

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

عقد إيجار PRAC 811

الإسكان المساعد لأفراد من ذوي الإعاقة

تم توقيع هذا الاتفاق والدخول فيه في اليوم (A) من _____،
20____، بين (B) _____ كمالك، و
(C) _____ كمستأجر.

وشهد عليه :

حيث أن المالك هو الراهن في إطار الرهن الذي يغطي المشروع الذي تقع فيه الوحدة التي يتم الإشارة إليها فيما يلي، والذي يضمن مقدم رأس المال الذي قدمه وزير الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) (يُشار إليه فيما بعد باسم "الوزير") طبقاً للقسم 811 من قانون الإسكان لعام 1959، وتعديلاته بموجب قانون الإسكان والتنمية المجتمعية لعام 1992، و

حيث أن المالك قد دخل في عقد مشروع المساعدة في الإيجار (PRAC) مع الوزير.

وحيث أن، طبقاً للاتفاق التنظيمي الذي دخل فيه المالك والوزير، وافق المالك على تحديد إشغال المشروع على أفراد من ذوي الإعاقة كما تم تعريفهم في القسم 811 من قانون الإسكان القومي بأسعار معقولة، وتعديله بموجب قانون الإسكان والتنمية المجتمعية لعام 1992، ولوائح HUD التي يمكن تطبيقها في إطار معايير تأهل المستأجرين للدخول في الوحدات التي يتم دعمها وشروط الإشغال المستمر بما يتماشى وشروط أحكام عقد PRAC، و

لذلك،

1. يقوم المالك بالتأجير للمستأجر، ويقوم المستأجر بالتأجير من مالك الوحدة السكنية في المشروع المعروف باسم (D) _____، لفترة سنة واحدة، تبدأ من يوم _____ من (E) _____، 20____، وتنتهي في يوم _____ من (F) _____، 20____.

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

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

(H) _____

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

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

(J) _____

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

ويقوم المستأجر بدفع تكاليف تلك الخدمة/الخدمات مباشرة إلى شركة/شركات المرافق التي تقدم تلك الخدمة (الخدمات). إذا كان مخصص المرفق يتعدى المطلوب من نصيب المستأجر من إجمالي تكلفة الإسكان لكل جدول ومعيار مجاز من HUD، يقوم المالك بدفع مبلغ تلك الزيادة إلى المستأجر نيابة عن الحكومة بمجرد استلام الأموال من HUD لهذا الغرض.

4. من إجمالي الإيجار، يكون مبلغ _____ (K) دولار مستحقاً الدفع بواسطة أو بتوجيه من HUD كمدفوعات مساعدة إسكان، أو مدفوعات مساعدة مشروع نيابة عن المستأجر، و _____ (L) دولار مستحقة الدفع من قبل المستأجر. وتخضع هذه المبالغ للتغيير نظراً للتغيرات في متطلبات HUD، والتغيرات في دخل أسرة المستأجر، وتكوين الأسرة، أو مدى المصروفات الطبية الاستثنائية أو غيرها من المصروفات غير العادية بما يتماشى والجدول والمعايير التي وضعتها HUD؛ أو نتيجة تعديل HUD لأي بدل مرافق يمكن تطبيقه. ويكون أي تغيير سارياً اعتباراً من التاريخ الوارد في الإخطار المرسل إلى المستأجر.

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

6. ويكون مبلغ التأمين يعادل إجمالي شهر واحد من مدفوعات المستأجر أو 50 دولار، أيها أكبر، مطلوباً في وقت تنفيذ هذا الاتفاق. يقوم المستأجر بإيداع مبلغ _____ (N) دولار تحسباً لأي أضرار فيما عدا البلى المعقول للمكان من قبل المستأجر، أو أسرته/أسرتها، أو الضيوف، أو الوكلاء، ووافق على الدفع، حين ترسل له فاتورة، المبلغ الكامل لتلك الأضرار حتى يبقى مبلغ التأمين كما هو. وعند إنهاء عقد الإيجار هذا، يتم رد مبلغ التأمين للمستأجر أو يتم سداده لأي أضرار أو أي تقصير في الإيجار. يقوم المالك بالامتثال لجميع قوانين الولاية والقوانين المحلية فيما يتعلق بدفع الفائدة على مبالغ التأمين.

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

8. وباستثناء إذا تم إنهائه أو تعديله كما هو وارد هنا، سيتم تجديد هذا الاتفاق تلقائياً لفترات لاحقة مدة كل منها شهر واحد بنفس قيمة الإيجار المذكورة، مع خضوعه للتعديل كما هو وارد هنا.

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

(b) يخضع حق المالك في إنهاء هذا الاتفاق لنظام الوزير في قانون 24 CFR 891.430 و 24 CFR 247 (يشار إليه هنا باسم نظام HUD). ويفيد نظام HUD بأنه يحق للمالك إنهاء هذا الاتفاق في الظروف التالية فقط:

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

(1) يحق للمالك الإنهاء، بحيث يكون سارياً في نهاية الفترة المبدئية أو أي فترة لاحقة من خلال إخطار المستأجر بالطريقة المذكورة في الفقرة (خ) أدنا بأن مدة سريان هذا الاتفاق لن يتم تجديدها وبالتالي يتم إنهاء هذا الاتفاق. ويجب أن يكون هذا الإنهاء على أساس عدم التزام كبير بهذا الاتفاق، أو إخفاق كبير في تنفيذ الالتزامات بموجب أي قانون ولاية يحكم علاقة المالك أو المستأجر، أو نشاط إجرامي يهدد صحة، أو أمن، أو الحق في الاستمتاع الآمن بمحل الإقامة للأشخاص المقيمين في المحيط المباشر للسكن -، أي نشاط إجرامي يهدد صحة أو أمن أي موظفي إدارة الملكية والمسؤولين عن إدارة الملكية؛ أو أي نشاط إجرامي يتعلق بالمخدرات في أو بالقرب من الملكية، يشارك فيه أي مقيم، أو أي فرد من أفراد أسرة المقيم أو أي شخص آخر تحت إمرة المقيم؛ أو أي سبب وجيه آخر. عندما يكون إنهاء عقد الإيجار على أساس سبب وجيه آخر، يجب أن يقر إخطار الإنهاء بذلك في نهاية الفترة وبما يتماشى وأحكام الإنهاء في هذا الاتفاق، ولكن لا يكون ذلك بأي حال من الأحوال قبل 30 يوماً بعد تسلم المستأجر للإخطار. عندما يكون إخطار الإنهاء على أساس عدم الالتزام الكبير بهذا الاتفاق أو إخفاق كبير في تنفيذ الالتزامات بموجب قانون الولاية الذي يحكم علاقة المالك والمستأجر، يكون موعد الإخطار بما يتماشى والمدة السابقة أو قانون الولاية، أيهما أبعد.

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) يحق للمالك إنهاء هذا الاتفاق للأسباب التالية:

1. المشاركة في نشاط إجرامي يتعلق بالمخدرات في أو بالقرب من المبنى، بواسطة المستأجر، أو أحد أفراد الأسرة، أو ضيف، وأي أنشطة أخرى مماثلة يتم ممارستها في المبنى بواسطة أي شخص آخر تحت إمرة المستأجر؛

2. تقرير المالك باستخدام أحد أفراد الأسرة لمادة مخدرة

بشكل غير قانوني؛

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

3. تقرير المالك بوجود نسق استخدام غير قانوني للمخدرات يتداخل مع الصحة، أو السلامة، أو الحق في الاستمتاع الآمن بالمباني للسكان الآخرين؛
4. النشاط الإجرامي للمستأجر، أو أي فرد من أفراد أسرة المستأجر، أو ضيف، أو شخص آخر تحت إمرة المستأجر:
 - (a) يهدد صحة، وأمن، وحق الاستمتاع الآمن بالمباني للسكان الآخرين (بما يشمل أفراد إدارة الملكية المقيمين في المبنى)؛ أو
 - (b) يهدد صحة، وأمن، وحق الاستمتاع الآمن بحال الإقامة للأشخاص المقيمين في المناطق المحيطة بالمبنى مباشرة؛
5. إذا كان المستأجر هارباً لتفادي المقاضاة، أو القبض عليه، أو الاحتجاز بعد الإدانة، لارتكاب جريمة، أو محاولة ارتكاب جريمة، تعتبر جناية في ظل القوانين المطبقة في المكان الذي يهرب منه الفرد، أو التي تعتبر جنحة في حالة ولاية نيوجيرسي؛ أو
6. إذا كان المستأجر يخالف شروط فترة اختبار أو مراقبة في ظل قانون فيدرالي أو قانون ولاية.
7. تقرير المالك بقيام أحد أفراد الأسرة بسوء استخدام، أو بوجود نسق سوء استخدام للمشروبات الكحولية يهدد الصحة، أو السلامة، أو الحق في الاستمتاع الآمن بالمباني للسكان الآخرين؛
8. إذا قرر المالك أن المستأجر، أو أي فرد من أفراد أسرة المستأجر، أو ضيف، أو أي شخص آخر تحت إمرة المستأجر شارك في نشاط إجرامي، بغض النظر عن ما إذا كان المستأجر، أو أي فرد من أفراد أسرة المستأجر، أو ضيف، أو أي شخص آخر تحت إمرة المستأجر قد تم القبض عليه وإدانته لهذا النشاط أم لا.
9. يوافق المستأجر على أن متطلبات دخل الأسرة، وتكوين الأسرة، وطلبات الأهلية الأخرى تعد التزامات هامة وكبيرة لعقد إجاره/ها فيما يتعلق بمبلغ الإيجار الذي سيكون ملزماً بسداده وحق إقامته/ها، وأن المالك سيقوم بإعادة تأهيل الدخل سنوياً من تاريخ عقد الإيجار هذا بما يتماشى ونظم وطلبات HUD.
10. يوافق المستأجر على أن حصة المستأجر في دفع الإيجار الشهري تكون عرضة للتعديل من قبل المالك لتعكس التغييرات في الدخل التي يتم الإفصاح عنها في أي إعادة تأهيل لدخل المستأجر، كما يوافق المستأجر على الالتزام بهذا التعديل. يوافق المالك على تقديم إخطاراً كتابياً بذلك التعديل للمستأجر بما لا يقل عن 30 يوماً بواسطة ملحق يتم اعتباره جزءاً من عقد الإيجار هذا، ويوضح مبلغ الإيجار الشهري المعدل الذي يكون المستأجر مطالباً بسداده.

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

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

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

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

(a) سداد الدخل الوارد هنا على الفور وقت استحقاقه، بدون أي خصومات من أي نوع، وبدون أي التزامات من جانب المالك للمطالبة بالمثل؛

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

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

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

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

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

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

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

14. يسمح للمستأجر بالاحتفاظ بحيوانات أليفة معتادة في وحدته/ها المعيشية أو في مرفق إقامة مستقل (تخضع لأحكام قانون CFR 24 الجزء 5 الجزء الفرعي ج)، وقوانين الحيوانات الأليفة الصادرة في قانون CFR 24 الجزء 5.315). يمكن أن يقوم مالكو المشروع بتحديد عدد الحيوانات الأليفة المعتادة للأسر بجوان أليف واحد لكل مجموعة منزلية. (ii) (ب) CFR 5.318 (24). أي قوانين خاصة بالحيوانات الأليفة يصدرها المالك يتم إرفاقها وتطبيقها هنا. إن مخالفة هذه القواعد قد تكون أساساً لإزالة الحيوان الأليف أو إنهاء عقد إيجار المستأجر (صاحب الحيوان الأليف) (أو كلاهما)، بما يتماشى مع أحكام قانون CFR 24 الجزء 5، الجزء الفرعي ج والنظم المطبقة وقانون الولاية أو القانون المحلي. تشمل تلك النظم CFR 24 الجزء 247 (الإخلاء من مشروعات مدعمة معينة وتمتلكها HUD) والأحكام التي تحكم إنهاء عقد الإيجار في عقد مشروع مساعدات الإيجار.

(ملاحظة: لا تنطبق قوانين الحيوانات الأليفة الجزء 5 على أي حيوان يستخدمه المستأجر أو زائر يكون مطلوباً كمراعاة معقولة لإعاقة المستأجر أو الزائر.

[اختياري] يحق للمالك بعد إخطار معقول للمستأجر وخلال ساعات معقولة، بالدخول إلى المبنى وتفقدته. يكون الدخول والتفقد مسموحاً به فقط إذا تلقى المالك شكوى موقعة ومكتوبة تدعي (أو أن يكون لدى المالك أسباباً معقولة للاعتقاد) بأن سلوك أو حالة الحيوان الأليف في الوحدة السكنية يمثل، بموجب قانون الولاية أو القانون المحلي المطبق، إزعاجاً أو تهديداً لصحة وأمان السكان في المشروع أو أي أفراد آخرين في المجتمع الذي يقع فيه المشروع.

إذا لم يكن هناك سلطة ولاية أو سلطة محلية (أو وكيل معين لتلك السلطة) محولاً في ظل قوانين الولاية أو القوانين المحلية المطبقة بإزالة الحيوان الأليف الذي أصبح متوحشاً، أو تظهر عليه أعراض المرض الحاد، أو يظهر سلوكاً آخر يمثل تهديداً فورياً لصحة وسلامة المبنى ككل، يمكن أن يدخل المالك المبنى (إذا لزم الأمر)، لإزالة الحيوان الأليف، واتخاذ مثل ذلك الإجراء فيما يتعلق بالحيوان الأليف بالقدر الذي يسمح به قانون الولاية والقانون المحلي، والذي قد يتضمن وضعه في مرفق يقدم له الرعاية والمأوى لفترة لا تتعدى 30 يوماً. يقوم المالك بدخول المبنى وإزالة الحيوان الأليف أو اتخاذ إجراء آخر مسموحاً به فقط إذا طلب المالك من المستأجر (صاحب الحيوان الأليف) إخلاء الحيوان الأليف من المشروع على الفور، ورفض المستأجر (مالك الحيوان الأليف) القيام بذلك، أو إذا لم يتمكن المالك من الاتصال بالمستأجر (مالك الحيوان الأليف) لتقديم طلب الإزالة. يتم سداد تكاليف مرفق رعاية الحيوان كما هو موضح في CFR 24 الجزء 5.363. (ملاحظة: لا تنطبق الفقرة 14 على المقيمين الأفراد في منازل مجموعة 811.

15. يوافق المالك على الامتثال لمتطلبات جميع القوانين الفيدرالية، وقوانين الولاية، والقوانين المحلية، بما يشمل معايير الصحة، والإسكان، والإنشاءات، وتقديم المباني والحفاظة عليها آمنة، وصحية، وفي حالة جيدة.

16. يوافق المستأجر، بتنفيذه للاتفاق، على أن الوحدة المعيشية المشار إليها هنا قد قام/قامت بتفقدتها وأنها حظت على قبول منه/ها. يقر المستأجر هنا بأن المبنى قد تم استكمالها بشكل مُرضٍ وأن المالك ليس مطالباً بإعادة طلاء، أو إعادة ترميم، أو تقديم أي أعمال، أو إشغالات، أو خدمات أخرى قام المستأجر بها بالفعل. يقر المستأجر بأنه/ها قد قام بتفقد الوحدة ووجدها في حالة جيدة تسمح باستئجارها، ويوافق على أن يقوم في نهاية فترة الإشغال برد وتسليم تلك الوحدة للمالك في حالة جيدة كما تسلمها مع توقع درجة معقولة من البلي.

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

17. لا يسمح بالقيام بأي تغييرات، أو إضافات، أو تحسينات في أو على المبنى بدون الموافقة الكتابية المسبقة للمالك. يوافق المالك على تقديم تعديلات تتوافق مع معوقات أي مستأجر مؤهل، بما في ذلك أي تغييرات للقواعد، أو السياسات، أو الإجراءات، والقيام بتلك التغييرات في الوحدة أو الأماكن العامة وسداد قيمتها. لا يكون مطلوباً من المالك تقديم تعديلات تمثل تغييراً جوهرياً في برنامج المالك أو تلك التي تمثل صعوبة مالية أو إدارية كبيرة. انظر القواعد في CFR 24 الجزء 8. بالإضافة إلى ذلك، إذا كان أي تعديل هيكلي مطلوب لا يمثل صعوبة مالية أو إدارية، يجب على المالك في ذلك الحين السماح للمستأجر بإجراء والدفع نظير التعديلات بما يتماشى وقانون الإسكان العادل.

18. يوافق المستأجر على عدم تبديد المرافق التي يوفرها المالك؛ وعدم استخدام المرافق أو المعدات بصورة غير سليمة أو لأغراض غير مسموح بها؛ وعدم تثبيت التركيبات، أو اللافتات، أو الأسوار داخل أو في أنحاء المباني بدون الموافقة الكتابية المسبقة للمالك. إذا تم الحصول على مثل ذلك الإذن، يوافق المستأجر، في وقت انتهاء عقد الإيجار، على إزالة أي تركيبات، أو لافتات، أو أسوار، باختيار المالك، بدون أي أضرار للمباني.

19. يكون هذا الاتفاق تابعاً فيما يتعلق بأي رهونات عقارية سارية الآن أو يتم فرضها في المستقبل على المباني المذكورة، ويكون لتسجيل ذلك الرهن أو الرهونات الأفضلية والأسبقية، ويكون أعلى وأسبق في الامتياز لهذا الاتفاق، ويوافق المستأجر على تنفيذ أي أداة من ذلك النوع بدون تكلفة، والذي قد تكون ضرورية أو مطلوبة لتنفيذ تبعية هذا الاتفاق لأي رهن أو رهونات عقارية، ويعطي رفض تنفيذ هذه الأداة الحق للمالك أو من يعينه المالك والممثل القانوني في اختيار إلغاء هذا الاتفاق بدون تحمل أي تكاليف أو تلفيات، وتكون الفترة المسموح بها هنا محددة بذلك صراحة.

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

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

22. التحقق من دخل المستأجر: يجب على المستأجر أن يقدم للمالك على الفور أي خطاب أو أي إخطار آخر من HUD لأي فرد من الأسرة يقدم معلومات تتعلق بمبلغ أو التحقق من دخل الأسرة بما يتماشى مع متطلبات HUD.

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

23. حق المستأجر في التنظيم: يوافق المالك على السماح للمستأجر ومنظمي المستأجر بالقيام بالأنشطة المتعلقة بتأسيس أو تشغيل منظمة المستأجر في المبنى كما ورد وبما يتماشى ومتطلبات HUD.

24. إعادة التأهيل المؤقت:

a. يوافق المستأجر على إفادة المالك على الفور في حالة وقوع أي من التغييرات التالية.

1. انتقال أحد أفراد الأسرة من الوحدة.

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

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

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

c. إذا لم يقم المستأجر بإبلاغ المالك بالتغييرات المؤقتة المتعلقة بأفراد الأسرة أو زيادة الدخل، فقد يكون المستأجر عرضة للإخلاء. يحق للمالك إخلاء المستأجر فقط بما يتماشى والإجراءات الإدارية والأطر الزمنية المحددة في قواعد HUD، والكتيبات، والتوجيهات المتعلقة بإدارة برامج الدعم متعددة الأسر.

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

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

a. الملحق رقم 1 - شهادة امتثال المالك مع استمارة تأهيل المستأجر وإجراءات الإيجار التابعة لـ HUD، استمارة HUD-50059

b. الملحق رقم 2 - تقرير تفقد الوحدة.

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

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

d. الملحق رقم 4 - قوانين الحيوانات الأليفة.

"يتم توقيع النسخة الإنجليزية فقط من عقد الإيجار."

عبء تقديم التقارير العامة - لا تطالب HUD بالموافقة على أي ساعات إضافية لنماذج عقود الإيجار حيث أن استخدام عقود الإيجار يعد ممارسة قياسية في صناعة التأجير الإسكاني. تتطلب هذه المعلومات الحصول على مزايا. ويتم إرسال الطلب والوثائق الداعمة المطلوبة إلى HUD أو مدير العقد (م ع) للموافقة. إن عقد الإيجار هذا هو تعاقد بين مالك المشروع والمستأجر (المستأجرين) يوضح شروط الإقامة في الوحدة. إن عقود الإيجار هي ممارسة قياسية في صناعة استئجار المساكن. يحتاج المالكون إلى استخدام نموذج عقد الإيجار الخاص بـ HUD والذي يتضمن شروط تغطيتها عقود الإيجار المستخدمة في صناعة استئجار المساكن في المعتاد بالإضافة إلى الشروط التي تتطلبها HUD من أجل البرنامج الذي بني في إطاره المشروع و/أو البرنامج الذي يقدم مساعدات الإيجار للمستأجرين.

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