

حقوق و مسؤلیت‌های



ساکنین محل

وزیر اسکان و توسعه شهری

این بروشور در موارد زیر صدق نمی‌کند: برنامه اسکان عمومی، قسمت 8 برنامه میانه بازپروری (Section 8 Moderate Rehabilitation Program) (به جز برای پروژه های اسکان چند خانواده ای که توسط HUD بیمه شده اند)، و برنامه کمک به انتخاب خانه (Housing Choice Voucher Program) (به جز هنگامی که کمکی برای یک پروژه اسکان چند خانواده ای با یک رهن بیمه شده توسط HUD مورد استفاده قرار می‌گیرد).

بعنوان یک ساکن (مستأجر)، شما دارای حقوق و مسئولیت هایی هستید که کمک می کند محل مسکونی کمک گرفته از HUD خود را به خانه بهتری برای خودتان و خانواده تان تبدیل کنید.

این بروشور بدان دلیل در اختیار شما قرار می گیرد که وزارت اسکان و توسعه شهری ایالات متحده، که دارای صلاحیت قضایی نهایی در مورد پروژه ای است که در آن زندگی می کنید، نوعی کمک یا سوبسید را برای این مجموعه آپارتمانی عرضه کرده است. بعنوان قسمتی از تعهد خود برای حفظ بهترین محیط زندگی ممکن برای همه ساکنین، فیلد آفیس HUD موارد زیر را مورد تشویق و حمایت قرار می دهد:

- نمایندگان مدیریت و صاحبان ملک با ساکنین آپارتمان ها هر کدام و تمامی مسائل را در میان بگذارند.
- مالکان و منیجرها فوراً همه شکایات معتبر ساکنین را مورد توجه قرار داده و آنها را در اسرع وقت حل و فصل نمایند.
- حق ساکنین برای سازماندهی و شرکت در تصمیمات مربوط به رفاه پروژه و خانواده خود.

شما همراه با مالک/ نماینده مدیریت خود نقش مهمی در تبدیل محل سکونت خود- واحد (آپارتمان)، زمین ها، و مناطق عمومی دیگر- به یک محل بهتر برای زیست و ایجاد جامعه ای که می توانید به آن افتخار کنید ایفا می کنید.



این بروشور به اختصار برخی از مهمترین حقوق و مسئولیت های شما را ذکر می کند تا به شما کمک کند بیشترین استفاده ممکن را از خانه خود بعمل آورید.

حقوق شما

شما بعنوان ساکن یک پروژه اسکان چند خانواده ای کمک گرفته از HUD ، باید از حقوق خود آگاه باشید.

حقوق

مربوط به آپارتمان شما

- حق زندگی در یک خانه آبرومند، ایمن و بهداشتی که عاری از خطرات محیط زیستی از قبیل خطرات رنگ دارای پایه سرب است.
- حق برخورداری از تعمیرات که سر موقع و بدنبال درخواست انجام می شود و داشتن یک برنامه نگاهداری با کیفیت بالا که توسط مدیریت اداره می شود.
- حق دریافت آگهی منطقی بصورت کتبی در رابطه با هر گونه بازرسی غیر اضطراری یا موارد دیگر وارد شدن به آپارتمان شما.

حقوق

مربوط به سازمان های ساکنین

- حق سازماندهی بعنوان ساکنین بدون ایجاد مانع، آزار یا انتقامجویی از جانب مالکان یا مدیریت ملک.
- حق نصب نوشتجات در بخش های عمومی و عرضه کردن برگه ها به سایر ساکنین و آگاه ساختن آنها از حقوقشان و درباره فرصت های درگیر ساختن آنها در پروژه خودشان.
- حق استفاده فضای عمومی متناسب یا تأسیسات محل های ملاقات- که ممکن است یک هزینه منطقی تصویب شده از طرف HUD شامل آن گردد برای سازماندهی یا در نظر گرفتن هر موضوعی که بر شرایط یا مدیریت ملک اثر می گذارد.
- حق ملاقات با همدیگر بدون حضور مالک/ منیجر.
- حق به رسمیت شناخته شدن توسط مالکان و منیجرهای ملک در رابطه با دارا بودن حق اظهار نظر در مورد امور جامعه مسکونی.

حقوق

مربوط به عدم تبعیض

- حق برخورداری از رفتار مساوی و منصفانه و استفاده از خدمات و تأسیسات ساختمان شما، بدون توجه به نژاد، رنگ، مذهب، جنسیت، معلولیت، وضعیت خانوادگی (کودکان زیر 18 سال)، اصلیت ملی (اصلیت قومی یا زبان)، یا در برخی از موارد سن.

مسئولیت های شما

بعنوان ساکن یک پروژه اسکان چند خانواده ای کمک گرفته از HUD، شما مسئولیت های خصوصی را نیز دارید تا اطمینان حاصل شود که ساختمان شما بصورت یک خانه مناسب برای شما و همسایگانتان باقی می ماند. با امضای اجاره نامه خود، شما و مالک/ شرکت مدیریت وارد یک قرارداد حقوقی و قابل اجرا شده اید. شما و مالک/ شرکت مدیریت مسئول رعایت مفاد قرارداد اجاره شما، قواعد مقررات خانه، و قوانین محلی ناظر بر ملکتان هستید. اگر درباره قرارداد اجاره خود هر سوالی دارید یا کپی آن را در اختیار ندارید، با نماینده مدیریت خود یا فیلد آفیس HUD محل خود تماس بگیرید.

مسئولیت ها

نسبت به مالک خانه خود یا نماینده مدیریت

- رعایت مقررات و رهنمون هایی که ناظر بر اجاره نامه شماست.
- پرداخت مبلغ صحیح اجاره به موقع در هر ماه.
- عرضه کردن اطلاعات دقیق به مالک در زمان مصاحبه جواز یا تجدید جواز برای تعیین مبلغ کل اجاره شما، و دادن رضایت به انتشار اطلاعات توسط یک طرف ثالث برای اجازه دادن جهت تأیید.
- گزارش تغییرات پیش آمده در درآمد خانوادگی شما.

مسئولیت ها

نسبت به پروژه و همسایگانتان

- رفتار درست و شایسته شما بصورتی که مزاحم همسایگانتان نگردید.
- وارد نشدن در فعالیت جنایی در واحد، بخش های عمومی، یا زمین های آن.
- تمیز نگاه داشتن واحدتان و نریختن آشغال در زمین ها یا بخش های عمومی.
- دفع زباله و مواد زائد به صورتی صحیح.
- رعایت قوانین محلی که بر سلامت یا ایمنی ساکنان اثر می گذارد.
- نگاه داشتن آپارتمان خود و بخش های عمومی به همان وضعیت فیزیکی کلی که هنگام نقل مکان شما وجود داشته است.
- گزارش هرگونه خطر محیط زیستی آشکار به مدیریت، از قبیل رنگی که در حال پوسته شدن است- که در صورت وجود رنگ دارای پایه سرب یک خطر محسوب می شود- و هرگونه نقص در سیستم ها، اشیاء نصب شده، وسایل خانگی، یا قسمت های دیگر واحد، زمین ها، یا تأسیسات مربوطه.

همکاری مهم است شما

ساکنین پروژه های مسکونی چند خانواری که از کمک HUD برخوردارند می توانند نقش مهمی در تصمیم گیری هایی ایفا کنند که بر پروژه آنها اثر می گذارد. برنامه های متفاوت HUD در رابطه با حقوق مشخص ساکنین عرضه شده است. شما حق دارید بدانید تحت کدام برنامه HUD ساختمانتان کمک می گیرد. برای دریافتن این موضوع که پروژه مسکونی شما تحت هر کدام از طبقه بندی های زیر است با نماینده مدیریت خود تماس بگیرید.

اگر ساختمان شما تحت برنامه های **Section 236, 221 (d)(3)BMIR**، برنامه کمک اضافی اجاره، قسمت 202 برنامه وام مستقیم (**Direct Loan Program**)، قسمت 202/811 برنامه های پیشبرد سرمایه (**Capital Advance Programs**) کمک مالی می گیرد، یا تحت هر برنامه قسمت 8 قابل اطلاق به آن کمک می شود و قبل از آنکه مالک بتواند پیش پرداختی انجام دهد تصویب قبلی HUD لازم است، شما حق دارید در رابطه با موارد زیر در جلسات شرکت کنید، یا از تصمیمات آن آگاه شوید، و درباره آن اظهار نظر کنید:

- هر افزایشی در مورد حداکثر اجاره مجاز.
- تغییر پروژه از وضعیتی که طی آن پروژه مخارج آب و برق و گاز را می پردازد به وضعیتی که در آن مستأجر مسئول چنین خرج هایی است، و نیز کاهش مبلغ تخصیص داده شده برای آب و برق مستأجر.
- تغییر واحدهای مسکونی در یک پروژه اسکان چند خانواری به یک استفاده غیر مسکونی یا به کاندومینیوم، یا انتقال پروژه به یک شرکت یا موسسه رهن گزار اسکان تعاونی.
- واگذاری قسمتی از وثیقه رهن.
- بهینه سازی های عمده که متضمن افزودنی های چشمگیری به پروژه است.
- تجدید نکردن قرارداد قسمت 8 مربوط به پروژه.
- هر اقدام دیگر که سرانجام به جابجا کردن غیر داوطلبانه و موقت یا دائمی ساکنین می شود.
- پیش پرداخت رهن.



همکاری ادامه... شما

اگر واحد شما دارای قرارداد قسمت 8 مربوط به پروژه است و در حال انقضا بوده یا بزودی به اتمام می رسد و تجدید نخواهد شد، خانواده ای که کمک گرفته می تواند از این گزینه برخوردار باشد که در همان پروژه ای که خانواده در تاریخ واجد شرایط بودن ساکن بوده باقی بماند. خانواده ای که در واحد کمک گرفته زندگی می کند ممکن است برای کمک اضافه (enhanced voucher)

واجد شرایط باشد. اگر مالکان بخواهند از قرارداد قسمت 8 خارج شوند از یک سال قبل باید این موضوع را به مستأجران اطلاع دهند ساکنین می توانند از کمک (voucher) قسمت 8 در هر ساختمانی استفاده کنند که اجاره آنها در محدوده مجاز است. مستأجرین واجد شرایط فقط در صورتی می توانند از کمک اضافه استفاده کنند که در همان پروژه ای باقی بمانند که در تاریخ اختتام قرار داد قسمت 8 زندگی می کرده اند. اگر یک مستأجر واجد شرایط نقل مکان کند، برای یک کمک (voucher) قسمت 8 واجد شرایط است که اضافی نیست. شما همچنین در مورد "مشاوره جابجا شدن" حق دارید که در آن می توانید درباره گزینه های اسکان که در اختیار شماست مواردی را دریابید.

اگر در یک ساختمانی زندگی می کنید که تحت تملک HUD است و دارد به فروش می رسد شما حق دارید از برنامه های HUD برای انتقال ساختمان به دیگری آگاه شوید و در مورد آن اظهار نظر کنید.

ساکنان خانه های کمک گرفته از HUD شرکای ما و شرکای جوامع خود هستند. مقررات HUD به ساکنین این اجازه را می دهد که با سازماندهی انجمن های مستقل ساکنین در جهت بهبود وضع خود اقدام کنند. این انجمن ها ساکنین را تشویق می کند در تصمیم گیری هایی شرکت داشته باشند که بر خانه های آنها اثر می گذارد بدون آنکه مالکین یا مدیریت به آنها آزاری برسانند یا از آنها انتقامجویی کنند.

_____ وزیر اسکان و توسعه شهری

کمک‌های

دیگر



اگر به کمک یا اطلاعات بیشتری نیاز دارید می‌توانید با اشخاص یا منابع زیر تماس بگیرید:

- منیجر ساختمان یا شرکت مدیریت خود.
- منیجر پروژه در قسمت های موسوم به Multifamily Hub یا Multifamily Field Office وابسته به وزارت اسکان و توسعه شهری، یا مدیر قرارداد محلی خود.
- فیلد آفیس HUD محلی خود به نشانی <http://www.hud.gov/local/index.cfm>
- اداره مشاوره اسکان در محل خود (برای کمک با سرویس یافتن مشاوره اسکان یا Housing Counseling Service Locator به شماره 1-800-569-4287 تماس بگیرید).
- National Multifamily Housing Clearinghouse وابسته به HUD به شماره تلفن 1-800-685-8470 برای گزارش ناراحتی‌ها و مشکلات مربوط به نگهداری و مدیریت.
- خط تلفنی دفتر بازرسی کل HUD به شماره تلفن 1-800-347-3735 برای گزارش تقلب، هدر دادن یا اصراف، یا سوء مدیریت.
- استناد به قانون اسکان چند خانواده ای- 24 CFR Part 245.
- شبکه جهانی اینترنت- <http://www.hud.gov>

اگر بدین باورید که بر علیه شما تبعیضی اعمال شده، یا مایلید اطلاعاتی درباره این موضوع بدست آورید که در رابطه با اسکان چه چیزی تبعیض به حساب می‌آید، با شماره تلفن 1-800-669-9777 تماس بگیرید، یا با دفتر HUD برای اسکان منصفانه و فرصت مساوی (Office of Fair Housing and Equal Opportunity) در محل خود تماس بگیرید.

دفتر امور مالک و مستأجر دولت محلی شما، دفتر خدمات قضایی و سازمان های مستأجرین نیز می‌توانند اطلاعاتی را در مورد حقوق اضافی دیگری که تحت قانون محلی یا ایالتی از آن برخوردارید در اختیار شما قرار دهند.

بروشور مربوط به حقوق و مسئولیت های شما بعنوان یک ساکن محل های مسکونی چند خانواری کمک گرفته از HUD به زبان هایی غیر از انگلیسی نیز قابل دسترس است. برای دریافتن این موضوع که در حال حاضر این بروشور به چه زبان هایی موجود است با National Multifamily Housing Clearinghouse به شماره تلفن 1-800-685-8470 تماس بگیرید.



**U.S. Department of Housing
and Urban Development**
Office of Multifamily Housing Programs

-Washington, DC 20410-0000
Official Business

Penalty for Private Use \$300