

**Hợp Đồng Trả Tiền Trợ Cấp Thuê Nhà
(Hợp Đồng HAP)
Chương Trình Phiếu Trả Tiền Thuê Nhà
Lựa Chọn, Căn Cứ Vào Người Thuê Theo Mục 8**

**Bộ Gia Cư và
Phát Triển Đô Thị**
Vụ Gia Cư Công Cộng và Người Bản Địa

Phê chuẩn của OMB số 2577-0169
(hết hạn 07/31/2007)

Hướng dẫn về việc sử dụng Hợp đồng HAP

Mẫu đơn Hợp Đồng Trả Tiền Trợ Cấp Thuê Nhà (Hợp Đồng HAP) này được dùng để cung cấp sự trợ giúp căn cứ vào nhu cầu của người thuê theo Mục 8 trong chương trình phiếu trả tiền thuê nhà lựa chọn (gọi tắt là chương trình phiếu trả tiền thuê nhà) của Bộ Gia Cư và Phát Triển Đô Thị (HUD). Quy định chính cho chương trình này là Phần 982 của Bộ Luật về các Quy Định Liên Bang 24.

Chương trình phiếu trả tiền thuê nhà của địa phương được quản lý bởi một cơ quan gia cư công cộng (PHA). Hợp đồng HAP là một thỏa thuận giữa PHA và người chủ của một căn nhà có một gia đình được trợ cấp cư ngụ. Hợp đồng HAP gồm có ba phần:

Phần A: Các thông tin về hợp đồng (phần phải điền).

Xin xem những hướng dẫn cho từng mục một.

Phần B: Phần chính của hợp đồng

Phần C: Phụ lục về việc thuê nhà

Việc sử dụng mẫu đơn này

HUD quy định phải sử dụng hợp đồng HAP này. Không được phép thay đổi hợp đồng HAP này. Hợp đồng HAP phải theo đúng nguyên văn của mẫu đơn do HUD quy định.

Tuy nhiên, PHA có thể thêm vào những điều sau đây:

Ngôn từ để cấm chủ nhà thu tiền đặt cọc an ninh cao hơn mức thông thường trên thị trường tư, hay cao hơn số tiền chủ nhà tính với những người thuê nhà không được trợ cấp. Việc cấm như thế phải được ghi thêm vào Phần A của hợp đồng HAP.

Ngôn từ để định rõ khi nào tiền trợ cấp thuê nhà do PHA trả được xem như đã nhận được bởi chủ nhà (nghĩa là khi PHA gửi tiền trả bằng thư hay khi chủ nhà thật sự nhận được tiền). Những lời lẽ như thế phải được ghi thêm vào Phần A của hợp đồng HAP.

Để chuẩn bị cho hợp đồng HAP, quý vị phải điền đầy đủ các thông tin trong phần A của hợp đồng. Sau đó Phần A phải được thực hiện bởi chủ nhà và PHA.

Sử dụng cho các loại nhà đặc biệt

Ngoài việc sử dụng cho chương trình phiếu trả tiền thuê nhà theo Mục 8 cơ bản, mẫu đơn này cũng phải được dùng cho “các loại nhà đặc biệt” sau đây, tức là những thay đổi trong chương trình phiếu trả tiền thuê nhà để đáp ứng những nhu cầu đặc biệt (xin xem 24 CFR Phần 982, Tiểu phần M): (1) nhà chỉ ở một phòng (SRO); (2) nhà ở nhiều người; (3) nhà tập thể; (4) nhà ở chia chung; và (5) nhà tiền chế do một gia đình cho thuê nhà tiền chế và mặt bằng. Khi mẫu đơn này được dùng cho một loại nhà đặc biệt, thì loại nhà đặc biệt đó phải được ghi rõ trong Phần A của hợp đồng HAP như sau: “Bản hợp đồng HAP này được dùng cho loại nhà đặc biệt sau đây theo các quy định của HUD về chương trình phiếu trả tiền thuê nhà theo Mục 8: (Ghi thêm tên của loại nhà đặc

biệt).”

Tuy nhiên, mẫu đơn này không được dùng cho các loại nhà đặc biệt sau đây: (1) mặt bằng của nhà tiền chế cho một gia đình làm chủ nhà tiền chế đó thuê, và gia đình đó chỉ trả tiền thuê mặt bằng mà thôi; (2) nhà hợp tác xã; và (3) sự lựa chọn làm chủ nhà theo Mục 8(y) của Luật Gia Cư Hoa Kỳ 1937 (Đạo Luật Hoa Kỳ, Đề Mục 42, Đoạn 1437f(y)).

Cách điền Phần A

Hướng dẫn từng mục một

Mục 2: Người thuê

Ghi tên họ đầy đủ của người thuê.

Mục 3. Đơn vị gia cư cho thuê theo hợp đồng

Ghi địa chỉ của đơn vị gia cư, kể cả số của căn hộ, nếu có.

Mục 4. Các người trong hộ gia đình

Ghi tên đầy đủ của tất cả các người trong hộ gia đình được PHA chấp thuận. Ghi rõ nếu có người nào cùng ở chung để giúp đỡ, tức là một người được PHA chấp thuận cho ở trong một đơn vị gia cư để giúp đỡ một người có khuyết tật trong gia đình.

Mục 5. Thời hạn thuê nhà sơ khởi

Ghi ngày đầu và ngày chót của thời hạn thuê nhà sơ khởi.

Thời hạn thuê nhà sơ khởi ít nhất phải là một năm. Tuy nhiên, PHA có thể chấp thuận một thời hạn thuê nhà sơ khởi ngắn hơn nếu PHA xác định rằng:

- Thời hạn ngắn hơn như thế sẽ tăng thêm các cơ hội về gia cư cho người thuê, và
- Thời hạn ngắn hơn như thế là lẽ lối thông thường trên thị trường địa phương.

Mục 6. Tiền thuê sơ khởi trả cho chủ nhà

Ghi số tiền thuê hằng tháng trả cho chủ nhà trong thời hạn thuê nhà sơ khởi. PHA phải xác định rằng số tiền thuê trả cho chủ nhà là hợp lý so với tiền thuê các đơn vị gia cư khác không được trợ cấp. Trong thời gian cho thuê sơ khởi, chủ nhà không được tăng tiền thuê trả cho mình.

Mục 7. Trả tiền trợ cấp nhà ở

Ghi số tiền trợ cấp sơ khởi giúp trả tiền thuê nhà mỗi tháng.

Mục 8. Điện nước và máy móc gia dụng

Hợp đồng thuê nhà và hợp đồng HAP phải ghi rõ phần điện nước và máy móc gia dụng nào chủ nhà phải cung cấp, và phần nào người thuê phải cung cấp. Điền đầy đủ vào Mục 8 để cho thấy ai có trách nhiệm cung cấp hay trả tiền cho điện nước và máy móc gia dụng.

**Hợp Đồng Trả Tiền Trợ Cấp Thuê Nhà
(Hợp Đồng HAP)
Chương Trình Phiếu Trả Tiền Thuê Nhà
Lựa Chọn, Căn Cứ Vào Người Thuê Theo Mục 8**

**Bộ Gia Cư và
Phát Triển Đô Thị**
Vụ Gia Cư Cộng Cộng và Người Bản Địa

Phê chuẩn của OMB số 2577-0169
(hết hạn 07/31/2007)

Phần A của Hợp Đồng HAP : Thông Tin Về Hợp Đồng

(Để chuẩn bị làm hợp đồng, xin điền tất cả các thông tin về hợp đồng trong Phần A.)

1. Nội dung hợp đồng

Hợp đồng HAP này có ba phần:

- Phần A: Thông tin về hợp đồng
- Phần B: Phần chính của hợp đồng
- Phần C: Phụ lục về việc thuê nhà

2. Người thuê

3. Đơn vị gia cư thuê theo hợp đồng

4. Hộ gia đình

Những người sau đây được phép ở trong đơn vị gia cư. Những người khác không được thêm vào hộ gia đình mà không có sự chấp thuận bằng văn bản của chủ nhà và PHA.

5. Thời hạn thuê nhà sơ khởi

Thời hạn thuê nhà sơ khởi bắt đầu vào (tháng/ngày/năm): _____
Thời hạn thuê nhà sơ khởi chấm dứt vào (tháng/ngày/năm): _____

6. Tiền thuê sơ khởi trả cho chủ nhà

Số tiền thuê sơ khởi trả cho chủ nhà là: \$ _____
Trong thời gian cho thuê sơ khởi, chủ nhà không được tăng số tiền thuê trả cho mình.

7. Trả tiền trợ cấp thuê nhà sơ khởi

Thời hạn của hợp đồng HAP bắt đầu vào ngày thứ nhất của của hợp đồng thuê nhà sơ khởi. Lúc bắt đầu thời hạn của hợp đồng HAP, số tiền trợ cấp thuê nhà sơ khởi do PHA trả cho chủ nhà là \$ _____ một tháng.

Tiền trợ cấp thuê nhà hằng tháng do PHA trả cho chủ nhà có thể thay đổi trong thời hạn hợp đồng HAP theo các quy định của HUD.

8. Điện nước và máy móc gia dụng

Chủ nhà phải cung cấp hay trả tiền điện nước và máy móc gia dụng được ghi rõ dưới đây bằng chữ “O”. Người thuê phải cung cấp hay trả tiền điện nước và máy móc gia dụng được ghi rõ dưới đây bằng chữ “T”. Trừ phi được xác định khác theo dưới đây, chủ nhà phải trả mọi khoản tiền điện nước và máy móc gia dụng do mình cung cấp.

Món	Ghi rõ loại nhiên liệu				Cung cấp bởi	Trả tiền bởi
Sưởi	☐ Khí đốt	☐ Bình ga	☐ Dầu hay điện	☐ Than hay thứ khác		
Nấu nướng	☐ Khí đốt	☐ Bình ga	☐ Dầu hay điện	☐ Than hay thứ khác		
Nước nóng	☐ Khí đốt	☐ Bình ga	☐ Dầu hay điện	☐ Than hay thứ khác		
Các món đồ điện khác						
Nước						
Ổng cống						
Lấy rác						
Máy lạnh						
Tủ lạnh						
Lò nấu ăn/ Microwave						
Các món khác (ghi rõ)						

Chữ ký:
Cơ Quan Gia Cư Công Cộng

Viết theo lối chữ in hay đánh máy tên của PHA

Chữ ký

Viết theo lối chữ in hay đánh máy tên và chức danh của người ký

Ngày (tháng/ngày/năm)

Chủ nhà

Viết theo lối chữ in hay đánh máy tên của chủ nhà

Chữ ký

Viết theo lối chữ in hay đánh máy tên và chức danh của người ký

Ngày(tháng/ngày/năm)

Gửi tiền trả cho:

Tên

Địa chỉ (số nhà, tên đường, thành phố, Tiểu bang, zip)

Hợp Đồng Trả Tiền Trợ Cấp Thuê Nhà
(Hợp Đồng HAP)
Chương Trình Phiếu Trả Tiền Thuê Nhà
Lựa Chọn, Căn Cứ Vào Người Thuê Theo Mục 8

Bộ Gia Cư và
Phát Triển Đô Thị
Vụ Gia Cư Cộng Cộng và Người Bản Địa

Phê chuẩn của OMB số 2577-0169
(hết hạn 07/31/2007)

Phần B của Hợp Đồng HAP: Phần Chính của Hợp Đồng

1. Mục đích

- a. Đây là một hợp đồng HAP giữa PHA và chủ nhà. Hợp đồng HAP được lập để cung cấp sự trợ giúp cho gia đình trong chương trình trả tiền thuê nhà theo Mục 8 (xem các quy định về chương trình của HUD trong Phần 982 thuộc Bộ Luật về Các Quy Định của Liên Bang 24).
- b. Hợp đồng HAP chỉ áp dụng cho hộ gia đình và đơn vị gia cư được ghi rõ trong Phần A của hợp đồng HAP.
- c. Trong thời hạn của hợp đồng HAP, PHA sẽ trả tiền trợ cấp thuê nhà cho chủ nhà theo hợp đồng HAP.
- d. Gia đình được trợ cấp sẽ ở trong đơn vị gia cư được ký hợp đồng trong chương trình phiếu trả tiền thuê nhà theo Mục 8. PHA trả tiền trợ cấp cho người thuê để giúp người này thuê đơn vị gia cư theo hợp đồng cho thuê của chủ nhà để cho gia đình ở.

2. Cho thuê đơn vị gia cư theo hợp đồng

- a. Chủ nhà cho người thuê được thuê đơn vị gia cư theo hợp đồng với tiền trợ cấp trong chương trình phiếu trả tiền nhà theo Mục 8 để cho gia đình ở.
 - b. PHA đã chấp thuận việc cho thuê đơn vị gia cư này theo đúng các quy định của chương trình phiếu trả tiền thuê nhà theo Mục 8.
 - c. Hợp đồng cho thuê cho đơn vị gia cư phải bao gồm nguyên văn mọi điều khoản của bản phụ lục thuê nhà theo quy định của HUD (Phần C của hợp đồng HAP).
 - d. Chủ nhà phải chứng thực rằng:
 - (1) Chủ nhà và người thuê đã ký kết hợp đồng cho thuê đơn vị gia cư bao gồm mọi điều khoản của bản phụ lục về thuê nhà.
 - (2) Hợp đồng cho thuê được lập theo mẫu tiêu chuẩn được chủ nhà dùng tại địa phương và được dùng chung cho các người thuê khác không được trợ cấp trong khu nhà.
 - (3) Hợp đồng cho thuê này phù hợp với các luật lệ của Tiểu bang và địa phương.
 - e. Chủ nhà có trách nhiệm kiểm tra hành vi và tính cách thích hợp của gia đình người thuê đối với việc thuê nhà. PHA không chịu trách nhiệm về việc kiểm tra này. PHA không có trách nhiệm pháp lý nào với chủ nhà hay những người khác về hành vi hay hạnh kiểm của gia đình thuê nhà.
- 3. Bảo trì, điện nước, và các dịch vụ khác**
- a. Chủ nhà phải bảo trì đơn vị gia cư cho thuê theo hợp đồng và khu nhà theo các tiêu chuẩn chất lượng nhà ở (HQS).
 - b. Chủ nhà phải cung cấp mọi tiện nghi điện nước cần thiết để đáp ứng các tiêu chuẩn HQS.
 - c. Nếu chủ nhà không bảo trì đơn vị gia cư cho thuê theo hợp đồng theo các tiêu chuẩn HQS, hay không cung cấp điện nước theo đúng các tiêu chuẩn HQS, PHA có thể áp dụng bất cứ biện pháp chấn chỉnh nào có sẵn. Các biện pháp chấn chỉnh của PHA đối với những vi phạm như thế bao gồm việc lấy lại số tiền trả quá mức, ngưng trả tiền trợ cấp thuê nhà, giảm

bớt tiền trợ cấp thuê nhà, chấm dứt việc trả tiền trợ cấp thuê nhà, và chấm dứt hợp đồng HAP. PHA không được áp dụng những biện pháp sửa chữa như thế đối với chủ nhà vì một vụ vi phạm các tiêu chuẩn HQS mà gia đình người thuê chịu trách nhiệm và không phải do chủ nhà gây ra.

- d. PHA sẽ không trả tiền trợ cấp thuê nhà nếu đơn vị gia cư được ký hợp đồng không đáp ứng các tiêu chuẩn HQS, trừ phi chủ nhà sửa chữa khuyết điểm trong thời hạn do PHA ấn định và PHA xác minh việc sửa chữa. Nếu một khuyết điểm có thể gây chết người, chủ nhà phải sửa chữa nó trong thời hạn không quá 24 giờ. Đối với các khuyết điểm khác, chủ nhà phải sửa chữa trong thời hạn do PHA ấn định.
- e. PHA có thể thanh tra đơn vị gia cư được ký hợp đồng và khu nhà vào lúc mà PHA xác định là cần thiết, để bảo đảm rằng đơn vị này đáp ứng tiêu chuẩn HQS.
- f. PHA phải thông báo cho chủ nhà biết bất cứ khuyết điểm nào về HQS do thanh tra phát hiện được.
- g. Chủ nhà phải cung cấp mọi dịch vụ về gia cư như đã thỏa thuận trong hợp đồng cho thuê nhà.

4. Thời hạn của hợp đồng HAP

- a. **Tương quan với thời hạn hợp đồng cho thuê.** Thời hạn của hợp đồng HAP bắt đầu vào ngày đầu tiên của thời hạn sơ khởi của hợp đồng cho thuê, và chấm dứt vào ngày cuối cùng của thời hạn của hợp đồng (kể cả thời hạn sơ khởi của hợp đồng và bất cứ sự gia hạn nào).
- b. **Khi hợp đồng HAP chấm dứt.**
 - (1) Hợp đồng HAP tự động chấm dứt nếu hợp đồng cho thuê bị chấm dứt bởi chủ nhà hay người thuê.
 - (2) PHA có thể chấm dứt chương trình trợ cấp cho gia đình thuê nhà vì bất cứ lý do nào được phép viện dẫn theo các quy định của HUD. Nếu PHA chấm dứt chương trình trợ cấp cho gia đình liên hệ, thì hợp đồng HAP tự động chấm dứt.
 - (3) Nếu gia đình liên hệ rời khỏi đơn vị gia cư được ký hợp đồng, hợp đồng HAP tự động chấm dứt.
 - (4) Hợp đồng HAP tự động chấm dứt trong thời hạn 180 ngày lịch sau lần trả tiền trợ cấp thuê nhà cuối cùng cho chủ nhà.
 - (5) PHA có thể chấm dứt hợp đồng HAP nếu PHA xác định, theo yêu cầu của HUD, rằng ngân khoản có sẵn cho chương trình không đủ để tiếp tục trợ cấp cho các gia đình trong chương trình.

- (6) PHA có thể chấm dứt hợp đồng HAP nếu PHA xác nhận rằng đơn vị gia cư trong hợp đồng không cung cấp đủ chỗ ở theo các tiêu chuẩn HQS vì số người trong gia đình tăng thêm hay thành phần của gia đình có thay đổi.
- (7) Nếu gia đình phân tán, PHA có thể chấm dứt hợp đồng HAP, hay có thể tiếp tục trả tiền trợ cấp thuê nhà để giúp cho những người trong gia đình còn ở trong đơn vị gia cư theo hợp đồng.
- (8) PHA có thể chấm dứt hợp đồng HAP nếu PHA xác định rằng đơn vị gia cư không đáp ứng đầy đủ các quy định của những tiêu chuẩn HQS, hay xác định rằng chủ nhà đã vi phạm hợp đồng HAP về những mặt khác.

5. Cung cấp và trả tiền điện nước và máy móc gia dụng

- a. Hợp đồng cho thuê nhà phải nói rõ phần điện nước nào chủ nhà hay người thuê phải cung cấp hay trả tiền.
- b. Hợp đồng cho thuê phải nói rõ những máy móc nào chủ nhà hay người thuê phải cung cấp hay trả tiền.
- c. Phần A của hợp đồng HAP nói rõ phần điện nước và máy móc gia dụng nào phải được cung cấp hay trả tiền bởi chủ nhà hay người thuê. Hợp đồng cho thuê nhà phải nhất quán với hợp đồng HAP.

6. Tiền thuê trả cho chủ nhà: Tiền thuê hợp lý

- a. Trong thời hạn của hợp đồng HAP, không lúc nào tiền thuê trả cho chủ nhà được cao hơn tiền thuê hợp lý trả cho đơn vị gia cư trong hợp đồng được ấn định gần đây nhất hay được ấn định lại bởi PHA theo các quy định của HUD.
- b. PHA phải xác định xem tiền thuê trả cho chủ nhà có hợp lý hay không so với tiền thuê cho các đơn vị gia cư tương tự không được trợ cấp. Để xác định điều này, PHA phải xem xét:
 - (1) Địa điểm, chất lượng, kích thước, loại, và tuổi của đơn vị gia cư được ký hợp đồng; và
 - (2) Bất cứ tiện nghi, dịch vụ gia cư, bảo trì và điện nước nào được cung cấp và trả tiền bởi chủ nhà.
- c. PHA phải xác định lại tiền thuê nhà hợp lý khi có đòi hỏi theo các quy định của HUD. PHA có thể xác định lại tiền thuê hợp lý bất cứ lúc nào.
- d. Trong thời hạn của hợp đồng HAP, tiền thuê nhà trả cho chủ nhà không được cao hơn tiền thuê do chủ nhà tính cho những đơn vị gia cư tương tự không được trợ cấp trong khu nhà liên hệ. Chủ nhà phải cung cấp cho PHA bất cứ thông tin nào mà PHA yêu cầu về tiền thuê nhà do chủ nhà tính cho các đơn vị khác trong cùng khu nhà hay ở nơi khác.

7. Tiền PHA trả cho chủ nhà

- a. **Khi nào trả**
 - (1) Trong thời hạn của hợp đồng HAP, thay mặt cho gia đình thuê nhà, hằng tháng PHA phải trả tiền trợ cấp thuê nhà cho chủ nhà vào đầu tháng.
 - (2) PHA phải trả tiền trợ cấp thuê nhà cho chủ nhà đúng hạn.
 - (3) Nếu tiền trợ cấp thuê nhà không được trả đúng hạn sau hai tháng lịch đầu tiên trong thời hạn của hợp đồng HAP, PHA phải trả tiền phạt cho chủ nhà theo đúng thông lệ và luật lệ

được áp dụng trên thị trường gia cư tại địa phương quy định về tiền phạt đối với người thuê khi trả tiền thuê trễ. Tuy nhiên, PHA không bị bắt buộc phải trả bất cứ khoản tiền phạt nào cho việc trả tiền thuê trễ, nếu HUD xác định rằng việc PHA trả trễ đó là do những yếu tố vượt quá tầm kiểm soát của PHA. Hơn nữa, PHA không bị bắt buộc phải trả bất cứ khoản tiền phạt nào cho việc trả tiền thuê trễ nếu việc trả tiền trợ cấp thuê nhà của PHA bị hoãn hay bị khước từ như một biện pháp xử lý đối với việc chủ nhà vi phạm hợp đồng HAP (bao gồm bất cứ biện pháp xử lý nào của PHA sau đây: thu hồi các số tiền trả thừa, đình chỉ việc trả tiền trợ cấp thuê nhà, giảm bớt tiền trợ cấp thuê nhà, chấm dứt việc trả tiền trợ cấp thuê nhà, và chấm dứt hợp đồng).

- (4) Tiền trợ cấp thuê nhà chỉ được trả cho chủ nhà khi gia đình thuê nhà còn ở trong đơn vị gia cư được ký hợp đồng trong thời hạn của hợp đồng HAP. PHA sẽ không trả tiền trợ cấp thuê nhà cho chủ nhà cho tháng nào sau tháng mà gia đình thuê nhà đã dọn ra.
- b. **Chủ nhà thực thi hợp đồng HAP.** Trừ phi chủ nhà đã thực thi mọi điều khoản của hợp đồng HAP, chủ nhà không có quyền nhận tiền trợ cấp thuê nhà theo hợp đồng HAP.
- c. **Số tiền PHA trả cho chủ nhà**
 - (1) Số tiền trợ cấp thuê nhà hằng tháng mà PHA trả cho chủ nhà phải được xác định bởi PHA theo các quy định của HUD về việc thuê nhà theo chương trình phiếu trả tiền thuê nhà.
 - (2) Số tiền trợ cấp thuê nhà do PHA trả có thể bị thay đổi trong thời hạn hợp đồng HAP theo các quy định của HUD. PHA phải thông báo cho gia đình thuê nhà và chủ nhà biết bất cứ thay đổi nào trong số tiền trợ cấp thuê nhà được trả.
 - (3) Số tiền trợ cấp thuê nhà trả cho tháng đầu tiên trong thời hạn của hợp đồng HAP phải được trừ bớt theo tỷ lệ nếu ở không đủ tháng.
- d. **Thực hiện trả tiền.** Tiền trợ cấp thuê nhà hằng tháng phải được tính vào tiền thuê nhà hằng tháng trả cho người chủ của đơn vị gia cư được ký hợp đồng.
- e. **Giới hạn trách nhiệm của PHA.**
 - (1) PHA chỉ chịu trách nhiệm cho việc trả tiền trợ cấp thuê nhà cho chủ nhà theo hợp đồng HAP và các quy định của HUD về việc thuê nhà theo chương trình phiếu trả tiền thuê nhà.
 - (2) PHA sẽ không trả bất cứ phần nào của số tiền thuê nhà cho chủ nhà vượt quá số tiền trợ cấp thuê nhà. PHA sẽ không trả bất cứ số tiền nào khác mà chủ nhà đòi gia đình thuê nhà phải trả.
- f. **Tiền trả thừa cho chủ nhà.** Nếu PHA xác định rằng chủ nhà không được quyền nhận số tiền trợ cấp thuê nhà hay bất cứ một phần nào trong số tiền này, thì ngoài những biện pháp xử lý khác, PHA có thể khấu trừ số tiền trả thừa đó từ bất cứ khoản tiền nào còn thiếu chủ nhà (kể cả các số tiền thiếu theo bất cứ hợp đồng trợ cấp nào khác theo Mục 8).

8. Chứng nhận của chủ nhà

Trong thời hạn của hợp đồng này, chủ nhà chứng nhận:

- a. Chủ nhà bảo trì đơn vị gia cư được ký hợp đồng và khu nhà theo đúng các tiêu chuẩn HQS.
- b. Đơn vị được ký hợp đồng cho người thuê thuê. Hợp đồng cho thuê bao gồm phụ lục về việc thuê nhà (Phần C của hợp đồng HAP), và phù hợp với các quy định của hợp đồng HAP và chương trình. Chủ nhà đã cung cấp hợp đồng cho thuê cho PHA, kể cả bất cứ sửa đổi nào trong hợp đồng.
- c. Tiền thuê nhà trả cho chủ nhà không cao hơn tiền thuê do chủ nhà tính cho những đơn vị gia cư cho thuê tương tự không được trợ cấp trong khu nhà.
- d. Ngoại trừ tiền thuê trả cho chủ nhà, chủ nhà đã không và sẽ không nhận được bất cứ một số tiền hay một khoản chi trả nào khác (từ gia đình thuê nhà, PHA, HUD hay bất cứ nguồn công hay tư nào) cho việc thuê đơn vị gia cư trong thời hạn của hợp đồng HAP.
- e. Gia đình thuê nhà không làm chủ hay có quyền lợi gì trong đơn vị gia cư được ký hợp đồng.
- f. Theo sự hiểu biết đầy đủ nhất của chủ nhà, những người trong gia đình đều ở trong đơn vị được ký hợp đồng, và đơn vị này là chỗ ở duy nhất của gia đình này.
- g. Chủ nhà (bao gồm một người chủ chính hay những người có quyền lợi khác) không phải là cha mẹ, con cái, ông bà, cháu, hay anh chị em của bất cứ người nào trong gia đình, trừ phi PHA đã xác định (và đã thông báo cho chủ nhà và gia đình thuê nhà biết về xác định đó) rằng cho phép thuê đơn vị gia cư này, 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. Cấm kỳ thị. Theo đúng các đạo luật về cơ hội bình đẳng được áp dụng, các Lệnh hành pháp, và các quy định:

- a. Chủ nhà không được kỳ thị đối với bất cứ người nào vì lý do chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, nguồn gốc dân tộc, tuổi tác, tình trạng gia đình, hay khuyết tật có liên quan đến hợp đồng HAP.
- b. Chủ nhà phải hợp tác với PHA và HUD trong việc tiến hành duyệt xét sự tuân thủ các luật lệ về cơ hội bình đẳng và điều tra về những khiếu nại liên quan đến hợp đồng HAP.

10. Việc chủ nhà vi phạm hợp đồng HAP

- a. Bất cứ hành động nào sau đây của chủ nhà (bao gồm một người chủ chính hay những người có quyền lợi khác) là một sự vi phạm hợp đồng HAP bởi chủ nhà.
 - (1) Nếu chủ nhà đã vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào do hợp đồng HAP quy định, kể cả nghĩa vụ của chủ nhà phải bảo trì đơn vị gia cư theo đúng các tiêu chuẩn HQS.
 - (2) Nếu chủ nhà đã vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào theo quy định của bất cứ hợp đồng trợ cấp nhà ở nào khác theo Mục 8.
 - (3) Nếu chủ nhà đã phạm tội lừa đảo, hối lộ, hay có bất cứ hành động thổi nạt hay tội phạm nào khác liên quan đến bất cứ chương trình trợ giúp nhà ở nào của Liên bang.

- (4) Đối với những dự án cầm thế được bảo đảm bởi HUD hay bởi các khoản tiền do HUD cho vay, nếu chủ nhà không tuân thủ các quy định đối với việc bảo đảm cầm thế được áp dụng hay đối với chương trình cho vay, không làm đúng với điều kiện cầm thế hay gây cầm thế, hay không làm đúng với thỏa thuận chi đạo; hoặc nếu chủ nhà đã phạm tội lừa đảo, hối lộ, hay có bất cứ hành động thổi nạt hay tội phạm nào khác liên quan đến vụ cầm thế hay vay mượn.

- (5) Nếu chủ nhà đã tham gia vào bất cứ hoạt động tội phạm nào liên quan đến ma túy hay bất cứ hoạt động tội phạm nào khác có tính cách bạo động.
- b. Nếu PHA xác định rằng đã xảy ra vi phạm, PHA có thể sử dụng bất cứ quyền hạn và biện pháp xử lý nào của mình theo hợp đồng HAP, hay bất cứ quyền hạn và biện pháp xử lý nào khác sẵn có để xử lý vi phạm đó. PHA sẽ thông báo cho chủ nhà biết xác định như thế, kèm theo một lời giải thích ngắn về những lý do của việc xác định đó. Thông báo của PHA gửi cho chủ nhà có thể đòi chủ nhà phải có biện pháp xử lý, như được kiểm chứng hay xác định bởi PHA, trước thời hạn chốt ấn định trong thông báo.
- c. Các quyền hạn và biện pháp xử lý của PHA để xử lý việc chủ nhà vi phạm hợp đồng HAP bao gồm việc thu hồi số tiền trả thừa, đình chỉ việc trả tiền trợ cấp thuê nhà, cắt hay giảm bớt tiền trợ cấp thuê nhà, chấm dứt việc trả tiền trợ cấp thuê nhà, và chấm dứt hợp đồng HAP.
- d. PHA có thể xin và được bồi thường thêm thông qua án lệnh hay thực thi tố quyền, kể cả việc thi hành toàn bộ hợp đồng do toà phán định, hay các bồi thường khác theo lệnh cưỡng chế.
- e. Ngay cả trong trường hợp gia đình thuê nhà tiếp tục ở trong đơn vị gia cư được ký hợp đồng, PHA có thể thi hành bất cứ quyền hạn hay biện pháp xử lý nào để xử lý việc chủ nhà vi phạm hợp đồng HAP.
- f. Việc PHA thi hành hay không thi hành bất cứ quyền hạn hay biện pháp xử lý nào để xử lý việc chủ nhà vi phạm hợp đồng HAP không phải là sự từ bỏ quyền thi hành quyền hạn đó hay bất cứ quyền hạn nào khác vào bất cứ lúc nào.

11. Quyền của PHA và HUD được ra vào khu nhà và xem xét sổ sách của chủ nhà

- a. Chủ nhà phải cung cấp bất cứ thông tin nào liên quan đến hợp đồng HAP mà PHA hay HUD có thể yêu cầu một cách hợp lý.
- b. PHA, HUD và Tổng kiểm tra của Hoa Kỳ có toàn quyền tự do tiếp cận đơn vị gia cư được ký hợp đồng và khu nhà, và mọi tài khoản và các sổ sách khác của chủ nhà có liên quan đến hợp đồng HAP, kể cả quyền xem xét hay kiểm tra sổ sách và làm bản sao.
- c. Chủ nhà phải cho phép tự do tiếp cận như thế đối với các hồ sơ điện toán hay các hồ sơ điện tử khác, và tiếp cận bất cứ máy điện toán, thiết bị, hay cơ sở nào chứa các hồ sơ như thế, và phải cung cấp bất cứ thông tin hay sự giúp đỡ nào cần thiết cho việc tiếp cận các hồ sơ đó.

12. Loại trừ các quyền của bên thứ ba

- a. Gia đình thuê nhà không phải là một bên tham gia hay bên thứ ba được hưởng quyền lợi trong Phần B của hợp đồng HAP. Gia đình này không được thực hiện bất cứ điều khoản nào của Phần B, và không được thực thi bất cứ quyền hạn hay quyền đòi bồi thường nào đối với chủ

nhà hay PHA theo Phần B.

- b. Người thuê hay PHA có thể thực thi bản phụ lục về việc thuê nhà (Phần C của hợp đồng HAP) đối với chủ nhà, và có thể thi hành bất cứ quyền hạn hay quyền đòi bồi thường nào đối với chủ nhà theo bản phụ lục về việc thuê nhà.
- c. PHA không chịu trách nhiệm gì về thương tích, hay có trách nhiệm pháp lý gì đối với bất cứ người nào bị thương do kết quả hành động của chủ nhà hay việc chủ nhà không chịu hành động liên quan đến công tác bảo trì đơn vị gia cư được ký hợp đồng hay khu nhà, hay liên quan đến việc thực hiện hợp đồng HAP, hay do kết quả của bất cứ hành động hay thiếu hành động nào của chủ nhà.
- d. Chủ nhà không phải là đại lý của PHA, và hợp đồng HAP không tạo ra hay có ảnh hưởng gì đến bất cứ mối quan hệ nào giữa PHA và bất cứ người nào cho chủ nhà vay tiền, hay bất cứ người cung cấp, nhân viên, nhà thầu hay nhà thầu phụ nào được chủ nhà sử dụng liên quan đến việc quản lý đơn vị gia cư được ký hợp đồng hay khu nhà, hay liên quan đến việc thực hiện hợp đồng HAP.

13. Mâu thuẫn về quyền lợi

- a. “Cá nhân bị ảnh hưởng” có nghĩa là một cá nhân hay thực thể, là một thành viên của bất cứ tầng lớp nào sau đây:
 - (1) Bất cứ đương kim hay cựu thành viên hay giới chức nào của PHA (ngoại trừ một ủy viên PHA có tham gia vào chương trình);
 - (2) Bất cứ nhân viên nào của PHA, hay bất cứ nhà thầu, nhà thầu phụ hay đại lý nào của PHA soạn thảo chính sách hay cảnh hướng đến các quyết định liên quan đến chương trình;
 - (3) Bất cứ giới chức hay thành viên nào của một cơ quan lãnh đạo, hay nhà lập pháp Tiểu bang hay địa phương thi hành các chức năng hay nhiệm vụ liên quan đến chương trình; hay
 - (4) Bất cứ thành viên nào của Quốc hội Liên bang.
- b. Một cá nhân bị ảnh hưởng không được có bất cứ quyền lợi trực tiếp hay gián tiếp nào trong hợp đồng HAP hay trong bất cứ khoản trợ cấp hay chi trả nào theo hợp đồng (kể cả quyền lợi của một thân nhân gần nhất của cá nhân bị ảnh hưởng như thế) trong khi người đó là một cá nhân bị ảnh hưởng hay trong thời gian một năm sau đó.
- c. “Thân nhân gần nhất” có nghĩa là vợ chồng, cha mẹ (kể cả cha mẹ ghê), con cái (kể cả con ghê), ông bà, cháu, hay anh chị em (kể cả anh chị em cùng cha khác mẹ hay cùng mẹ khác cha) của bất cứ cá nhân bị ảnh hưởng nào.
- d. Chủ nhà chứng thực và có trách nhiệm bảo đảm rằng không người nào hay thực thể nào hiện có hay sẽ có quyền lợi bị cấm trong việc thực hiện hợp đồng HAP hay vào bất cứ lúc nào trong thời hạn của hợp đồng HAP.
- e. Nếu xảy ra trường hợp có quyền lợi bị cấm, chủ nhà phải báo cáo ngay và đầy đủ cho PHA và HUD biết quyền lợi đó.
- f. Việc cấm chỉ tình trạng xung đột quyền lợi theo mục này có thể được văn phòng địa phương của HUD miễn áp dụng nếu có lý do chính đáng.
- g. Không một thành viên hay đại biểu nào của Quốc hội Liên bang hay ủy viên thường trú được phép tham gia vào một phần nào của hợp đồng HAP hay được hưởng

bất kỳ lợi ích nào do hợp đồng này mang lại.

14. Chuyển nhượng hợp đồng HAP

- a. Chủ nhà không được chuyển nhượng hợp đồng HAP cho một chủ nhà mới mà không có sự đồng ý bằng văn bản của PHA.
- b. Nếu chủ nhà xin PHA đồng ý cho chuyển nhượng hợp đồng HAP cho một chủ nhà mới, chủ nhà cũ phải cung cấp bất cứ thông tin nào được PHA yêu cầu liên quan đến việc chuyển nhượng được đề nghị.
- c. Không được chuyển nhượng hợp đồng HAP cho một chủ nhà mới là người bị cấm cửa, bị đình chỉ tham gia, hay không được phép tham gia có giới hạn theo các quy định của HUD (xin xem Phần 24 của Bộ Luật Các Quy Định của Liên Bang 24).
- d. Không được chuyển nhượng hợp đồng HAP cho một chủ nhà mới nếu HUD đã cấm việc chuyển nhượng như thế bởi vì:
 - (1) Chính phủ Liên bang đã quyết định khởi kiện hành chính hay pháp lý đối với chủ nhà hay chủ nhà mới được đề nghị vì vi phạm Luật Gia Cư Công Bằng hay những quy định nào khác của Liên bang về cơ hội bình đẳng, và việc khởi kiện đó sắp diễn ra; hoặc
 - (2) Một toà án hay một cơ quan chính quyền đã xác định rằng chủ nhà hay chủ nhà mới được đề nghị đã vi phạm Luật Gia Cư Công Bằng hay những quy định khác của Liên bang về cơ hội bình đẳng.
- e. Không được chuyển nhượng hợp đồng HAP cho một chủ nhà mới nếu người chủ mới (kể cả một người chủ chính hay một bên có quyền lợi khác) là cha mẹ, con cái, ông bà, cháu, anh chị em, hay bất cứ người nào trong gia đình thuê nhà, trừ phi PHA đã xác định (và đã thông báo cho gia đình liên hệ biết về xác định đó) rằng chấp thuận việc chuyển nhượng này, mặc dù có mối quan hệ như thế, sẽ cung cấp chỗ ở hợp lý cho một người có khuyết tật trong gia đình.
- f. PHA có thể không chấp thuận cho chuyển nhượng hợp đồng HAP nếu chủ nhà hay chủ nhà mới được đề nghị (kể cả một người chủ chính hay một bên có quyền lợi khác):
 - (1) Đã vi phạm những nghĩa vụ trong hợp đồng trợ cấp thuê nhà theo Mục 8;
 - (2) Đã phạm tội lừa đảo, hối lộ, hay có bất cứ hành động thổi nạt hay tội phạm nào khác liên quan đến chương trình gia cư của Liên bang;
 - (3) Có tham gia vào bất cứ hoạt động tội phạm nào liên quan đến ma túy hay bất cứ hoạt động bạo động nào;
 - (4) Có thành tích hay thói quen không tuân theo các tiêu chuẩn HQS đối với các đơn vị gia cư cho thuê trong các chương trình căn cứ vào người thuê theo Mục 8, hay không tuân theo các tiêu chuẩn về nhà ở có thể được áp dụng cho các đơn vị gia cư cho thuê trong chương trình trợ cấp dựa trên dự án theo Mục 8, hay cho các đơn vị gia cư cho thuê trong bất cứ chương trình gia cư nào của Liên bang.
 - (5) Có thành tích hay thói quen không chấm dứt việc thuê nhà của những người thuê được trợ cấp theo bất cứ chương trình trợ cấp gia cư nào của Liên bang vì người thuê, bất cứ người nào trong hộ gia đình, một người khách, hay một người khác dưới quyền kiểm soát của bất cứ người nào trong gia đình có những hoạt động:

- (a) Đe dọa đến quyền của những người thuê khác được sống yên ổn trong khu nhà;
- (b) Đe dọa đến sức khỏe hay sự an toàn của những người thuê khác, của nhân viên PHA, hay của nhân viên của chủ nhà hay những người khác tham gia vào công tác quản lý khu nhà.
- (c) Đe dọa đến sức khỏe, sự an toàn, hay quyền của những người cư ngụ bên cạnh khu nhà được sống yên ổn; hay
- (d) Là những hoạt động tội phạm liên quan đến ma túy hay là những hoạt động tội phạm có tính cách bạo động;
- (6) Có thành tích hay thói quen cho thuê những đơn vị gia cư không đáp ứng các luật lệ về gia cư của Tiểu bang hay địa phương; hay
- (7) Không trả thuế, tiền phạt, hay phí đánh giá liên quan đến địa ốc của Tiểu bang hay địa phương.

- g. Chủ nhà mới phải thoả thuận thực thi và tuân thủ hợp đồng HAP. Thoả thuận này phải được thể hiện bằng văn bản theo một hình thức mà PHA có thể chấp nhận. Người chủ mới phải cung cấp cho PHA một bản sao của thoả thuận này.

15. Các thông báo bằng văn bản. Bất cứ thông báo nào của PHA hay của chủ nhà liên quan đến hợp đồng này phải được thể hiện bằng văn bản.

16. Toàn bộ thoả thuận: Việc diễn giải

- a. Hợp đồng HAP có ghi toàn bộ thoả thuận giữa chủ nhà và PHA.
- b. Hợp đồng HAP phải được diễn giải và thực hiện theo các quy định của HUD, kể cả các điều lệ về chương trình của HUD trong Phần 982 của Bộ Luật về các Quy Định của Liên bang 24.

**Hợp Đồng Trả Tiền Trợ Cấp Thuê Nhà
(Hợp Đồng HAP)
Chương Trình Phiếu Trả Tiền Thuê Nhà
Lựa Chọn, Căn Cứ Vào Người Thuê Theo Mục 8**

**Bộ Gia Cư và
Phát Triển Đô Thị**
Vụ Gia Cư Cộng Cộng và Người Bản Địa

Phê chuẩn của OMB số 2577-0169
(hết hạn 07/31/2007)

Phần C của Hợp Đồng HAP: Phụ lục về thuê nhà

1. Chương Trình Phiếu Trả Tiền Thuê Nhà Theo Mục 8

- a. Chủ nhà cho người thuê đơn vị gia cư theo hợp đồng để gia đình được trợ cấp của người thuê cư ngụ dựa trên chương trình phiếu trả tiền thuê nhà lựa chọn theo Mục 8 (gọi tắt là chương trình phiếu trả tiền) của Bộ Gia Cư và Phát Triển Đô Thị (HUD).
- b. Chủ nhà đã ký Hợp Đồng Trả Tiền Trợ Cấp Nhà Ở (hợp đồng HAP) với PHA theo chương trình phiếu trả tiền. Theo hợp đồng HAP, PHA sẽ trả tiền thuê nhà cho chủ nhà để giúp người thuê đơn vị gia cư của chủ nhà.

2. Hợp Đồng Cho Thuê

- a. Chủ nhà đã cung cấp cho PHA một bản sao của hợp đồng cho thuê nhà, kể cả bất cứ khoản sửa đổi nào đã được chủ nhà và người thuê thỏa thuận. Chủ nhà chứng thật rằng các điều kiện của hợp đồng cho thuê phù hợp với tất cả mọi điều khoản của hợp đồng HAP và rằng hợp đồng cho thuê bao gồm bản phụ lục về việc thuê nhà.
- b. Người thuê nhà sẽ có quyền thực thi bản phụ lục về việc thuê nhà đối với chủ nhà. Nếu có mâu thuẫn nào giữa bản phụ lục về việc thuê nhà và bất cứ các điều khoản nào của hợp đồng cho thuê, thì lời lẽ của bản phụ lục về thuê nhà sẽ có quyền quyết định.

3. Sử Dụng Đơn Vị Gia Cư Được Ký Hợp Đồng

- a. Trong thời hạn của hợp đồng cho thuê, gia đình người thuê sẽ ở trong đơn vị được ký hợp đồng với sự giúp đỡ của chương trình phiếu trả tiền.
- b. Thành phần cấu tạo của hộ gia đình thuê nhà phải được PHA chấp thuận. Gia đình này phải thông báo ngay cho PHA về việc sinh con, nuôi con nuôi, hay được toà án giao quyền nuôi một đứa bé. Không được thêm những người khác vào hộ gia đình nếu không được chủ nhà và PHA chấp thuận trước bằng văn bản.
- c. Đơn vị gia cư được ký hợp đồng chỉ có thể được dùng làm chỗ ở cho các người trong gia đình được PHA chấp thuận. Đơn vị này phải là chỗ ở duy nhất của gia đình liên hệ. Các người trong hộ gia đình được tiến hành những hoạt động sinh lợi hợp pháp liên quan đến việc sử dụng chủ yếu đơn vị gia cư để làm chỗ ở cho những người trong gia đình.
- d. Người thuê không được cho thuê lại đơn vị gia cư này.
- e. Người thuê không được chuyển nhượng hợp đồng cho thuê hay chuyển nhượng đơn vị gia cư mình thuê cho người khác.

4. Trả Tiền Thuê Cho Chủ Nhà

- a. Tiền thuê nhà sơ khởi trả cho chủ nhà không được cao hơn số tiền được PHA chấp thuận theo các quy định của HUD.
- b. Những thay đổi trong số tiền thuê trả cho chủ nhà sẽ được xác định bởi các điều khoản trong hợp đồng cho thuê. Tuy nhiên, chủ nhà không được tăng tiền nhà trong thời hạn cho thuê sơ khởi của hợp đồng cho thuê.
- c. Trong thời hạn của hợp đồng cho thuê (kể cả thời hạn của hợp đồng cho thuê sơ khởi và bất cứ thời gian gia hạn nào), không lúc nào tiền thuê trả cho chủ nhà được phép cao hơn:

- (1) Tiền thuê hợp lý cho đơn vị liên hệ được xác định hay xác định lại gần đây nhất bởi PHA theo đúng các quy định của HUD, hoặc
- (2) Tiền thuê do chủ nhà tính cho các đơn vị tương tự không được trợ cấp trong khu nhà.

5. Tiền Gia Đình Trả Cho Chủ Nhà

- a. Gia đình thuê nhà có trách nhiệm trả cho chủ nhà bất cứ phần tiền thuê nào không được tiền trợ cấp nhà ở của PHA đài thọ.
- b. Mỗi tháng PHA sẽ trả tiền trợ cấp thuê nhà cho chủ nhà để giúp gia đình thuê nhà theo đúng hợp đồng HAP. Số tiền trợ cấp thuê nhà được trả hằng tháng này sẽ được xác định bởi PHA theo đúng các quy định của HUD cho việc thuê nhà trong chương trình phiếu trả tiền theo Mục 8.
- c. Tiền trợ cấp thuê nhà hằng tháng sẽ được tính vào số tiền trả cho chủ nhà hằng tháng để thuê đơn vị gia cư được ký hợp đồng.
- d. Người thuê không có trách nhiệm phải trả cho chủ nhà phần tiền thuê được tiền trợ cấp thuê nhà của PHA đài thọ theo hợp đồng HAP giữa chủ nhà và PHA. Việc PHA không trả tiền trợ cấp thuê nhà cho chủ nhà không phải là một sự vi phạm hợp đồng cho thuê nhà. Chủ nhà không được chấm dứt việc thuê nhà vì PHA không trả tiền trợ cấp thuê nhà.
- e. Chủ nhà không được tính tiền hay nhận một món tiền nào của gia đình thuê nhà hay của bất cứ nguồn nào khác để trả tiền thuê cho đơn vị gia cư liên hệ ngoài số tiền thuê trả cho chủ nhà. Tiền thuê trả cho chủ nhà bao gồm tất cả các dịch vụ gia cư, bảo trì, điện nước và máy móc gia dụng chủ nhà phải cung cấp và đài thọ theo đúng hợp đồng cho thuê.
- f. Chủ nhà phải lập tức trả lại cho người thuê nhà bất cứ số tiền thuê nào trả thừa.

6. Các Lệ Phí và Các Khoản Tiền Khác

- a. Tiền thuê nhà trả cho chủ nhà không bao gồm phí tổn của bất cứ bữa ăn, dịch vụ hỗ trợ, hay món đồ gỗ nào có thể được cung cấp bởi chủ nhà.
- b. Chủ nhà không được đòi người thuê hay các người trong gia đình người thuê trả tiền cho bất cứ bữa ăn, dịch vụ hỗ trợ, hay món đồ gỗ nào có thể được chủ nhà cung cấp. Việc không trả bất cứ khoản tiền nào như thế không phải là lý do để chấm dứt việc thuê nhà.
- c. Chủ nhà không được đòi người thuê trả tiền thêm cho những món mà theo thông lệ tại địa phương đã được bao gồm trong tiền thuê nhà trả cho chủ nhà, hay được cung cấp mà không tính thêm tiền với những người thuê nhà không được trợ cấp trong khu nhà liên hệ.

7. Bảo Trì, Điện Nước, và Các Dịch Vụ khác

a. Bảo trì

- (1) Chủ nhà phải bảo trì đơn vị gia cư và khu nhà theo

đúng các tiêu chuẩn HQS.

- (2) Việc bảo trì và thay thế (kể cả việc trang trí lại) phải theo đúng tập quán tiêu chuẩn đối với toà nhà liên hệ do chủ nhà xác lập.

b. Điện Nước và Máy Móc Gia Dụng

- (1) Chủ nhà phải cung cấp tất cả số điện nước cần thiết theo đúng các tiêu chuẩn HQS.
- (2) Chủ nhà không có trách nhiệm đối với vi phạm các tiêu chuẩn HQS gây ra bởi việc người thuê không:
 - (a) Trả tiền điện nước mà người thuê phải trả.
 - (b) Cung cấp và bảo trì bất cứ máy móc gia dụng nào mà người thuê phải cung cấp.

c. Hư Hỏng Do Gia Đình Thuê Nhà Gây Ra. Chủ nhà không có trách nhiệm đối với việc vi phạm các tiêu chuẩn HQS vì những hư hỏng vượt quá sự hao mòn thông thường gây ra bởi bất cứ người nào trong hộ gia đình thuê nhà hay bởi một người khách của họ.

d. Các Dịch Vụ Gia Cư. Chủ nhà phải cung cấp mọi dịch vụ gia cư như được thoả thuận trong hợp đồng cho thuê.

8. Chủ Nhà Chấm Dứt Việc Cho Thuê Nhà

a. Các quy định. Chủ nhà chỉ được chấm dứt việc cho thuê nhà theo đúng hợp đồng và theo các quy định của HUD.

b. Các lý do. Trong thời hạn hợp đồng cho thuê (thời hạn sơ khởi của hợp đồng hay bất cứ thời gian được gia hạn nào), chủ nhà chỉ được phép chấm dứt việc cho thuê vì:

- (1) Hợp đồng cho thuê bị vi phạm nghiêm trọng hay nhiều lần;
- (2) Có vi phạm luật lệ của Liên bang, Tiểu bang, hay địa phương quy định các nghĩa vụ của người thuê liên quan đến việc cư ngụ hay sử dụng đơn vị gia cư hay khu nhà;
- (3) Có các hoạt động tội phạm hay say rượu (như được ghi trong đoạn c); hoặc
- (4) Các lý do chính đáng khác (như ghi trong đoạn d).

c. Hoạt Động Tội Phạm Hay Say Rượu.

- (1) Chủ nhà được phép chấm dứt việc cho thuê trong thời hạn của hợp đồng cho thuê nếu bất cứ người nào trong gia đình thuê nhà, một người khách của họ, hay một người khác dưới quyền kiểm soát của một người cư ngụ có bất cứ hoạt động tội phạm nào thuộc các loại sau đây:
 - (a) Bất cứ hoạt động tội phạm nào đe dọa đến sức khỏe, sự an toàn, hay quyền của những người cư ngụ khác (kể cả nhân viên quản lý gia cư ở trong khu nhà) được sống yên ổn trong khu nhà đó;
 - (b) Bất cứ hoạt động tội phạm nào đe dọa đến sức khỏe, sự an toàn, hay quyền của những người cư ngụ cạnh khu nhà đó được sống yên ổn trong nhà của họ;
 - (c) Bất cứ hoạt động tội phạm nào có tính cách bạo động tại hay gần khu nhà; hoặc
 - (d) Bất cứ hoạt động tội phạm nào có liên quan đến ma túy tại hay gần khu nhà.
- (2) Chủ nhà được phép chấm dứt việc cho thuê trong thời hạn của hợp đồng cho thuê nếu bất cứ người nào trong gia đình thuê nhà là người:
 - (a) Đang trốn tránh bị truy tố, bị câu lưu, hay bị giam

giữ sau khi bị kết án vì phạm tội hay vì mưu toan phạm tội bị xem là một trọng tội theo các luật lệ tại nơi mà cá nhân này bỏ trốn, hay, trong trường hợp của Tiểu bang New Jersey, bị xem là một khinh tội ở mức cao; hoặc

- (b) Đang vi phạm một điều kiện của việc tạm tha hay quản chế theo luật Liên bang hay Tiểu bang.

- (3) Theo quy định của mục này, chủ nhà được phép chấm dứt cho thuê vì một người trong gia đình thuê nhà có hoạt động tội phạm, nếu chủ nhà xác định rằng người đó đã có hành động phạm tội, bất kể là đương sự có bị bắt hay kết án vì hoạt động đó hay không.
- (4) Chủ nhà được phép chấm dứt việc cho thuê trong thời hạn của hợp đồng cho thuê nếu có bất cứ người nào trong gia đình thuê nhà đã có hành động lạm dụng rượu có tính cách đe dọa đến sức khỏe, sự an toàn, hay quyền của những người cư ngụ khác trong khu nhà được sống yên ổn.

d. Các lý do chính đáng khác để chấm dứt việc thuê nhà

- (1) Trong thời hạn cho thuê sơ khởi, các lý do chính đáng khác để chấm dứt việc thuê nhà phải là một điều gì mà gia đình thuê nhà làm hay không chịu làm.
- (2) Trong thời hạn cho thuê sơ khởi hay trong bất cứ khoảng thời gian được gia hạn nào, các lý do chính đáng khác bao gồm:
 - (a) Làm phiền hàng xóm,
 - (b) Phá hoại tài sản, hoặc
 - (c) Thói quen ăn ở hay chăm sóc nhà cửa gây hư hại cho đơn vị gia cư hay khu nhà.
- (3) Sau thời hạn cho thuê sơ khởi, các lý do chính đáng như thế bao gồm:
 - (a) Việc người thuê không chấp nhận đề nghị của chủ nhà về việc ký kết một hợp đồng cho thuê mới hay sửa đổi hợp đồng cho thuê cũ;
 - (b) Chủ nhà muốn dành đơn vị gia cư cho mình hay gia đình mình sử dụng, hoặc để dùng cho một mục đích khác hơn là cho thuê làm nhà ở; hoặc
 - (c) Một lý do về kinh doanh hay kinh tế để chấm dứt việc cho thuê (như việc bán ngôi nhà, tân trang đơn vị gia cư, chủ nhà muốn cho thuê đơn vị gia cư này với giá cao hơn).

e. Bảo vệ các nạn nhân bị lạm dụng.

- (1) Một hay nhiều trường hợp chỉ là đe dọa hay thực sự xảy ra về bạo hành vợ chồng, bạo hành trong hò hẹn trai gái, hoặc rình rập đi theo người khác sẽ không được kể là nghiêm trọng hoặc vi phạm thường xuyên hợp đồng hoặc xem là “lý do chính đáng” khác để chấm dứt trợ cấp, quyền cư ngụ, hoặc quyền được ở của nạn nhân.
- (2) Các hành vi tội ác có liên quan trực tiếp đến lạm dụng, được tiến hành bởi một thành viên trong gia đình người thuê hay bất kỳ người khách hay người nào dưới quyền kiểm soát của người thuê, sẽ không bị xem là lý do để chấm dứt trợ cấp, cư ngụ, hoặc quyền được ở, nếu người thuê hay người bà con thân thích của người thuê là nạn nhân thực sự hoặc nạn nhân bị đe dọa của vụ bạo hành vợ chồng, bạo hành trong hò hẹn trai gái, hoặc rình rập đi theo người khác.
- (3) Bất kể những hạn chế về thu nhận, cư ngụ hoặc chấm dứt

cư ngụ hoặc trợ cấp; hoặc bất kể luật liên bang, tiểu bang hay địa phương nói khác đi; PHA, chủ nhân hay quản lý có quyền “tách” hợp đồng thuê nhà, hoặc bằng cách nào khác, loại bỏ một thành viên trong gia đình ra khỏi hợp đồng – bất kể thành viên đó có phải là người đứng tên hợp đồng hay không – mà mục đích là trục xuất, loại bỏ, chấm dứt quyền cư ngụ của bất kỳ người nào đang là người thuê hay người cư ngụ hợp pháp nhưng lại tham gia hành vi tội ác hay gây bạo hành chống lại người trong gia đình hay người khác. Hành động này có thể thực hiện mà không cần trục xuất, loại bỏ, chấm dứt sự trợ giúp cho, hoặc phương cách nào khác, nhằm trừng phạt nạn nhân của vụ bạo hành, đồng thời là người ở thuê hoặc người cư trú hợp pháp. Một sự trục xuất, loại trừ, chấm dứt quyền cư ngụ, hoặc chấm dứt giúp đỡ như thế sẽ tạo ảnh hưởng phù hợp với các thủ tục quy định bởi luật Liên bang, Tiểu bang và địa phương về chấm dứt hợp đồng hoặc trợ giúp, dựa trên chương trình phiếu trả tiền thuê nhà lựa chọn.

- (4) Một khi được báo cáo, không có điều nào trong phần này có thể được xem là giới hạn thẩm quyền của một cơ quan gia cư công cộng, chủ nhân, hoặc người quản lý trong khi thi hành lệnh của tòa, nhằm giải quyết các quyền tiếp cận hoặc kiểm soát tài sản, kể cả những lệnh bảo vệ dân sự được đưa ra nhằm bảo vệ nạn nhân, và đưa ra để giải quyết chuyển phân bổ hoặc làm chủ tài sản giữa các thành viên trong gia đình, trong trường hợp gia đình tan vỡ.
- (5) Không có điều nào trong phần này ngăn cản quyền nào khác hơn quyền trục xuất của người chủ hay người quản lý, quyền ngưng giúp đỡ người thuê của cơ quan gia cư; vì có sự vi phạm hợp đồng dựa trên một hay nhiều hành vi bạo hành chống lại người thuê hay bà con người thuê đang sống trong nhà; miễn là người chủ, người quản lý, hay cơ quan gia cư không đặt ra những tiêu chuẩn cao hơn cho người đang là hoặc đã từng là nạn nhân của bạo hành trong gia đình, do bỏ bịch, hoặc bị gây rối; so với những người thuê khác, khi đưa ra quyết định có nên trục xuất hoặc chấm dứt hay không.
- (6) Không có điều nào trong phần này có thể được xem là giới hạn quyền trục xuất của người chủ hoặc người quản lý, quyền ngưng giúp đỡ người thuê của cơ quan gia cư; đối với bất kỳ người thuê nào; nếu người chủ, người quản lý, hoặc cơ quan gia cư chứng minh có sự đe dọa đã hoặc sắp xảy ra cho các người thuê khác, hay cho những nhân viên hay những người cung cấp dịch vụ cho chỗ ở đó nếu người thuê không bị trục xuất hoặc không bị ngưng giúp đỡ.
- (7) Không có điều nào trong phần này có thể được xem là đứng trên bất kỳ điều luật nào của Liên bang, Tiểu bang hoặc địa phương; trong đó bảo vệ rộng rãi hơn những gì mà phần này dành cho nạn nhân các vụ bạo hành trong gia đình, do bỏ bịch hoặc do gây rối tạo ra.
- f. **Đuổi nhà theo lệnh tòa án.** Chủ nhà chỉ được phép đuổi người thuê ra khỏi nhà theo lệnh tòa án.
- g. **Chủ nhà thông báo lý do**
 - (1) Khi thực hiện hay trước khi thực hiện một lệnh của tòa án để đuổi người thuê ra khỏi nhà, chủ nhà phải đưa cho người thuê một thông báo nói rõ lý do để chấm dứt việc cho thuê nhà. Thông báo này có thể được bao gồm

trong hay kết hợp với bất cứ thông báo nào của chủ nhà về việc đuổi nhà.

- (2) Chủ nhà phải cung cấp cho PHA một bản sao của bất cứ thông báo đuổi nhà nào của chủ nhà cùng lúc khi chủ nhà thông báo cho người thuê về việc đuổi nhà.
- (3) Thông báo **đuổi nhà** có nghĩa là một thông báo cho người thuê phải dọn ra khỏi nhà, một khiếu nại hay một yêu cầu sơ khởi khác được dùng để bắt đầu việc đuổi nhà theo quy định của luật lệ Tiểu bang hay luật lệ địa phương.

9. Hợp Đồng Cho Thuê: Quan Hệ Với Hợp Đồng HAP

Nếu hợp đồng HAP bị chấm dứt vì bất cứ lý do gì, hợp đồng cho thuê sẽ tự động chấm dứt.

10. Chấm Dứt Trợ Cấp Của PHA

PHA có thể chấm dứt trợ cấp cho gia đình thuê nhà vì bất cứ lý do nào được phép viện dẫn theo đúng các quy định của HUD. Nếu PHA chấm dứt trợ cấp theo chương trình liên hệ cho gia đình thuê nhà, hợp đồng cho thuê nhà cũng tự động chấm dứt.

11. Gia Đình Dọn Đi Nơi Khác

Người thuê phải thông báo cho PHA và chủ nhà biết trước khi dọn ra khỏi đơn vị gia cư đang thuê.

12. Tiền Đặt Cọc An Ninh

- a. Chủ nhà được phép thu một khoản tiền đặt cọc an ninh của người thuê. (Tuy nhiên, PHA có thể cấm chủ nhà thu tiền đặt cọc an ninh nhiều hơn thông lệ trên thị trường tư nhân, hay nhiều hơn số tiền chủ nhà thu của những người thuê không được trợ cấp. Bất cứ hạn chế nào như thế do PHA quy định đều phải được nói rõ trong hợp đồng HAP.)
- b. Khi gia đình thuê nhà dọn ra khỏi đơn vị được ký hợp đồng, thì theo luật lệ của Tiểu bang và địa phương, chủ nhà được phép dùng số tiền đặt cọc đó, kể cả bất cứ số tiền lời nào do tiền đặt cọc sinh ra, để bồi hoàn cho bất cứ số tiền thuê nào còn thiếu mà người thuê phải trả, cho bất cứ sự hư hại nào gây ra cho đơn vị gia cư, hay cho bất cứ khoản tiền nào khác mà người thuê còn thiếu theo hợp đồng cho thuê nhà.
- c. Chủ nhà phải cung cấp cho người thuê một danh sách tất cả các món được khấu trừ vào tiền đặt cọc an ninh, và số tiền tính cho từng món. Sau khi khấu trừ số tiền được dùng để bồi hoàn cho chủ nhà, nếu có, chủ nhà phải trả lại ngay cho người thuê tất cả số tiền không sử dụng.
- d. Nếu tiền đặt cọc an ninh không đủ để thanh toán số tiền người thuê còn thiếu theo hợp đồng cho thuê, chủ nhà được phép thu thêm số tiền còn thiếu đó từ người thuê.

13. Cấm Kỳ Thị

Theo đúng các luật lệ về cơ hội bình đẳng, các Lệnh Hành pháp, và các quy định có thể được áp dụng, chủ nhà không được kỳ thị đối với bất cứ người nào vì lý do chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, nguồn gốc dân tộc, tuổi tác, tình trạng gia đình, hay khuyết tật liên quan đến hợp đồng cho thuê nhà.

14. Mâu Thuẫn Với Các Điều Khoản Khác Trong Hợp Đồng Cho Thuê

- a. Các điều kiện trong bản phụ lục về việc thuê nhà được HUD ấn định theo đúng các luật lệ và quy định của Liên bang, như một điều kiện để người thuê và gia đình được hưởng trợ cấp của Liên bang trong chương trình phiếu trả

tiền theo Mục 8.

- b. Trong trường hợp có bất cứ mâu thuẫn nào giữa các điều khoản của bản phụ lục về việc thuê nhà theo quy định của HUD, và bất cứ điều khoản nào của hợp đồng cho thuê hay bất cứ thoả thuận nào khác giữa chủ nhà và người thuê, những quy định của bản phụ lục về việc thuê nhà do HUD ấn định sẽ có quyền quyết định.

15. Thay Đổi Trong Hợp Đồng Cho Thuê Hay Tiền Thuê

- a. Người thuê và chủ nhà không được thay đổi bất cứ điều gì trong bản phụ lục về việc thuê nhà. Tuy nhiên, nếu người thuê và chủ nhà đồng ý thay đổi bất cứ điều gì khác trong hợp đồng cho thuê, những thay đổi đó phải được viết thành văn bản, và chủ nhà phải cung cấp ngay cho PHA một bản sao văn bản về những thay đổi này. Hợp đồng cho thuê, kể cả bất cứ thay đổi nào, phải phù hợp với các quy định của bản phụ lục về việc thuê nhà.
- b. Trong các trường hợp sau đây, sự giúp đỡ cần cứ vào người thuê sẽ không được tiếp tục, trừ phi PHA đã chấp thuận cho thuê thêm một thời hạn nữa theo đúng các quy định của chương trình và đã lập một hợp đồng HAP mới với chủ nhà:
 - (1) Nếu có bất cứ thay đổi nào trong hợp đồng cho thuê về những quy định ấn định trách nhiệm của người thuê hay của chủ nhà về điện nước hay máy móc gia dụng;
 - (2) Nếu có bất cứ thay đổi nào trong hợp đồng cho thuê về các điều khoản quy định thời hạn của hợp đồng;
 - (3) Nếu gia đình thuê nhà đến một đơn vị gia cư mới, ngay cả khi đơn vị này nằm trong cùng toà nhà hay khu nhà với đơn vị cũ.
- c. Những thay đổi được người thuê và chủ nhà đồng ý, ngoài những điều đã được nói rõ ở đoạn b, không cần phải được PHA cho phép thuê và lập một hợp đồng HAP mới.
- d. Chủ nhà phải thông báo cho PHA biết bất cứ thay đổi nào trong tiền thuê trả cho chủ nhà ít nhất là 60 ngày trước khi bất cứ một thay đổi nào như thế bắt đầu có hiệu lực, và tiền thuê trả cho chủ nhà sau khi có bất cứ sự thay đổi nào được hai bên đồng ý như thế không được cao hơn tiền thuê hợp lý cho đơn vị đó như đã được xác định hay tái xác định gần đây nhất bởi PHA theo các quy định của HUD.

16. Thông báo

Bất cứ thông báo nào liên quan đến hợp đồng cho thuê do người thuê gửi cho chủ nhà hay do chủ nhà gửi cho người thuê đều phải được thực hiện bằng văn bản.

17. Định nghĩa

Đơn vị gia cư thuê theo hợp đồng. Đơn vị gia cư được người thuê thuê với sự giúp đỡ của chương trình phiếu trả tiền thuê nhà.

Gia đình. Những người được phép ở trong đơn vị gia cư được thuê với sự giúp đỡ của chương trình phiếu trả tiền thuê nhà.

Hợp đồng HAP. Hợp đồng giúp trả tiền thuê nhà giữa PHA và chủ nhà. PHA trả tiền trợ cấp thuê nhà cho chủ nhà theo hợp đồng HAP.

Hộ. Những người được phép ở trong đơn vị gia cư thuê theo hợp đồng. Hộ bao gồm gia đình và bất cứ người giúp đỡ nào được PHA cho phép ở chung. (Một người giúp đỡ ở chung là một người ở trong đơn vị gia cư để cung cấp những dịch vụ giúp đỡ cần thiết cho một người có khuyết tật trong gia đình.)

Các tiêu chuẩn về chất lượng nhà ở (gọi tắt là **HQS**). Các tiêu chuẩn chất lượng tối thiểu của HUD về nhà cửa được trợ cấp tiền thuê, trong các chương trình căn cứ vào người thuê theo Mục 8.

HUD. Bộ Gia Cư và Phát Triển Đô Thị.

Các quy định của HUD. Những quy định của HUD về chương trình theo Mục 8. Các quy định của HUD được trụ sở chính của HUD ban hành như những quy định, thông báo của Công Báo Liên Bang, hay các chỉ thị khác có tính cách bắt buộc phải thi hành của chương trình.

Hợp đồng cho thuê. Thoả thuận bằng văn bản giữa chủ nhà và người thuê để người này thuê đơn vị gia cư được thuê theo hợp đồng. Hợp đồng cho thuê này bao gồm bản phụ lục về thuê nhà do HUD quy định.

PHA. Cơ Quan Gia Cư Công Cộng.

Khu nhà. Toà nhà hay khu nhà trong đó có đơn vị gia cư thuê theo hợp đồng, kể cả các khu vực và sân chung.

Chương trình. Chương trình phiếu trả tiền thuê nhà lựa chọn theo Mục 8.

Tiền thuê trả cho chủ nhà. Tổng số tiền thuê nhà hằng tháng trả cho chủ nhà để thuê đơn vị gia cư thuê theo hợp đồng. Tiền thuê trả cho chủ nhà là phần tiền người thuê phải trả cho chủ nhà cộng với số tiền trợ cấp thuê nhà do PHA trả cho chủ nhà.

Mục 8. Mục 8 của Luật Gia Cư Hoa Kỳ năm 1937 (42 U.S.C. 1437f).

Người thuê. Người (hay những người) trong gia đình đứng ra thuê đơn vị gia cư của chủ nhà.

Chương trình phiếu trả tiền. Chương trình phiếu trả tiền thuê nhà lựa chọn theo Mục 8. Theo chương trình này, HUD cung cấp ngân quỹ cho một PHA để trợ cấp tiền thuê nhà cho các gia đình hội đủ điều kiện. Việc thuê nhà theo hợp đồng sẽ được giúp đỡ bằng tiền trợ cấp thuê nhà theo chương trình phiếu trả tiền thuê nhà.

Tài liệu này là bản dịch của một văn bản pháp lý do Bộ Gia Cư và Phát Triển Đô Thị (HUD) ban hành. HUD cung cấp bản dịch này cho quý vị chỉ với mục đích giúp quý vị hiểu rõ những quyền và nghĩa vụ của quý vị. Bản tiếng Anh của tài liệu này là bản chính thức, hợp pháp và có tính cách quyết định. Bản dịch này không phải là một tài liệu chính thức.

