

تعليمات لاستخدام عقد الإعانة الإسكانية

يستخدم هذا النموذج الخاص بعقد الإعانة الإسكانية لتقديم الإعانة للمستأجر بموجب الفصل الثامن وبرنامج قسيمة بدل السكن الذي ترعاه وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية، وهو البرنامج الذي ينظم وفق مدونة الأنظمة الفدرالية (24) الجزء (982).

يدار برنامج قسيمة بدل السكن من قبل إحدى وكالات الإسكان العام، أما عقد الإعانة الإسكانية فهو اتفاق بين وكالة الإسكان العام ومالك الوحدة السكنية التي تقيم فيها العائلة التي تستفيد من الإعانة. يتكون عقد الإعانة الإسكانية من ثلاثة أجزاء:

الجزء (أ) معلومات حول العقد (المعلومات المطلوب تعبئتها) راجع تعليمات كل قسم على حدة.

الجزء (ب) القسم الرئيسي من العقد.

الجزء (ج) ملحق عقد الاستئجار.

استخدام هذا النموذج

تتطلب وزارة الإسكان والتنمية الحضرية استخدام هذا العقد (عقد الإعانة الإسكانية)، ولا يسمح بإجراء أي تعديل على نصوصه، إذ ينبغي أن يكون العقد بصيغته الحرفية المحددة في نموذج وزارة الإسكان والتنمية الحضرية. ومع ذلك، يجوز لووكالة الإسكان العام أن تختار إضافة ما يلي:

عبارات تحظر على المالك تحصيل ودبعة ضمان تزيد على المبلغ المعتاد في السوق الخاصة، أو يزيد عما يحصله المالك من المستأجرين غير المشمولين بالإعانة. يجب أن يضاف مثل هذا الحظر إلى الجزء (أ) من العقد.

عبارات تحدد موعد استلام المالك لمبلغ الإعانة المدفوع من قبل وكالة الإسكان العام (مثلاً، عند إرسالها بالبريد من قبل وكالة الإسكان العام أو عندما يتسلمها فعلاً المالك). ويجب أن تضاف مثل هذه العبارات إلى الجزء (أ) من العقد.

عند تجهيز عقد الإعانة الإسكانية، عبي جميع المعلومات المطلوبة في الجزء (أ) من العقد، ويجب على المالك ووكالة الإسكان العام التوقيع على الجزء (أ) من العقد.

استعمال هذا النموذج لأنماط خاصة من الإسكان

يستخدم هذا النموذج لبرنامج قسيمة بدل السكن الأساسي الوارد ذكره في الفصل الثامن، ويستخدم بالإضافة إلى ذلك في ما يلي من "أنماط الإسكان الخاصة" التي تعتبر أنماط متنوعة لبرنامج قسيمة بدل السكن لتلبية الاحتياجات الخاصة (انظر مدونة الأنظمة الفدرالية 24 الجزء 982 الجزء الفرعي (M): (1) وحدة سكنية مكونة من غرفة واحدة، (2) إسكان جماعي، (3) منزل لمجموعة، (4) إسكان مشترك (5) منزل مصنع مسبقاً تستأجره هو وموقعه كذلك عائلة. عند استخدام هذا النموذج لأحد أنماط الإسكان الخاصة، يحدد هذا النمط في الجزء (أ) من عقد الإعانة الإسكانية كما يلي: "يستخدم هذا العقد لنمط الإسكان الخاص التالي عملاً بلوائح نظم وزارة الإسكان والتنمية الحضرية بشأن برنامج قسيمة بدل السكن الوارد ذكره في الفصل الثامن: (يُدْرَج اسم نمط الإسكان الخاص)."

ولكن لا يجوز استخدام هذا النموذج لأنماط الإسكان الخاصة التالية: (1) استئجار موقع لمنزل مصنع مسبقاً من قبل عائلة تملك المنزل وتستأجر الموقع فقط؛ (2) الإسكان التعاوني؛ و (3) وجود شرط في عقد الإيجار يتيح للمستأجر أن يختار تملك المنزل حسب الفصل الثامن (Y) لمرسوم الإسكان الأمريكي لعام 1937 (42U.S.C.1437f(Y)).

كيفية تعبئة الجزء (أ) من هذا العقد

تعليمات كل قسم على حدة

القسم الثاني: المستأجر

يُدْرَج الاسم الكامل للمستأجر.

القسم الثالث: الوحدة السكنية المشمولة بالعقد

يُدْرَج عنوان الوحدة، بما فيه رقم الشقة، إذا كان متوفراً.

القسم الرابع: أعضاء الأسرة المعيشية المقيمة في المنزل

تُدْرَج الأسماء الكاملة لجميع أعضاء الأسرة المعيشية الذين نالوا موافقة وكالة الإسكان العام، ويوضح ما إذا كان هناك أي شخص لا ينتمي للعائلة ولكنه سيقوم في المنزل لتقديم خدمات المساعدة لفرد معوق من أفراد العائلة.

القسم الخامس: الفترة الزمنية الأولية لعقد الإيجار

الوحدات السكنية المشابهة المؤجرة إلى أناس غير مشمولين بالإعانة. لا يجوز للمالك أن يرفع قيمة أجره السكن خلال فترة عقد الإيجار الأولية.

القسم السابع: دفع إعانة الإسكان

يدرج المبلغ الأولي لإعانة الإسكان المدفوعة شهرياً.

القسم الثامن: خدمات المنافع العامة والأجهزة المنزلية

ينبغي أن يحدد عقد الإيجار وعقد إعانة السكن خدمات المنافع العامة والأجهزة المنزلية التي يوفرها المالك وتلك التي يوفرها المستأجر. يعبأ القسم الثامن لتحديد الطرف المسؤول عن توفير خدمات المنافع العامة والأجهزة المنزلية أو دفع تكاليفها.

يدرج تاريخ بداية وتاريخ انتهاء عقد الإيجار. يجب أن تكون الفترة الأولية لعقد الإيجار عاماً واحداً على الأقل، ولكن يجوز لووكالة الإسكان العام أن توافق على فترة أولية أقل من سنة واحدة إذا قررت الوكالة ما يلي:

- أن المدة الأقصر هذه، ستعزز فرص حصول العائلة على سكن أفضل، و
- أن المدة الأقصر هذه، هي عرف متبع في السوق المحلي.

القسم السادس: أجره السكن الأولية للمالك

تدرج قيمة مبلغ أجره السكن الشهرية التي تُدفع للمالك خلال فترة عقد الإيجار الأولية.

يجب على وكالة الإسكان العام أن تقرر أن الإيجار الذي يدفع للمالك هو إيجار معقول مقارنة بإيجار

الجزء (أ) من عقد الإعانة السكنية: المعلومات المتعلقة بالعقد
(لتجهيز العقد تبعاً لجميع المعلومات الواردة في الجزء (أ)).

1. محتويات العقد .

يتكون عقد الإعانة السكنية من ثلاثة أجزاء:
الجزء أ: المعلومات المتعلقة بالعقد.
الجزء ب: الجزء الرئيسي من العقد.
الجزء ج: ملحق عقد الإيجار.

2. المستأجر.

3. وحدة السكن المشمولة بالعقد.

4. أعضاء الأسرة المعيشية المقيمين في وحدة السكن.

يجوز للأشخاص التالية أسماؤهم الإقامة في وحدة السكن. لا يجوز إضافة أشخاص آخرين للإقامة في وحدة السكن المعينة دون الحصول على موافقة خطية مسبقاً من المالك ووكالة الإسكان العام.

5. الفترة الزمنية الأولية لعقد الإيجار.

تبدأ الفترة الأولية لعقد الإيجار في (الشهر/اليوم/السنة) _____
تنتهي الفترة الأولى لعقد الإيجار في (الشهر/اليوم/السنة) _____

6. أول أجره سكن تُدفع للمالك.

يكون الإيجار المدفوع للمالك خلال الفترة الأولية لعقد الإيجار: _____
لا يجوز للمالك أن يرفع قيمة أجره السكن خلال الفترة الأولية لعقد الإيجار.

7. الدفعة الأولى من الإعانة الإسكانية.

يسري مفعول عقد الإعانة الإسكانية اعتباراً من اليوم الأول من تاريخ عقد الإيجار الأولي، ويكون المبلغ الذي تدفعه وكالة الإسكان العام إلى المالك عند بداية عقد الإعانة الإسكانية هو _____ شهرياً. إن المبلغ الشهري الذي تدفعه وكالة الإسكان العام إلى المالك ضمن الإعانة الإسكانية قابل للتغيير خلال فترة عقد الإعانة الإسكانية وفقاً لمتطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية.

8. خدمات المنافع العامة والأجهزة المنزلية

يوفر المالك أو يدفع مقابل خدمات المنافع العامة والأجهزة المشار إليها أدناه بالحرف (O). ويوفر المستأجر أو يدفع مقابل الخدمات والأجهزة المنزلية المشار إليها أدناه بحرف (T). وما لم يتم تحديد غير ذلك أدناه فإنه يتعين على المالك دفع مقابل جميع الخدمات والأجهزة المنزلية التي يوفرها هو.

البنء	حدد نوع الوقود	مقدمة من	مدفوعة من
التدفئة	<input type="checkbox"/> غاز طبيعي <input type="checkbox"/> أنبوبة غاز <input type="checkbox"/> بترول أو كهرباء <input type="checkbox"/> فحم أو غير ذلك		
الطبخ	<input type="checkbox"/> غاز طبيعي <input type="checkbox"/> أنبوبة غاز <input type="checkbox"/> بترول أو كهرباء <input type="checkbox"/> فحم أو غير ذلك		
تسخين الماء	<input type="checkbox"/> غاز طبيعي <input type="checkbox"/> أنبوبة غاز <input type="checkbox"/> بترول أو كهرباء <input type="checkbox"/> فحم أو غير ذلك		
غير ذلك من الأمور الكهربائية			
الماء			
الصرف الصحي			
جمع القمامة			
تبريد الهواء			
التلابة			
جهاز الطبخ أو الميكرويف			
غير ذلك (حدد)			

توقيع طرفي العقد:

المالك

وكالة الإسكان العام

يكتب اسم المالك بوضوح

يكتب اسم الوكالة بوضوح

التوقيع

التوقيع

يكتب اسم ومنصب الشخص الموقع

يكتب اسم ومنصب الشخص الموقع

التاريخ (الشهر/اليوم/السنة)

التاريخ (الشهر/اليوم/السنة)

ترسل الدفعات إلى:

الاسم

العنوان (الشارع، المدينة، الولاية، الرمز البريدي)

الجزء (ب) من عقد الإعانة الإسكانية : الجزء الرئيسي من العقد.

1. الغاية

أ. هذا العقد هو عقد يبرم بين وكالة الإسكان العام والمالك للإعانة الإسكانية. ويهدف عقد الإعانة الإسكانية إلى تقديم مساعدات إلى العائلة بموجب برنامج قسيمة السكن وفق الفصل الثامن (راجع نظم تعليمات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية في مدونة الأنظمة الفدرالية (24) الجزء 982).
ب. ينطبق هذا العقد على الأسرة المعيشية والوحدة السكنية المحددتان في الجزء (أ) من عقد الإعانة الإسكانية.
ج. ستقوم وكالة الإسكان العام خلال مدة عقد الإعانة الإسكانية بدفع إعانات الإسكان إلى المالك وفقاً لهذا العقد.
د. سوف تقيم العائلة في وحدة السكن موضوع العقد بموجب برنامج قسيمة السكن وفقاً للفصل الثامن. تساعد الإعانة الإسكانية التي تدفعها وكالة الإسكان العام المستأجر على إبرام عقد الإيجار لوحدة السكن مع المالك من أجل إسكان عائلته.

2. عقد إيجار وحدة السكن

أ. أجر المالك وحدة السكن المتعاقد عليها إلى المستأجر لإقامة عائلته فيها بموجب برنامج قسيمة السكن وفقاً للفصل الثامن.
ب. وافقت وكالة الإسكان العام على تأجير الوحدة السكنية حسب متطلبات برنامج قسيمة السكن وفقاً للفصل الثامن.
ج. يجب على عقد استئجار الوحدة السكنية موضوع العقد أن يشتمل على النصوص الكاملة لملاحق عقد الإيجار التي تقتضيهما وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (الجزء ج من عقد الإعانة الإسكانية).
د. يقر المالك أن:

- (1) المالك والمستأجر قد أبرما عقداً لإيجار الوحدة السكنية موضوع العقد يشتمل على النص الكامل لجميع أحكام الملحق المتعلق بعقد الإيجار.
- (2) وأن صيغة عقد الإيجار هي الصيغة القياسية المستخدمة في المنطقة التي تقع فيها الوحدة السكنية، وهي ذات الصيغة المستخدمة بوجه عام في العقود المبرمة بين المالك وبين المستأجرين الآخرين في المبنى غير المشمولين في برنامج الإعانة السكنية.
- (3) وأن عقد الإيجار ينماشى مع قوانين الولاية والقوانين المحلية.

هـ. يتعين على المالك التثبت من سلوك أو أهلية العائلة للاستئجار. لا تتحمل وكالة الإسكان العام هذه المسؤولية، كما أنها لا تتحمل أية مسؤولية أو التزام نحو المالك أو تجاه أي شخص آخر بشأن سلوك أو تصرفات عائلة المستأجر في السكن المستأجر.

3. الصيانة والمنافع العامة وغيرها من الخدمات:

أ. يجب على المالك أن يتولى صيانة الوحدة السكنية المستأجرة والمبنى الذي تقع فيه وفقاً لمعايير الجودة النوعية في الإسكان.
ب. يجب على المالك توفير جميع الخدمات اللازمة للسكن من أجل الامتثال لمعايير الجودة النوعية في الإسكان.
ج. إذا لم يحافظ المالك على وحدة السكن المستأجرة وفقاً لمعايير الجودة النوعية في الإسكان، أو إذا امتنع عن توفير جميع الخدمات اللازمة للامتثال لتلك المعايير، يجوز لوكالة الإسكان العام أن تتخذ أي من الإجراءات المتاحة لها لعلاج الوضع وهذا الخرق لعقد الإيجار، وتشمل هذه الإجراءات استعادة المدفوعات الفائضة وتعليق الإعانة الإسكانية وخصم أو تخفيض المبلغ المدفوع للإعانة السكنية أو إنهاء عقد الإعانة الإسكانية. ولا يجوز لوكالة الإسكان العام اتخاذ أي من هذه الإجراءات العلاجية ضد المالك بسبب أي خرق لمعايير الجودة النوعية في الإسكان، إذا كانت العائلة هي المسؤولة عن هذا الخرق ولم يكن المالك سببه.
د. لا تسدد وكالة الإسكان العام دفعات الإعانة الإسكانية إذا لم ترتق الوحدة السكنية المستأجرة إلى معايير الجودة النوعية في الإسكان، ما لم يقر المالك بإصلاح النواقص خلال الفترة الزمنية المحددة من قبل وكالة الإسكان العام وبعد أن تتحقق الوكالة من إصلاح هذه النواقص. وإذا كانت النواقص في الوحدة السكنية تهدد حياة البشر، يتعين على المالك إصلاحها خلال 24 ساعة. أما بالنسبة للنواقص الأخرى فعلى المالك إصلاحها خلال الفترة المحددة من قبل وكالة الإسكان العام.
هـ. يجوز لوكالة الإسكان العام أن تعين وحدة السكن المتعاقد على استئجارها في الأوقات التي ترتبها للتأكد من أنها توافر معايير الجودة النوعية في الإسكان.
و. يجب على وكالة الإسكان العام إشعار المالك بشأن أي نواقص في معايير الجودة النوعية في الإسكان يتم الكشف عنها من خلال معاينة الوحدة السكنية.
ز. يجب على المالك توفير جميع الخدمات المتصلة بالسكن والتي تمت الموافقة عليها في عقد الإيجار.

4. الفترة الزمنية لعقد الإعانة الإسكانية

أ. العلاقة بفترة عقد الإيجار. تبدأ الفترة الزمنية لعقد الإعانة الإسكانية في اليوم الأول من الفترة الزمنية الأولى لعقد الإيجار وتنتهي في اليوم الأخير من فترة عقد الإيجار (بما فيها الفترة الأولى من عقد الإيجار وأية تمديدات لها).

ب. متى ينتهي عقد الإعانة الإسكانية

(1) ينتهي عقد الإعانة الإسكانية تلقائياً، إذا تم إنهاء عقد الإيجار من قبل المالك أو المستأجر.

(2) يجوز لوكالة الإسكان العام إنهاء برنامج الإعانة لأية عائلة بناء على أي أسباب تجيزها متطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية. وإذا أنهت وكالة الإسكان العام برنامج الإعانة لأية عائلة فينتهي عندها تلقائياً عقد الإعانة الإسكانية.

(3) إذا انتقلت العائلة من الوحدة السكنية المستأجرة، فينتهي تلقائياً عقد الإعانة الإسكانية.

(4) ينتهي عقد الإعانة الإسكانية تلقائياً بعد مرور 180 يوماً على دفع آخر قسط للمالك.

(5) يجوز لوكالة الإسكان العام أن تقرر إنهاء عقد الإعانة الإسكانية وفقاً لمتطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية، إذا كانت مخصصات البرنامج المالية غير كافية للاستمرار في إعانة العائلات المشمولة في ذلك البرنامج.

(6) يجوز لوكالة الإسكان العام إنهاء عقد الإعانة الإسكانية إذا رأت أن وحدة السكن المعنية لا تتوفر فيها المساحة الكافية وفقاً لمعايير الجودة النوعية في الإسكان بسبب تزايد حجم العائلة أو حدوث أي تغيير في تركيبتها.

(7) في حالة انفصال الزوجين في العائلة، يجوز لوكالة الإسكان العام إنهاء عقد الإعانة الإسكانية، كما يجوز لها الاستمرار في دفع هذه الإعانة من أجل أعضاء العائلة الذين يظلون مقيمين في وحدة السكن المستأجرة.

(8) يجوز لوكالة الإسكان العام إنهاء عقد الإعانة الإسكانية إذا رأت أن الوحدة السكنية المعنية لا ترتقي لجميع متطلبات معايير الجودة النوعية في الإسكان أو إذا رأت أن المالك قد انتهك ذلك العقد.

5. توفير خدمات المنافع العامة والأجهزة المنزلية ودفع تكاليفها

أ. يجب أن يحدد عقد الإيجار خدمات المنافع العامة التي يوفرها ويتحمل مسؤولية دفع تكاليفها المالك أو المستأجر.

ب. يجب أن يحدد عقد الإيجار الأجهزة المنزلية التي يوفرها أو يتحمل مسؤولية دفع تكاليفها المالك أو المستأجر.

ج. يحدد الجزء الأول من عقد الإعانة الإسكانية خدمات المنافع العامة والأجهزة المنزلية التي يوفرها أو يدفع تكاليفها المالك أو المستأجر. ويكون عقد الإيجار متماشياً مع عقد الإعانة الإسكانية في هذا الصدد.

6. أجره السكن للمالك: مبلغ أجره معقول

أ. لا يجوز في أي وقت خلال الفترة الزمنية لعقد الإعانة الإسكانية أن تتجاوز قيمة الإيجار التي تدفع للمالك عن الوحدة المستأجرة القيمة المعقولة التي حددتها أو أعادت تحديدها لها مؤخراً وكالة الإسكان العام وفقاً لمتطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية.

ب. يجب على وكالة الإسكان العام أن تقرر ما إذا كانت قيمة أجره السكن التي تدفع للمالك تُعتبر قيمة معقولة، مقارنة بقيمة أجره السكن لوحدات سكنية مماثلة مؤجرة إلى مستأجرين غير مشمولين في برنامج الإعانة، وفي

سبيل تحديد ذلك يجب على وكالة الإسكان العام الأخذ بعين الاعتبار ما يلي:

(1) موقع الوحدة السكنية ومستوى جودتها وحجمها ونوعها وتاريخ بنائها و

(2) الامتيازات والخدمات المنزلية والصيانة وخدمات المنافع العامة التي يقدمها المالك ويدفع تكاليف توفيرها.

ج. يجب على وكالة الإسكان العام أن تحدد الأجرة المعقولة للوحدة السكنية مرة أخرى وفقاً لمتطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية. ويجوز لوكالة الإسكان العامة في أي وقت مراجعة الأجرة المعقولة التي كانت قد حددتها للوحدة.

د. لا يجوز أن تتجاوز قيمة أجره السكن للمالك خلال فترة عقد الإعانة الإسكانية قيمة أجره السكن التي يحصل عليها المالك مقابل وحدات سكنية مماثلة مؤجرة لمستأجرين غير مشمولين بنظام الإعانة. ويجب على المالك إطلاع وكالة الإسكان العام على أية معلومات تطلبها منه حول قيمة أجره السكن التي يحصل عليها مقابل وحدات سكنية أخرى في المبنى نفسه أو في أماكن أخرى.

7. الدفعات التي تؤديها وكالة الإسكان العام للمالك:

أ. الوقت الذي يتم فيه الدفع

(1) يجب على وكالة الإسكان العام أن تدفع للمالك نيابة عن العائلة في بداية كل شهر وخلال فترة العقد مبلغ الإعانة الإسكانية المنصوص عليه في العقد.

(2) يجب على وكالة الإسكان العام أن تدفع دون تأخير مبلغ الإعانة الإسكانية إلى المالك في أوقات استحقاقها.

(3) إذا لم يتلق المالك الإعانة الإسكانية في تاريخ استحقاقها وإذا تأخر دفعها لمدة الشهرين الأولين من فترة عقد الإعانة الإسكانية، تدفع وكالة الإسكان للمالك الغرامات التي تُفرض على المستأجرين الذين يتأخرون في دفع الإيجار المستحق، وذلك وفقاً للممارسات والقوانين المرعية في السوق المحلية للإسكان، ومع ذلك لا تلزم وكالة الإسكان العام على دفع غرامة مقابل التأخير في الدفع، إذا قررت وزارة الإسكان والتنمية الحضرية أن التأخير في الدفع كان بسبب عوامل خارجة عن إرادة الوكالة. وعلاوة على ذلك، لا تلزم وكالة الإسكان العام على دفع أية غرامة، إذا كان التأخير في تسديد الإعانة الإسكانية أو الامتناع عن تسديدها يعود إلى انتهاك المالك لعقد الإعانة الإسكانية. (وفي حالة وقوع مثل هذا الانتهاك يجوز لوكالة الإسكان العام أن تستعيد المبالغ المدفوعة قبل تاريخ استحقاقها أو أن تعلق تسديد مبالغ الإعانة الإسكانية أو أن تخصم من هذه المبالغ أو تخفضها، كما يجوز لها أن تتوقف عن دفع هذه المبالغ أو تنهي العمل بعقد الإعانة الإسكانية).

(4) لا يتم دفع الإعانة الإسكانية للمالك إلا عندما تكون العائلة المعنية مقيمة في الوحدة السكنية المتعاقد عليها خلال فترة عقد الإعانة الإسكانية، ولا يتلقى المالك من وكالة الإسكان العام أية إعانة إسكانية عن أي شهر يلي الشهر الذي تنتقل فيه العائلة من الوحدة السكنية.

ب. امتثال المالك لعقد الإعانة الإسكانية

لا يحق للمالك استلام دفعات الإعانة الإسكانية المنصوص عليها في عقد الإعانة الإسكانية ما لم يكن ممثلاً لجميع الأحكام المنصوص عليها في العقد.

ج. مبلغ دفعة الإعانة الإسكانية التي تدفعها الوكالة للمالك:

(1) تحدد وكالة الإسكان العام قيمة مبلغ الإعانة الإسكانية التي تدفعها شهرياً إلى المالك وفقاً لمتطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الخاصة ببرنامج قسيمة بدل السكن.

(2) يتعرض مبلغ الإعانة الإسكانية الذي تدفعه وكالة الإسكان العام إلى التغيير خلال فترة عقد الإعانة الإسكانية وفقاً لمتطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية. يجب على وكالة الإسكان العام إبلاغ المالك والعائلة المعنية بأي تغييرات تطرأ على مبلغ الإعانة الإسكانية الذي تدفعه الوكالة.

(3) يحتسب مبلغ الإعانة الإسكانية لتسديد أجرة الوحدة السكنية للشهر الأول من العقد وفقاً لنسبة عدد الأيام التي يكون العقد سارياً فيها خلال ذلك الشهر.

د. التطبيق في الدفع

تُسجل دفعات الإعانة الإسكانية في الجانب الدائن لصالح المالك مقابل الأجرة السكنية للوحدة السكنية موضوع العقد.

هـ. حدود مسؤولية وكالة الإسكان العام

(1) تقتصر مسؤولية وكالة الإسكان العام على تسديد دفعات الإعانة الإسكانية إلى المالك وفقاً لعقد الإعانة الإسكانية ومتطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية في ظل برنامج قسيمة السكن.

(2) لن تدفع وكالة الإسكان العام إلى المالك أي جزء من قيمة الأجرة يتجاوز قيمة الإعانة الإسكانية، ولن تسدد الوكالة أي مبلغ آخر يطالب به المالك العائلة المقيمة في الوحدة السكنية المستأجرة.

و. مبالغ مدفوعة للمالك تتجاوز المبالغ المستحقة له. إذا رأت وكالة الإسكان العام أن المالك لا يحق له استلام المبلغ الكامل للإعانة الإسكانية أو أي جزء من هذا المبلغ، يجوز لها اتخاذ أي إجراء تصحيحي تراه، بما في ذلك خصم المبالغ المدفوعة للمالك والتي تتجاوز المبالغ المستحقة له، أو المبالغ المستحقة له بموجب أي عقد للإعانة الإسكانية بموجب برنامج الفصل الثامن).

8. إقرار المالك:

يقر المالك خلال فترة هذا العقد بما يلي:

أ. أنه يتولى المحافظة على الوحدة السكنية موضوع العقد والمبنى الذي توجد فيه وفقاً لمعايير الجودة النوعية في الإسكان.

ب. أن الوحدة السكنية موضوع العقد مؤجرة للسكان فيها، وأن عقد الإيجار يتضمن ملحق عقد الإيجار (الجزء ج من عقد الإعانة الإسكانية) وأنه يتوافق مع متطلبات ذلك العقد ومتطلبات البرنامج، وأن المالك قد سلم وكالة الإسكان العام نسخة من عقد الإيجار ومن أية تعديلات أجريت عليه. ج. أن لا تتعدى أجرة السكن للمالك المبالغ التي يدفعها مستأجرون آخرون لوحدات سكنية مماثلة في المبنى لا يشملها برنامج الإعانة الإسكانية.

د. ويقر المالك أنه لم ولن يتسلم أية دفعات أو اعتبارات أخرى (من العائلة أو من وزارة الإسكان والتنمية الحضرية

أو من وكالة الإسكان العام أو من أي مصدر عام أو خاص) مقابل إيجار الوحدة السكنية موضوع العقد خلال فترة عقد الإعانة الإسكانية، فيما عدا مبلغ الإيجار. هـ. أن العائلة المعنية لا تملك الوحدة السكنية موضوع العقد أو أي جزء منها.

و. أن أفراد العائلة يقيمون في الوحدة السكنية موضوع العقد، حسب علمه، وأن الوحدة السكنية هي المسكن الوحيد للعائلة وأفرادها.

ز. ويقر المالك أنه (أي المالك الرئيسي أو أي طرف آخر له مصلحة في العقار) ليس أحد والدي المستأجر أو أبناء له أو جده أو حفيده أو أختاً أو أخاً له أو لأي فرد من أفراد العائلة، ما لم تكن وكالة الإسكان العام قد أقرت بذلك وقررت (وتكون قد أبلغت المالك والعائلة باتخاذها ذلك القرار) أن توافق على استئجار وحدة السكن المعنية، رغم وجود تلك الصلة، لأن موافقتها تعتبر تساهلاً معقولاً لتأمين مسكن لعائلة أحد أعضائها مصاب بإعاقة.

9. حظر التمييز. وفقاً لقوانين تكافؤ الفرص المطبق

والأوامر التنفيذية، واللوائح التنظيمية فإنه:

أ. يجب على المالك فيما يتعلق بعقد الإعانة الإسكانية أن لا يميز ضد أي شخص بسبب لون بشرته أو نوع جنسه، أو بسبب انتمائه العرقي أو الديني أو الوطني، أو بسبب عمره أو وضعه العائلي أو أي عجز يعاني منه.

ب. يجب على المالك أن يتعاون مع وكالة الإسكان العام ووزارة الإسكان والتنمية الحضرية في أعمال المراجعة على عقد الإعانة الإسكانية للتحقق من الامتثال لتكافؤ الفرص، وعند التحقيق في الشكاوي التي تتعلق بعقد الإعانة الإسكانية.

10. انتهاك المالك لعقد الإعانة الإسكانية.

أ- يعتبر أي فعل من الأفعال الآتية يقوم به المالك (بما في ذلك أي طرف له مصلحة رئيسية في العقار أو أي طرف آخر له مصلحة فيه) انتهاكاً لعقد الإعانة الإسكانية المعقود معه:

(1) إذا خرق المالك أي التزام له ينص عليه عقد الإعانة الإسكانية، بما في ذلك التزامه بالمحافظة على الوحدة السكنية المعنية وفقاً لمعايير الجودة النوعية في الإسكان.

(2) إذا انتهك المالك أي التزام له ينص عليه أي عقد آخر لدفعات الإعانة الإسكانية ضمن الفصل الثامن.

(3) إذا ارتكب المالك أي عمل من أعمال الغش أو الرشوة أو أي عمل آخر ينطوي على الفساد أو الجريمة فيما يتعلق بأي برنامج فدرالي للإعانة الإسكانية.

(4) بالنسبة للمشاريع المرهونة برهن تضمنه وزارة الإسكان والتنمية الحضرية أو التي تحمل قروضاً قدمتها الوزارة، إذا فشل المالك في الامتثال لتعليمات الأنظمة المنطبقة على التأمين على الرهن أو على برنامج القرض، أو إذا فشل في الامتثال لنصوص سند الرهن أو الاتفاق التنظيمي، أو إذا ارتكب المالك أي عمل من أعمال الغش أو الرشوة أو أي عمل آخر إجرامي أو عمل ينطوي على الفساد فيما يتعلق بالرهن أو القرض.

(5) إذا مارس المالك أي نشاط إجرامي يتعلق

بالمخدرات أو إذا مارس أي نشاط إجرامي عنيف.

ب. إذا رأت وكالة الإسكان العام أن انتهاكها قد وقع، يجوز لها أن تمارس أيًا من حقوقها وأن تتخذ أي إجراء تصحيحي عملاً بعقد الإعانة الإسكانية، أو أن تلجأ إلى أي من الحقوق أو الإجراءات الإصلاحية المتاحة لها بشأن هذا الانتهاك. وتبلغ وكالة الإسكان العام المالك بالإجراءات التي ستتخذها بحقه، وتحيطه علماً بالأسباب التي دفعته لاتخاذ مثل هذه الإجراءات. وقد يتطلب الإخطار الموجه من وكالة الإسكان العام إلى المالك قيامه بإصلاح الوضع في تاريخ محدد في نص الإخطار، ويكون على وكالة الإسكان العام أن تتحقق من تنفيذ المالك للأعمال التصحيحية.

ج. تشمل حقوق وكالة الإسكان العام والإجراءات التصحيحية التي يجوز للوكالة اللجوء إليها في حالة انتهاك المالك لعقد الإعانة الإسكانية استعادة المبالغ التي تتجاوز قيمتها مستحقات المالك، وتعليق دفع مبالغ الإعانة الإسكانية، وتخفيض أو إنقاص أو إنهاء دفعات الإعانة الإسكانية، وإنهاء العمل بعقد الإعانة الإسكانية.

د. يجوز لوكالة الإسكان العام أن تسعى إلى الحصول على علاج أو تعويض إضافي آخر، وذلك عن طريق أمر أو إجراء قضائي آخر، وقد يتضمن هذا الأمر القضائي إلزام المالك بأداء محدد، أو منعه من القيام بسلوك محدد، أو إنصافه بصورة أخرى أو أمره بالتعويض عن الخسائر.

هـ. يجوز لوكالة الإسكان العام أن تمارس حقوقها وأن تتخذ ما تراه من إجراءات لمعالجة الوضع الذي نشأ عن انتهاك المالك لعقد الإعانة الإسكانية حتى إذا ظلت العائلة المعنية مقيمة في الوحدة السكنية موضوع العقد.

و- إن ممارسة وكالة الإسكان العام لأي حق من حقوقها أو عدم ممارستها له أو سعيها من أجل تصحيح انتهاك المالك لعقد الإعانة الإسكانية لا يعني أن الوكالة تنتازل عن حقها في ممارسة أي من حقوقها الأخرى أو في اتخاذ إجراء تصحيحي في أي وقت.

11. وصول وكالة الإسكان العام ووزارة الإسكان والتنمية الحضرية إلى المباني والاطلاع على سجلات المالك.

أ. يجب على المالك أن يقدم أية معلومات تتعلق بعقد الإعانة الإسكانية تلبية لأي طلب معقول بذلك يرد له من وكالة الإسكان العام أو وزارة الإسكان والتنمية الحضرية.

ب. يكون لوكالة الإسكان العامة ووزارة الإسكان والتنمية الحضرية والمحاسب العام للولايات المتحدة الأميركية كامل الحرية لزيارة وحدة السكن موضوع العقد والمبنى الذي توجد فيه، والاطلاع كذلك على جميع حسابات وسجلات المالك ذات الصلة بعقد الإعانة الإسكانية. بما في ذلك حق معاينة تلك الحسابات وتدقيقها وأخذ نسخ عنها.

ج. يجب على المالك السماح بالوصول إلى السجلات المدخلة في الحاسوب أو السجلات الإلكترونية الأخرى أو أية حواسيب أو أجهزة أو مرافق تحتوي تلك السجلات، ويجب عليه أن يقدم أية معلومات أو مساعدات لازمة للحصول على تلك السجلات.

12. إقصاء حقوق الطرف الثالث.

أ. العائلة ليست طرفاً في عقد الإعانة الإسكانية، كما أنها ليست طرفاً ثالثاً مستفيداً من الجزء (ب) من عقد الإعانة الإسكانية. ولا يجوز للعائلة العمل على تنفيذ أي نص من

الجزء (ب) من عقد الإعانة الإسكانية، كما لا يجوز لها ممارسة أي حق أو اتخاذ أي إجراء علاجي ضد المالك أو ضد وكالة الإسكان العام عملاً بالجزء (ب) من عقد الإعانات الإسكانية.

ب. يجوز للمستأجر أو وكالة الإسكان العام تطبيق شروط ملحق عقد الإيجار (الجزء ج من عقد الإعانة الإسكانية) ضد المالك، كما يجوز لأي منهما أن يمارس أيًا من حقوقه أو يتخذ أي إجراء تصحيحي ضد المالك عملاً بملحق عقد الإيجار.

ج. لا تتحمل وكالة الإسكان العام أية مسؤولية أو أي التزام عن أي إصابة تلحق بأي شخص نتيجة ما يفعله المالك أو ما يتمتع عن القيام به فيما يتعلق بإدارة الوحدة السكنية موضوع العقد أو المبنى الذي تقع فيه، أو فيما يتعلق بتنفيذ عقد الإعانة الإسكانية، أو نتيجة أي عمل آخر يقوم به المالك أو يتمتع عن القيام به.

د. إن المالك ليس وكيلاً لوكالة الإسكان العام، كما أن عقد الإعانة الإسكانية لا ينشئ أية علاقة أو يؤثر على أية علاقة قائمة بين وكالة الإسكان العام وأي كيان قدم قرضاً للمالك، أو أي من مورديه أو موظفيه أو المتعاقدين معه أو المتعاقدين معه من الباطن لأغراض تتعلق بإدارة الوحدة السكنية موضوع العقد أو المبنى الذي يحتويها، أو لغرض تنفيذ عقد الإعانة الإسكانية.

13. تضارب المصالح

أ- "الفرد المشمول" هو الشخص أو الكيان الذي ينتمي إلى أي من التصنيفات التالية:

(1) أي عضو أو مسؤول رسمي حالي أو سابق في وكالة الإسكان العام (فيما عدا مسؤول الوكالة المشارك في البرنامج).

(2) أي موظف لدى وكالة الإسكان العام، أو أي شخص يرسم سياسة الوكالة أو يؤثر على القرارات المتعلقة بالبرنامج سواء كان من المتعاقدين معها بالأصالة أو من الباطن أو أي وكيل لها.

(3) أي مسؤول رسمي عمومي أو أي عضو في جهاز حكومي أو في هيئة تشريعية إقليمية أو محلية، يمارس مهاماً أو مسؤوليات تتعلق بالبرنامج، أو

(4) أي عضو في الكونجرس الأميركي.

ب. لا يجوز أن تكون للفرد المشمول أية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في عقد الإعانة الإسكانية أو في أية فوائد أو دفعات مالية في ظل ذلك العقد طالما كان هذا الشخص فرداً مشمولاً، أو لمدة سنة واحدة بعد ذلك، (ويشمل ذلك أن لا يكون لأي فرد من أعضاء عائلته المباشرة أية مصلحة فيما ذكر).

ج. تعني عبارة "عضو في العائلة المباشرة" زوج أو زوجة الفرد المشمول أو أحد والديه (بما في ذلك زوج الأم وزوجة الأب) أو أحد أبنائه (بما في ذلك أحد أبناء الزوج أو الزوجة) أو أحد جدوده أو أحفاده أو شقيقته أو شقيقه (بما في ذلك الشقيق أو الشقيقة من أب أو أم مختلفين).

د. يقرر المالك أنه يتحمل مسؤولية ضمان عدم وجود أي شخص أو كيان عند التوقيع على عقد الإعانة الإسكانية تكون له مصلحة محظورة أو ستكون له مثل هذه المصلحة، كما

يضمن عدم وجود أي من ذلك في أي وقت خلال فترة سريان مفعول ذلك العقد.

هـ. وإذا برز وجود لمصلحة محظورة، يقوم المالك على الفور بالإفصاح عن ذلك إلى وكالة الإسكان العام ووزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأميركية.

و. يجوز للمكتب الميداني التابع لوزارة الإسكان والتنمية الحضرية أن يستبعد الحظر بشأن تضارب المصالح الوارد ذكره في هذا الفصل في حالة وجود سبب وجيه يبرر ذلك. ز. لا يسمح لأي عضو أو مندوب في الكونغرس الأميركي أو لأي مدير وكالة إسكان عام مسؤول ومقيم أن يحظى بأية حصة أو جزء من عقد الإعانة الإسكانية أو أن يحصل على أية منافع قد تنشأ عنه.

14. التنازل للغير عن عقد الإعانة الإسكانية.

أ. لا يجوز لمالك العقار أن يتنازل عن عقد الإعانة الإسكانية إلى مالك جديد دون الحصول على موافقة خطية مسبقة بذلك من وكالة الإسكان العام.

ب. إذا طلب المالك من وكالة الإسكان العام أن توافق على تنازله عن عقد الإعانة الإسكانية لصالح المالك الجديد، يكون عليه تقديم أية معلومات تطلبها منه وكالة الإسكان العام بخصوص التنازل المقترح.

ج. لا يجوز التنازل عن عقد الإعانة الإسكانية لأي مالك جديد تكون مشاركته في برامج وزارة الإسكان والتنمية الحضرية محظورة أو معلقة أو محددة بموجب اللوائح التنظيمية للوزارة. (انظر مدونة الأنظمة الفدرالية 24 الجزء 24).

د. لا يجوز التنازل عن عقد الإعانة الإسكانية إلى مالك جديد إذا كانت وزارة الإسكان والتنمية الحضرية قد حظرت هذا التنازل لأن:

(1) الحكومة الفدرالية قد بادرت باتخاذ إجراء إداري أو قضائي ضد المالك أو المالك الجديد المقترح بسبب انتهاك (قانون الإسكان العادل) أو أي شرط من الشروط الفدرالية الأخرى المنصوص عليها لضمان تكافؤ الفرص، ويكون هذا الإجراء قيد النظر ولم يبت فيه، أو (2) محكمة أو وكالة إدارية قد قررت أن المالك أو المالك الجديد المقترح انتهك (قانون الإسكان العادل) أو أية متطلبات فدرالية أخرى لضمان تكافؤ الفرص.

هـ. لا يجوز التنازل عن عقد الإعانة الإسكانية إلى مالك جديد، إذا كان ذلك المالك الجديد (بما في ذلك الطرف الرئيسي أو أي طرف آخر له مصلحة في الأمر) أحد والدي أو أبناء أو جدود أو أحفاد أو أشقاء أي فرد من أفراد العائلة، إلا إذا قررت وكالة الإسكان العام (وبلغت العائلة قرارها) أن الموافقة على التنازل، على الرغم من وجود تلك العلاقة، من شأنه تساهل معقول لتوفير مسكن للعائلة التي يعاني أحد أفرادها من إعاقة.

و. يجوز لوكالة الإسكان العام أن تمتنع عن الموافقة على تنازل المالك عن عقد الإعانة الإسكانية لغيره، إذا كان المالك الأصلي أو المالك الجديد المقترح (بما في ذلك الطرف الرئيسي أو أي طرف آخر له مصلحة في ذلك):

(1) قد انتهك التزامات له بموجب عقد الإعانة الإسكانية عملاً بما ينص عليه الفصل الثامن.

(2) قد ارتكب بحق أي برنامج فدرالي للإسكان عملاً من أعمال الغش أو الرشوة أو أي عمل ينطوي على فساد أو طبيعة إجرامية.

(3) قد انخرط في أي نشاط إجرامي ذي صلة بالمخدرات أو أي نشاط إجرامي عنيف.

(4) له سوابق في عدم الامتثال إلى معايير الجودة النوعية في الإسكان لوحدات السكن المشمولة ببرامج مساعدة

المستأجرين بموجب الفصل 8، أو لمعايير الإسكان المنطبقة على وحدات السكن المشمولة في برامج تأجير الوحدات السكنية بموجب الفصل 8، أو للوحدات السكنية المؤجرة عملاً بموجب أي برنامج فدرالي آخر للإسكان.

(5) له سوابق تدل على امتناعه عن إنهاء العمل بأي عقد لاستئجار وحدة سكنية لمستأجرين يتلقون إعانة إسكانية

بموجب أي برنامج فدرالي، بسبب ممارستهم أو ممارسة أي فرد من عائلتهم أو أحد ضيوفهم أو أي شخص آخر تحت إشراف أي فرد من أفراد العائلة لأي مما يلي: (أ) سلوكا يعرض للخطر حق سكان المبنى الآخرين في الاستمتاع سلمياً بمكان إقامتهم.

(ب) سلوكا يهدد صحة أو سلامة السكان الآخرين أو موظفي وكالة الإسكان العام أو موظفي المالك أو الأشخاص الآخرين المنخرطين في إدارة المبنى السكني.

(ج) سلوكا يهدد صحة أو سلامة السكان المقيمين في المباني المجاورة للمبنى المعني أو يهدد حقهم في الاستمتاع السلمي لمقر سكنهم، أو

(د) سلوكا متصلاً بنشاط إجرامي أو بنشاط إجرامي متصل بالمخدرات.

(6) له سوابق تتعلق بتأجير وحدات سكنية لا تمتثل لقوانين الإسكان في الولاية أو لقواعد ومعايير الإسكان المحلية، أو

(7) لم يسدد الضرائب المستحقة منه للولاية أو المنطقة المحلية على العقارات، كما أنه لم يسدد الغرامات المفروضة عليه أو الرسوم المقررة.

ز. على المالك الجديد أن يوافق على أن يكون ملتزماً بعقد الإعانة الإسكانية وأن يمتثل به. ويجب أن يكون الاتفاق خطياً، وبشكل ينال قبول وكالة الإسكان العام. وعلى المالك الجديد تسليم وكالة الإسكان العام نسخة من الاتفاق المبرم.

15. الإشعارات الخطية. يجب على أي إشعار يصدر عن وكالة الإسكان العام أو المالك ويتعلق بهذا العقد، أن يكون خطياً.

16- مجمل الاتفاق: التفسيرات.

أ. عقد الإعانة الإسكانية هو كامل الاتفاق بين المالك ووكالة الإسكان العام.

ب. ينبغي تفسير عقد الإعانة الإسكانية وتطبيقه بما يتوافق مع متطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية بما فيها أنظمة برنامج الوزارة الموضحة في مدونة الأنظمة الفدرالية رقم 24 جزء 982.

الجزء (ج) من عقد الإعانة الإسكانية : عقد الإيجار

1. الفصل الثامن من برنامج قسيمة بدل السكن

أ- يبرم المالك عقد إيجار لوحدته السكن المشمولة في العقد، ويأجرها إلى المستأجر لإقامة عائلته فيها وفق برنامج قسيمة بدل السكن بموجب الفصل الثامن (برنامج قسيمة السكن) التابع لوزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأميركية.

ب- لقد تعاقد المالك مع وكالة الإسكان العام وأبرم معها عقداً بموجب برنامج قسيمة السكن الذي تُدفع بموجبه الإعانة الإسكانية. وتقوم وكالة الإسكان العام بموجب هذا العقد بتسديد الإعانة الإسكانية للمالك لإعانة المستأجر على استئجار الوحدة السكنية من المالك.

2. عقد الإيجار

أ. يسلم المالك نسخة من عقد الإيجار إلى وكالة الإسكان العام تتضمن أية تعديلات يكون المالك والمستأجر قد وافقا عليها. ويقر المالك أن شروط عقد الإيجار تتفق مع جميع نصوص عقد الإعانة الإسكانية وأن عقد الإيجار يتضمن ملحق عقد الإيجار.

ب. يكون للمستأجر حق تنفيذ ما ينص عليه ملحق عقد الإيجار ضد المالك. وإذا كان هناك أي تضارب بين ملحق عقد الإيجار وبين أي أحكام أخرى ينص عليها عقد الإيجار، تُرجح كافة النصوص الواردة في ملحق عقد الإيجار.

3. استعمال الوحدة السكنية المشمولة في العقد

أ. تقيم العائلة المعنية خلال فترة عقد الإيجار في السكن المشمول في عقد الإعانة الإسكانية بموجب برنامج قسيمة السكن.

ب. يجب أن توافق وكالة الإسكان العام على جميع من سيقبضون في المنزل. ويجب على العائلة إبلاغ وكالة الإسكان العام فوراً عند ولادة مولود جديد أو إذا تبنت العائلة طفلاً أو إذا انضم للعائلة طفل بموجب حكم بحضائنه صدر عن محكمة. إذ لا يجوز إضافة أي شخص آخر لسكاني البيت دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المالك ووكالة الإسكان العام.

ج. لا تستخدم وحدة السكن المشمولة في العقد إلا لإقامة أفراد العائلة الذين وافقت عليهم وكالة الإسكان العام ويجب أن تكون وحدة السكن هذه هي مكان الإقامة الوحيد للعائلة المعنية. ويجوز لأفراد العائلة ممارسة نشاط مشروع لكسب الرزق في الوحدة أثناء قيامهم باستخدامها لغرض السكن بشكل رئيسي.

د. لا يجوز للمستأجر تأجير الوحدة السكنية لآخرين أو تأجيرها من الباطن.

هـ. لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن عقد الإيجار أو تحويله إلى أي شخص آخر.

4. أجره السكن للمالك

أ- لا يجوز أن يتجاوز الأجره الأولية التي تدفع إلى المالك المبلغ الذي وافقت عليه وكالة الإسكان العام وفقاً لمتطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية. ب- تحدد نصوص عقد الإيجار

التغييرات التي تطرأ على أجره السكن للمالك، غير أنه لا يجوز للمالك رفع قيمة الإيجار خلال الفترة الأولية من عقد الإيجار. ج- خلال فترة عقد الإيجار (بما في ذلك الفترة الأولية من عقد الإيجار، وأي تمديد لتلك الفترة) لا يجوز أن يتجاوز مبلغ الأجره السكن للمالك:

1. الأجره المعقولة لوحدته السكن الذي تم تحديده مؤخراً، أو أعيد تحديده من قبل وكالة الإسكان العام وفقاً لمتطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية. أو
2. الأجره التي يحصل عليها المالك من وحدات السكن المستأجرة في المبنى غير المشمولة في برنامج الإعانة الإسكانية والمشابهة للوحدة التي تتلقى الإعانة الإسكانية.

5. الأقساط التي تدفعها العائلة إلى المالك

- أ. تتحمل العائلة مسؤولية دفع أي جزء من أجره السكن للمالك لا تدفعه له وكالة الإسكان العام بموجب الإعانة الإسكانية.
- ب. تسدد وكالة الإسكان العام في كل شهر مبلغ الإعانة الإسكانية إلى المالك بالنيابة عن العائلة المعنية وفقاً لعقد الإعانة الإسكانية. وتحدد وكالة الإسكان العام مبلغ الإعانة وفقاً لمتطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية لمساعدة المستأجر بموجب الفصل الثامن.
- ج. تُحسب الدفعة الشهرية للإعانة في إيجار السكن مقابل الأجره الشهرية لوحدته السكن المشمولة في العقد.
- د. لا يكون المستأجر مسؤولاً عن دفع الحصة من الأجره إلى المالك التي تقوم بدفعها وكالة الإسكان العام في إطار الإعانة الإسكانية بموجب عقد الإعانة الإسكانية المبرم بين المالك ووكالة الإسكان العام. ولا يعتبر تخلف وكالة الإسكان العام عن دفع مبلغ الإعانة الإسكانية إلى المالك انتهاكاً لعقد الإيجار، ولا يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار لأن وكالة الإسكان العام لم تدفع له مبلغ الإعانة الإسكانية.

هـ. لا يجوز للمالك أن يطالب العائلة المعنية بدفع أي مبلغ مالي يتجاوز قيمة أجره السكن أو أن يتسلم منها أو من أي مصدر آخر مثل هذا المبلغ، ويشمل مبلغ الأجره المستحقة للمالك جميع الخدمات المتعلقة بالوحدة السكنية من ماء وكهرباء والأجهزة المنزلية التي ينبغي أن يوفرها أو يدفع قيمتها المالك وفقاً لعقد الإيجار. و. يجب على المالك إعادة أي مبلغ فائض عن دفعة الأجره إلى المستأجر فوراً.

6. الرسوم والتكاليف الأخرى

أ. لا تتضمن أجره السكن المدفوعة للمالك تكاليف أي من الوجبات الغذائية أو خدمات المساعدة أو الأثاث الذي قد يوفره المالك.

(1) يجوز للمالك إنهاء العمل بعقد الإيجار خلال فترة العقد، إذا ارتكب أي فرد من أفراد الأسرة المعيشية أو أحد ضيوفه أو أي شخص آخر تحت إشرافه أي نمط من أنماط النشاط الإجرامي التالي:

(أ) أي نشاط إجرامي يهدد صحة أو سلامة الآخرين من سكان المبنى (بما في ذلك المسؤولين عن إدارة المبنى والمقيمين فيه) أو يهدد حقهم في الاستمتاع الآمن بمساكنهم في المبنى.

(ب) أي نشاط إجرامي يهدد صحة أو سلامة الآخرين من الأشخاص المقيمين بالقرب من المبنى، أو يهدد حقهم في الاستمتاع الآمن بمساكنهم.

(ج) أي نشاط إجرامي عنيف في المبنى أو بالقرب منه، أو

(د) أي نشاط إجرامي ذو صلة بالمخدرات في المبنى أو بالقرب منه.

(2) يجوز للمالك إنهاء العمل بعقد الإيجار خلال فترة العقد إذا كان أي عضو من أفراد الأسرة المعيشية المعنية:

(أ) هاربا لتجنب المقاضاة أو الحبس المؤقت أو حكما بالسجن، بعد إدانته بارتكاب جرم أو محاولته ارتكاب جرم يعتبر جنائية في القوانين المرعية في المكان الذي فر منه الشخص أو، إذا كان ذلك في ولاية نيوجيرسي، يعتبر جرماً كبيراً، أو

(ب) انتهك شرطاً من شروط إطلاق سراحه من السجن أو من شروط إعفائه من قضاء ما تبقى من فترة سجنه مقابل إثبات حسن السلوك بموجب القانون الفدرالي أو قانون الولاية.

(3) يجوز للمالك إنهاء العمل بعقد الإيجار وفقاً لهذا الفصل، بسبب النشاط الإجرامي الذي يقوم به أحد أعضاء الأسرة المعيشية المعنية، إذا اقتنع المالك أن ذلك العضو قد ارتكب جرماً، بصرف النظر عما إذا كان ذلك الشخص قد اعتقل أو أُدين بارتكاب ذلك النشاط الإجرامي أم لا.

(4) يجوز للمالك إنهاء العمل بعقد الإيجار خلال فترة العقد إذا كان أي عضو من أفراد الأسرة المعيشية المعنية يفرط في تناول الخمر بشكل يهدد صحة وسلامة السكان الآخرين وحقهم في الاستمتاع الآمن بمكان السكن.

د. أسباب وجيهة أخرى لإنهاء العمل بعقد الإيجار.

(1) تكون الأسباب الوجيهة لإنهاء العمل بعقد الإيجار أثناء الفترة الأولية للعقد إما أفعال قامت بها العائلة أو امتنعت عن القيام بها.

(2) تشمل هذه الأسباب الوجيهة لإنهاء العمل بعقد الإيجار خلال الفترة الأولية للعقد أو أي تمديد له:

(أ) إزعاج الجيران.

(ب) إتلاف الممتلكات أو (ج) القيام بأفعال من شأنها الإضرار بالوحدة السكنية أو بالمبنى.

(3) وتشمل هذه الأسباب الوجيهة، بعد مرور الفترة الأولية لعقد الإيجار:

ب. لا يجوز للمالك أن يفرض على المستأجر أو أفراد العائلة المعنية دفع تكاليف أي من الوجبات الغذائية أو خدمات المساعدة أو الأثاث الذي قد يوفره لهم. ولا يُعتبر عدم دفع أي من تلك التكاليف مبرراً لإنهاء العمل بعقد الإيجار.

ج- لا يجوز للمالك أن يطالب المستأجر بدفع مبالغ إضافية مقابل أشياء تعتبر عادة في المنطقة المعنية مشمولة في العقد، أو تلك التي يوفرها مجاناً دون أية تكلفة إضافية للمستأجرين الآخرين غير المشمولين بالإعانة.

7. الصيانة وخدمات المنافع العامة وغيرها من الخدمات الصيانة

(1) يحافظ المالك على وحدة السكن والمباني وفقاً لمعايير الجودة النوعية في الإسكان.

(2) يجب إجراء أعمال الصيانة والاستبدال (بما فيها أعمال الديكور) وفقاً للممارسات القياسية الخاصة بالمبنى المعني التي حددها المالك.

ب. خدمات المنافع العامة والأجهزة المنزلية

(1) يوفر المالك جميع خدمات المنافع العامة اللازمة لغرض الامتثال لمعايير الجودة النوعية في الإسكان.

(2) لا يكون المالك مسؤولاً عن انتهاك معايير الجودة النوعية في الإسكان بسبب عدم قيام المستأجر بأي مما يلي:

(أ) دفع أي من الرسوم المستحقة مقابل أي خدمات منافع عامة يجب أن يدفعها المستأجر.

(ب) توفير أو صيانة أية أجهزة منزلية يكون على المستأجر توفيرها.

ج. الأضرار التي تسببها العائلة. لا يكون المالك مسؤولاً عن انتهاك معيار الجودة النوعية في الإسكان بسبب وقوع أضرار لا يسببها الاستخدام العادي وتكون نتيجة ضرر أحدثه أحد أفراد العائلة أو أحد ضيوفها.

د. خدمات السكن. يجب على المالك توفير جميع خدمات السكن التي تم الاتفاق عليها في عقد الإيجار.

8. إنهاء المالك لعقد الإيجار:

أ. المتطلبات: لا يجوز للمالك إنهاء العمل بعقد الإيجار إلا بناء على شروط العقد ومتطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية.

ب. المبررات: لا يجوز للمالك إنهاء العمل بعقد الإيجار خلال فترة العقد (الفترة الأولية لعقد الإيجار أو أي تمديد لها) إلا للأسباب التالية:

(1) وجود انتهاك صارخ أو متكرر لعقد الإيجار.

(2) انتهاك للقانون الفدرالي أو المحلي أو الخاص بالولاية الذي يفرض على المستأجر التزامات معينة في ما يتعلق بالإقامة في الوحدة السكنية أو استخدامها واستخدام المبنى بشكل عام.

(3) القيام بنشاط إجرامي أو الإفراط في تناول الخمر (كما هو موضح في الفقرة ج) أو

(4) وجود سبب آخر وجيه (كما هو موضح في الفقرة د).

ج- النشاط الإجرامي أو الإفراط في تناول الخمر.

(أ) رفض المستأجر لعرض من المالك بإبرام عقد إيجار جديد، أو إجراء تعديل على العقد القديم.

(ب) رغبة المالك في استعمال وحدة السكن لشؤونه الخاصة أو لاستخدام عائلته أو لأي سبب غير تأجير الوحدة السكنية، أو (ج) سبب تجاري أو اقتصادي (مثل بيع العقار أو تجديد الوحدة أو رغبة المالك تأجير الوحدة السكنية بمبلغ أعلى).

هـ. إخلاء الوحدة السكنية بقرار من المحكمة. لا يجوز للمالك إخراج المستأجر من الوحدة السكنية إلا بقرار من المحكمة.

و. إخطار من المالك بأسباب إخراج الساكن من الوحدة السكنية:

(1) يجب على المالك إخطار المستأجر بأسباب إنهاء العمل بعقد الإيجار قبل الشروع في إجراءات المحكمة المتعلقة بذلك أو عند استهلالها، ويجوز أن يكون هذا الإخطار جزءاً من الإشعار بإخلاء المسكن أو مضافاً إليه.

(2) عندما يرسل المالك إلى المستأجر إخطاراً بإخلاء المسكن، يجب عليه في نفس الوقت أن يرسل إلى وكالة الإسكان العام نسخة عن هذا الإخطار.

(3) يعني الإشعار بإخلاء المسكن إخطاراً بالخروج من الوحدة السكنية أو أي شكوى أو طلب أولي آخر يستخدم للبدء في عملية إخلاء الوحدة السكنية بموجب قانون الولاية أو القانون المحلي.

9. عقد الإيجار: العلاقة بين عقد الإيجار وعقد الإعانة الإسكانية إذا انتهى عقد الإعانة الإسكانية لأي سبب كان، ينتهي معه العمل بعقد الإيجار تلقائياً.

10. إنهاء الإعانة الإسكانية التي تقدمها وكالة الإسكان العام يجوز لوكالة الإسكان العام إنهاء الإعانة المقدمة للعائلة من البرنامج، بناء على أي أسس تسمح بها متطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية. وإذا ما قامت وكالة الإسكان العام بإنهاء الإعانة المقدمة للعائلة من البرنامج، ينتهي تلقائياً العمل بعقد الإيجار.

11. انتقال العائلة من الوحدة سكنية وإخلائها يجب على المستأجر أن يخطر المالك ووكالة الإسكان العام بانتقاله من الوحدة السكنية وإخلائه لها قبل أن تترك العائلة الوحدة السكنية.

12. ودیعة الضمان

أ. يجوز للمالك أن يتسلم من المستأجر ودیعة ضمان (ومع ذلك، يجوز لوكالة الإسكان العام أن تحظر على المالك استلام ودیعة ضمان تتجاوز قيمتها القيمة المألوفة في السوق الخاص، أو قيمة الودیعة التي يطلبها المالك من المستأجرين غير المشمولين بالإعانة. كما يجب أن ينص عقد الإعانة الإسكانية على أي من تلك القيود التي تكون وكالة الإسكان العام قد فرضتها.)

ب. عندما تترك العائلة المعنية وحدة السكن المشمولة في العقد وتنتقل منها، يجوز للمالك وفقاً لقانون الولاية والقانون المحلي استخدام ودیعة الضمان وأیة فائدة مستحقة عليها كتعويض عن أي جزء من الإيجار لم يدفعه

المستأجر أو عن أية أضرار للوحدة السكنية، أو عن أية مبالغ أخرى تكون مستحقة من المستأجر بموجب عقد الإيجار.

ج. يجب على المالك أن يقدم إلى المستأجر لائحة يكون قد أدرج فيها جميع البنود التي تم خصم مبالغ من ودیعة الضمان مقابلها. وإذا تبقى أي مبلغ من هذه الودیعة بعد خصم مستحقات المالك منه، يكون على المالك رد هذا الفائض إلى المستأجر فوراً.

د. إذا كانت ودیعة الضمان لا تكفي لتغطية المبالغ المستحقة من المستأجر بموجب عقد الإيجار، يجوز للمالك الحصول على ما يتبقى من مستحقاته من المستأجر.

13. حظر التمييز

يجب على المالك أن يراعي قوانين تكافؤ الفرص والأوامر التنفيذية واللوائح التنظيمية المطبقة وأن يتمتع عن التمييز بشأن عقد الإيجار ضد أي شخص بسبب انتمائه العرقي أو الديني أو الوطني أو بسبب لون بشرته أو نوع جنسه أو بسبب عمره أو وضعه الاجتماعي أو أي إعاقة بدنية.

14. التعارض مع النصوص الأخرى لعقد الإيجار

أ. تحدد وزارة الإسكان والتنمية الحضرية شروط الملحق المتعلق بعقد الإيجار وفقاً للقانون والأنظمة الفدرالية، وهي شروط حصول المستأجر وعائلته على إعانة فدرالية بموجب برنامج مساعدة المستأجر بموجب الفصل الثامن وقسمة السكن.

ب. في حال وجود تعارض بين نصوص ملحق عقد الإيجار التي تتطلبها وزارة الإسكان والتنمية الحضرية، وأي نصوص أخرى في عقد الإيجار أو في أي اتفاق آخر بين المالك والمستأجر، تُرجح الأحكام الواردة في عقد الإيجار التي تقتضيها وزارة الإسكان والتنمية الحضرية.

15. إجراء تغييرات في عقد الإيجار أو في أجرة السكن

أ. لا يجوز للمالك والمستأجر تغيير أي بند من بنود ملحق عقد الإيجار، ولكن إذا وافق المالك والمستأجر على إجراء أي تغييرات أخرى في عقد الإيجار، يجب أن تكون هذه التغييرات خطية، وأن يسلم المالك نسخة منها إلى وكالة الإسكان العام. وينبغي أن يكون عقد الإيجار بين المالك والمستأجر، بما في ذلك أي تعديلات عليه، متماشياً مع مقتضيات ملحق عقد الإيجار.

ب. تتوقف المساعدة المقدمة للمستأجر في الأحوال التالية، ما لم توافق وكالة الإسكان العام على عقد إيجار جديد وفقاً لمتطلبات البرنامج، وتقوم بإبرام عقد جديد مع المالك لعقد الإعانة الإسكانية:

الوزارة: هي وزارة الإسكان والتنمية الحضرية.

متطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية: هي متطلبات البرنامج بموجب الفصل الثامن والتابع لوزارة الإسكان والتنمية الحضرية. تصدر متطلبات الوزارة عن المقر الرئيسي لوزارة الإسكان والتنمية الحضرية في شكل أنظمة أو من خلال الإعلان عنها في المجلة الرسمية (فدرال رجستر) أو في توجيهات أخرى ملزمة للبرامج.

عقد الإيجار: هو الاتفاق الخطي المبرم بين المالك والمستأجر لغرض استئجار الوحدة السكنية موضوع العقد للمستأجر. ويشمل عقد الإيجار ملحق عقد الإيجار الذي تتطلبه وزارة الإسكان والتنمية الحضرية.

الوكالة: هي وكالة الإسكان العام.

المبنى: هو المبنى أو المجمع الذي تقع فيه الوحدة السكنية بما فيه المرافق والمساحات المشتركة.

البرنامج: هو برنامج قسيمة بدل السكن بموجب الفصل الثامن.

أجرة السكن للمالك: هي إجمالي مبلغ الإيجار الشهري المستحق دفعه إلى المالك مقابل الوحدة السكنية المشمولة في العقد. إن أجرة السكن للمالك هي مجموع الجزء من الإيجار المستحق من المستأجر والجزء الذي تدفعه وكالة الإسكان العام إلى المالك.

الفصل الثامن: هو الفصل الثامن من قانون الإسكان الأمريكي الصادر في سنة 1937 (42 United States Code 1437f)

المستأجر: هو عضو العائلة (أو أعضاء العائلة) الذين يبرمون عقد إيجار الوحدة السكنية مع المالك.

برنامج قسيمة السكن: هو برنامج قسيمة بدل السكن بموجب الفصل الثامن. توفر وزارة الإسكان والتنمية الحضرية ضمن هذا البرنامج موارد مالية لوكالة الإسكان العام لغرض تقديم الإعانة الإسكانية لعائلات مؤهلة لتلقي هذه الإعانة. ويتم استئجار المسكن بموجب عقد الإيجار وبإعانة من الوكالة لدفع أجرة السكن عملاً ببرنامج قسيمة بدل السكن.

(1) إذا كانت هناك أي تغييرات في متطلبات عقد الإيجار تتعلق بمسؤوليات المستأجر أو المالك المتعلقة بالمنافع العامة أو الأجهزة المنزلية.

(2) إذا كانت هناك أي تغييرات في نصوص عقد الإيجار لتحديد فترة عقد الإيجار.

(3) إذا انتقلت العائلة إلى وحدة سكن جديدة، حتى ولو كانت تلك الوحدة في نفس المبنى أو في نفس المجمع.

ج. باستثناء ما تنص عليه الفقرة "ب"، لا تتطلب التغييرات المتفق عليها في عقد الإيجار الحصول على موافقة وكالة الإسكان العام، كما لا تتطلب التوقيع على عقد جديد للإعانة الإسكانية.

د. يجب على المالك إبلاغ وكالة الإسكان العام بأي تغيير في مبلغ الإيجار المستحق له قبل تاريخ نفاذ هذا التغيير بما لا يقل عن ستين يوماً، ولا يجوز أن يتجاوز مبلغ أجرة السكن المتفق على تغييره الأجرة المعقولة للوحدة السكنية كما تم تحديده أو إعادة تحديده مؤخرًا من قبل وكالة الإسكان العام وفقاً لمتطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية.

16. الإخطارات

يجب أن يكون أي إخطار يرسله المستأجر إلى المالك أو المالك إلى المستأجر عملاً بعقد الإيجار إخطاراً خطياً.

17. تعريف المصطلحات

الوحدة السكنية المشمولة في العقد: هي الوحدة السكنية التي يستأجرها المستأجر بمساعدة البرنامج.

العائلة: الأشخاص الذين يجوز لهم أن يقيموا في الوحدة السكنية بمساعدة برنامج الإعانات.

عقد الإعانة الإسكانية: هو عقد بين المالك ووكالة الإسكان العام لتسديد مبالغ الإعانة الإسكانية إلى المالك وفقاً لعقد الإعانة الإسكانية.

الأسرة المعيشية: هم الأشخاص الذين يجوز لهم أن يقيموا في الوحدة السكنية المشمولة بالعقد. ويشمل ذلك أفراد العائلة وأي شخص توافق وكالة الإسكان العام على إقامته في الوحدة السكنية لتقديم خدمات محددة. (يقيم هذا الشخص في الوحدة السكنية لتقديم المساعدات اللازمة لفرد معاق من أفراد العائلة).

معايير الجودة النوعية في الإسكان: هي الحد الأدنى من معايير الجودة النوعية التي تحددها وزارة الإسكان والتنمية الحضرية لتقديم الإعانة الإسكانية للمستأجر ضمن البرامج بموجب الفصل الثامن.

هذه الوثيقة هي ترجمة لوثيقة قانونية صدرت باللغة الإنجليزية عن وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية، وهي ترجمة توفرها لكم الوزارة من أجل مساعدتكم على فهم وإدراك حقوقكم والتزاماتكم، ولكنها لا تُعتبر وثيقة رسمية لأن الوثيقة الرسمية والقانونية النافذة هي الوثيقة المكتوبة باللغة الإنجليزية.