

Phiếu Trả Tiền

Chương Trình Phiếu Trả Tiền Thuê Nhà Lựa Chọn

Bộ Gia Cư và Phát Triển Đô Thị
Vụ Gia Cư Công Cộng và Người Bán

OMB No. 2577-0169
(hết hạn 09/30/2010)

Thời gian cần thiết để công chúng khai báo cho việc thu thập thông tin này được ước tính trung bình vào khoảng 0.05 giờ cho mỗi lần trả lời, kể cả thời gian để xem lại những hướng dẫn, tìm kiếm các nguồn dữ liệu hiện có, tập hợp và duy trì các dữ liệu cần thiết, hoàn tất và duyệt lại việc thu thập thông tin.

Việc thu thập thông tin này được phép thực hiện theo Mục 8 của Luật Gia Cư Hoa Kỳ năm 1937 (Đạo Luật Hoa Kỳ, Đề Mục 42, Đoạn 1437f). Các thông tin này được dùng để cho phép một gia đình tìm kiếm một đơn vị gia cư thích hợp và nói rõ kích thước của đơn vị này. Các thông tin này cũng xác định các nghĩa vụ của gia đình liên hệ theo Chương Trình Phiếu Trả Tiền Thuê Nhà Lựa Chọn.

Xin đọc toàn bộ tài liệu này trước khi điền đơn. Điền hết mọi ô trống dưới đây. Dùng máy đánh chữ hay viết theo lối chữ in một cách rõ ràng.		Phiếu Trả Tiền Số
1. Ghi kích thước của đơn vị gia cư bằng số phòng ngủ. (Đây là số phòng ngủ mà gia đình được xin, và chi tiết này được dùng trong việc xác định số tiền trợ cấp được trả cho chủ nhà thay cho gia đình thuê nhà)		1. Kích Thước của Đơn Vị Gia Cư
2. Ngày Phiếu Trả Tiền Được Cấp (tháng/ngày/năm) Ghi ngày tháng thật sự gia đình được cấp Phiếu Trả Tiền.		2. Ngày Cấp (tháng/ngày/năm)
3. Ngày Phiếu Trả Tiền Hết Hạn (tháng/ngày/năm) Ghi ngày tháng đúng 60 ngày sau ngày cấp Phiếu Trả Tiền. (Xem Mục 6 của mẫu đơn này)		3. Ngày Hết Hạn (tháng/ngày/năm)
4. Ngày Thời Gian Gia Hạn Chấm Dứt (nếu có)(tháng/ngày/năm) (Xem Mục 6. của đơn này)		4. Ngày Thời Gian Gia Hạn Chấm Dứt (tháng/ngày/năm)
5. Tên Người Đại Diện Cho Gia Đình	6. Chữ Ký của Người Đại Diện Cho Gia Đình	Ngày Ký (tháng/ngày/năm)
7. Tên Cơ Quan Gia Cư Công cộng (PHA)		
8. Tên và Chức Danh của Viên Chức PHA	9. Chữ Ký của Viên Chức PHA	Ngày Ký (tháng/ngày/năm)

1. Chương Trình Phiếu Trả Tiền Thuê Nhà Lựa Chọn

- A. Cơ quan gia cư công cộng (gọi tắt là PHA) đã xác định rằng gia đình có tên trên đây (xem mục 5) hội đủ điều kiện để tham gia chương trình phiếu trả tiền thuê nhà lựa chọn. Theo chương trình này, gia đình liên hệ chọn một đơn vị gia cư đang hoang, an toàn và vệ sinh để ở. Nếu chủ nhà đồng ý cho gia đình liên hệ thuê đơn vị này theo chương trình phiếu trả tiền thuê nhà lựa chọn, và nếu PHA chấp thuận đơn vị này, PHA sẽ ký kết một hợp đồng trả tiền trợ cấp gia cư (hợp đồng HAP) với chủ nhà để trả tiền hằng tháng cho người này nhằm giúp gia đình liên hệ trả tiền thuê nhà.
- B. PHA xác định số tiền trợ cấp gia cư hằng tháng phải trả cho chủ nhà. Nói chung, số tiền trợ cấp gia cư hằng tháng do PHA đài thọ là khoản sai biệt giữa tiêu chuẩn trả tiền có thể áp dụng và 30 phần trăm của thu nhập gia đình đã được điều chỉnh. Trong việc xác định số tiền trợ cấp gia cư sơ khởi tối đa cho gia đình liên hệ, PHA sẽ dùng tiêu chuẩn trả tiền có hiệu lực vào ngày việc thuê nhà được PHA chấp thuận. Gia đình liên hệ có thể chọn thuê một đơn vị có tiền thuê cao hơn tiêu chuẩn trả tiền được áp dụng, nhưng sự lựa chọn này không làm thay đổi số tiền trợ cấp do PHA đài thọ. Số tiền trợ cấp thật sự do PHA đài thọ sẽ được xác định căn cứ vào tổng số tiền thuê trả cho đơn vị gia cư được gia đình liên hệ lựa chọn.

2. Phiếu Trả Tiền

- A. Khi cấp phiếu trả tiền này, PHA mong rằng nếu gia đình liên hệ tìm được một đơn vị gia cư có thể chấp nhận được, thì PHA sẽ có sẵn tiền để ký một hợp đồng HAP với chủ nhà. Tuy nhiên, PHA không có nghĩa vụ phải chấp nhận việc thuê nhà đối với gia đình này, đối với bất cứ chủ nhà nào, hay đối với bất cứ người nào. PHA không có trách

nhiệm pháp lý nào đối với bất cứ bên nào qua việc cấp phiếu trả tiền này.

- B. Phiếu trả tiền không cho gia đình liên hệ quyền được tham gia chương trình phiếu trả tiền lựa chọn gia cư của PHA. Gia đình này trở thành một người tham gia vào chương trình phiếu trả tiền lựa chọn gia cư của PHA khi hợp đồng HAP giữa PHA và chủ nhà bắt đầu có hiệu lực.
- C. Trong thời hạn sơ khởi hay trong bất cứ thời gian gia hạn nào của phiếu trả tiền này, PHA có thể yêu cầu gia đình liên hệ báo cáo tiến bộ trong việc thuê một đơn vị gia cư vào những khoảng cách và thời điểm do PHA xác định.

3. Việc PHA Chấp Thuận hay Không Chấp Thuận Đơn Vị Gia Cư hay Hợp Đồng Cho Thuê

- A. Khi gia đình liên hệ tìm được một đơn vị gia cư thích hợp mà chủ nhà sẵn sàng tham gia vào chương trình, gia đình này phải nộp cho PHA một đơn xin phép thuê nhà (dùng mẫu đơn do PHA cung cấp) do chủ nhà và gia đình liên hệ ký tên, và một bản sao hợp đồng cho thuê, bao gồm bản phụ lục về việc thuê nhà do HUD ấn định. **Chú ý: Cả hai văn kiện này phải được nộp cho PHA không trễ hơn ngày hết hạn được ghi trong mục 3 hay mục 4 trên đầu trang nhất của phiếu trả tiền này.**
- B. Gia đình liên hệ phải nộp các văn kiện này theo đúng phương cách do PHA quy định. Chính sách của PHA có thể cấm gia đình nộp nhiều hơn một đơn xin thuê nhà mỗi lần.
- C. Hợp đồng cho thuê phải bao gồm nguyên văn tất cả các điều khoản của bản phụ lục về việc thuê mượn mà HUD đòi hỏi và được PHA cung cấp. Điều này được thực hiện bằng cách thêm bản phụ lục về việc thuê nhà của HUD vào hợp đồng do chủ nhà sử dụng. Nếu có sai biệt giữa bất

cứ điều khoản nào trong bản phụ lục về việc thuê nhà của HUD và bất cứ điều khoản nào trong hợp đồng cho thuê của chủ nhà, thì các điều khoản trong bản phụ lục về việc thuê nhà của HUD sẽ có quyền quyết định.

D. Sau khi nhận được đơn xin phép thuê nhà và một bản sao của hợp đồng cho thuê, PHA sẽ thanh tra đơn vị gia cư liên hệ. PHA có thể không chấp thuận cho gia đình liên hệ được thuê đơn vị này hay có thể không lập hợp đồng HAP về đơn vị này cho đến khi nào PHA đã xác định rằng tất cả mọi quy định sau đây trong chương trình đã được đáp ứng: đơn vị gia cư liên hệ là thích hợp; đơn vị này đã được PHA thanh tra và đáp ứng các tiêu chuẩn về chất lượng nhà ở (gọi tắt là HQS); tiền thuê là hợp lý; và chủ nhà và người thuê đã lập hợp đồng thuê trong đó có bản phụ lục về việc thuê nhà do HUD quy định.

E. Nếu PHA chấp thuận đơn vị gia cư liên hệ, PHA sẽ thông báo cho gia đình muốn thuê nhà và chủ nhà biết, và sẽ cung cấp 2 bản sao của hợp đồng HAP cho chủ nhà.

1. Chủ nhà và gia đình liên hệ phải lập hợp đồng cho thuê.
2. Chủ nhà phải ký tên vào cả hai bản sao của hợp đồng HAP và phải cung cấp cho PHA một bản sao của hợp đồng cho thuê đã được ký kết và cả hai bản sao của hợp đồng HAP đã được lập.
3. PHA sẽ thực hiện hợp đồng HAP và trả lại cho chủ nhà một bản sao của hợp đồng này.

F. Nếu PHA xác định rằng đơn vị gia cư liên hệ hay hợp đồng cho thuê không thể chấp thuận được vì bất cứ lý do gì, thì PHA sẽ thông báo cho chủ nhà và gia đình liên hệ biết rằng:

1. Đơn vị gia cư hay hợp đồng cho thuê được đề nghị đã không được chấp thuận vì những lý do được nêu rõ, và
2. Nếu những điều kiện khiến đơn vị gia cư hay hợp đồng không được chấp thuận được sửa chữa đúng theo ý muốn của PHA vào ngày hay trước ngày được PHA ấn định rõ, thì đơn vị gia cư hay hợp đồng đó sẽ được chấp thuận.

4. Các nghĩa vụ của gia đình thuê nhà

A. Khi đơn vị gia cư mà gia đình muốn thuê được chấp thuận và hợp đồng HAP được ký kết, gia đình liên hệ phải theo đúng các điều lệ được liệt kê dưới đây để tiếp tục tham gia chương trình phiếu trả tiền thuê nhà lựa chọn.

B. Gia đình phải:

1. Cung cấp bất cứ thông tin nào mà PHA hay HUD xác định là cần thiết, kể cả bằng chứng về quốc tịch hay tình trạng di trú hợp lệ, và những thông tin để dùng vào việc tái xét thường xuyên theo định kỳ hoặc tái xét tạm thời về thu nhập và số người trong gia đình.
2. Tiết lộ và chứng thực các số an sinh xã hội, ký tên và nộp các giấy chấp thuận cho thu thập thông tin.
3. Cung cấp bất cứ thông tin nào mà PHA yêu cầu để kiểm chứng việc gia đình cư ngụ trong đơn vị gia cư hay các thông tin liên quan đến việc gia đình này vắng mặt tại đơn vị gia cư.
4. Thông báo ngay cho PHA biết bằng văn bản khi gia đình vắng mặt tại đơn vị gia cư trong một thời gian kéo dài, theo đúng các chính sách của PHA.

5. Cho phép PHA thanh tra đơn vị gia cư vào thời gian hợp lý sau khi được thông báo trước một cách hợp lý.
6. Thông báo cho PHA và chủ nhà biết bằng văn bản trước khi dọn ra khỏi đơn vị gia cư hay chấm dứt thuê nhà.
7. Dùng đơn vị gia cư được thuê với tiền trợ cấp để làm nơi cư ngụ cho gia đình. Đơn vị này phải là nơi cư ngụ duy nhất của gia đình.
8. Thông báo ngay cho PHA biết bằng văn bản nếu sinh con, nuôi con nuôi, hay được toà án giao quyền nuôi một đứa bé.
9. Yêu cầu được PHA chấp thuận bằng văn bản cho thêm bất cứ người nào khác trong gia đình được phép cư ngụ trong đơn vị gia cư.
10. Thông báo ngay cho PHA biết bằng văn bản nếu có người nào của gia đình không còn ở trong đơn vị gia cư.
11. Cung cấp cho PHA một bản sao của bất cứ thông báo đuổi nhà nào của chủ nhà.
12. Trả tiền điện nước và cung cấp và bảo trì bất cứ máy móc gia dụng nào mà chủ nhà không phải cung cấp theo hợp đồng cho thuê nhà.

C. Bất cứ thông tin nào mà gia đình thuê nhà cung cấp phải trung thực và đầy đủ.

D. Gia đình thuê nhà (kể cả người trong gia đình) không được:

1. Làm chủ hay có bất cứ quyền lợi nào trong đơn vị gia cư (trừ trường hợp trong một hợp tác xã, hay làm chủ một nhà tiền chế cho thuê chỗ trong một nhà tiền chế).
2. Vi phạm nghiêm trọng hay vi phạm nhiều lần hợp đồng thuê nhà.
3. Phạm tội lừa đảo, hối lộ, hay có bất cứ hành động thổi nạt hay phạm tội nào liên quan đến chương trình phiếu trả tiền thuê nhà lựa chọn.
4. Tham gia vào các hoạt động tội phạm có liên quan đến ma túy hay hoạt động tội phạm có tính cách bạo động đe dọa đến sức khỏe, sự an toàn, hay quyền của những người cư ngụ khác hay những người ở cạnh khu nhà được sống yên ổn.
5. Cho thuê lại đơn vị gia cư hoặc chuyển nhượng hợp đồng cho thuê hay chuyển nhượng đơn vị gia cư cho người khác.
6. Nhận trợ cấp của chương trình phiếu trả tiền thuê nhà lựa chọn trong khi đang nhận một trợ cấp về gia cư khác cho cùng đơn vị gia cư hay cho một đơn vị gia cư khác theo bất cứ chương trình trợ cấp gia cư nào khác của Liên bang, Tiểu bang, hay địa phương.
7. Làm hư hại đơn vị gia cư hay khu nhà (ngoài những hư hại gây ra bởi sự hao mòn thông thường) hay đe dọa bất cứ khách nào làm hư hại đơn vị gia cư hay khu nhà.
8. Nhận trợ cấp của chương trình phiếu trả tiền thuê nhà lựa chọn trong khi cư ngụ trong một đơn vị gia cư do cha mẹ, con cái, ông bà, cháu, hay anh chị em của bất cứ một người nào trong gia đình làm chủ, trừ phi PHA đã xác định (và đã thông báo cho chủ nhà và gia đình thuê nhà biết về sự xác định đó) rằng việc cho phép thuê đơn vị gia cư đó, mặc dù có mối quan hệ như thế, sẽ cung cấp chỗ ở hợp lý cho một người có khuyết tật trong gia đình.

9. Lạm dụng rượu gây đe dọa đến sức khỏe, sự an toàn, hay quyền của những người cư ngụ khác trong cùng khu nhà và những người khác ở cạnh khu nhà được sống yên ổn.

5. Kỳ Thị Bất Hợp Pháp

Nếu gia đình thuê nhà có lý do để tin rằng, trong việc tìm kiếm nhà ở thích hợp, họ đã bị phân biệt đối xử vì lý do tuổi tác, chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, khuyết tật, nguồn gốc dân tộc, hay tình trạng gia đình, thì gia đình này được phép đích thân nộp đơn khiếu nại về nạn kỳ thị gia cư cho bất cứ văn phòng địa phương nào của HUD, gửi đơn qua đường bưu điện, hay gọi điện thoại. PHA sẽ cung cấp cho gia đình liên hệ thông tin về cách điền và nộp đơn khiếu nại.

6. Việc Hết Hạn và Gia Hạn Phiếu Trả Tiền

Phiếu trả tiền sẽ hết hạn vào ngày được ghi trong mục 3 trên đầu trang nhất của phiếu trả tiền này, trừ phi gia đình liên hệ yêu cầu được gia hạn bằng văn bản và PHA cho gia hạn phiếu trả tiền bằng văn bản, trong trường hợp đó, phiếu trả tiền sẽ hết hạn vào ngày ghi trong mục 4. Tùy quyền quyết định của mình, PHA có thể chấp nhận yêu cầu của gia đình liên hệ xin gia hạn phiếu trả tiền sơ khởi một hay nhiều lần.

Tại liệu này là bản dòch của một văn bản pháp lý do Bộ Gia Cư và Phát Triển Nông Thôn (HUD) ban hành. HUD cung cấp bản dòch này cho quý và chæ vôùi mức ních giúp quý và hiểu rõ những quyền và nghĩa vụ của quý. Bản tiếng Anh của tài liệu này là bản chính thòuc, hõp pháp và cóu tính cách quyết ñònh. Bản dòch này không phải là một tài liệu chính thòuc.