جدید نقل مکان کند، حتی اگر واحد در همان ساختمان یا مجتمع باشد.

c. برای تغییرات توافق شده در اجاره نامه غیر از آنچه در فقره ب مشخص شده است، تأیید PHA اجاره، و اجرای یک قرارداد HAP دید، لازم نیست.

d. مالک باید حداقل شصت روز قبل از اعمال چنین تغییراتی، هر گونه تغییر در مبلغ کرایه به مالک را در مورد هر گونه تغییر در مبلغ کرایه به مالک اطلاع دهد و مبلغ اجاره به مالک پس از هر تغییر توافق شده ممکن است از کرایه معقول برای واحدی که اخیراً توسط PHA مطابق با شرایط HUD تعیین یا مجدداً تعیین شده است، تجاوز نکند.

## 19. اطلاعیه ها

هرگونه اطلاعیه مطابق اجاره نامه توسط مستاجر به مالک یا توسط مالک به مستاجر باید کتبی باشد.

## 20. تعریفات

**واحد قراردادی.** واحد مسکونی کرایه شده توسط مستاجر با کمک از برنامه.

**فامیل.** افرادی که ممکن است با کمک برنامه در واحد سکونت نمایند.

**قرارداد HAP.** قرارداد پرداخت کمک مسکن بین PHA و مالک. PHA طبق قرارداد HAP کمک های مسکن را به مالک پرداخت می کند.

**خانواده.** اشخاصی که ممکن است در واحد قراردادی سکونت داشته باشند. خانواده متشکل از خانواده و هر کمکی که توسط PHA تأیید شده باشد. (همکار شخصی به شخصی گفته می شود که برای ارائه خدمات حمایتی لازم برای یکی از اعضای خانواده که دارای معلولیت است در واحد سکونت می کند.)

**معیارهای کیفیت مسکن (HQS).** حداقل معیارهای کیفیت HUD برای مسکنی که تحت برنامه های بخش 8 براساس مستاجر کمک می شود.

**HUD.** وزارت مسکن و ناکشاف شهری یاالات متحده.

**شرایط HUD.** شرایط HUD برای برنامه مخیش 8. شرایط HUD توسط فدا تر زکرم HUD، به عنوان قمررات، اطلاعیه ماهی بشت دفرا ل، ای اسپ ردهایات برنامه ملازام و آر اصد ری و شد.

**اجاره نامه.** قرارداد کتبی بین مالک و مستاجر بخاطر اجاره دادن واحد قراردادی به مستاجر. اجاره نامه شامل الحاقیه اجاره است که توسط HUD تشریح شده است.

**PHA.** اداره عامه مسکن

**محل ها.** ساختمان یا مجتمعی که واحد قراردادی در آن واقع شده است اعم از ساحات مشترک و محوطه ها.

**برنامه.** برنامه کوپن انتخاب مسکن بخش 8.

**کرایه به مالک.** مجموع کرایه ماهوار قابل پرداخت به مالک بخاطر واحد قراردادی. کرایه به مالک، مجموع قسمتی از کرایه پرداختی توسط مستاجر به علاوه پرداخت کمک مسکن PHA به مالک می باشد.

**بخش 8.** قانون مسکن ایالات متحده مصوب سال 1937 (42 کد ایالات متحده 1437f).

**مستاجر.** عضو (یا اعضای خانواده) که واحد را از مالک اجاره می گیرد.

**برنامه کوپن.** برنامه کوپن انتخاب مسکن بخش 8. تحت این برنامه، HUD از طرف خانواده های واجد شرایط، بودجه ای را به یک PHA بخاطر سببایدی کرایه می دهد. به اجاره مطابق اجاره نامه با سببایدی کرایه برای اجاره براساس برنامه کوپن کمک می شود.