

دخول الإسكان العام وسياسة استمرار الإشغال (ACOB) & تحديثات خطة إدارة قسيمة اختيار السكن (HCV)

قانون فرص السكن من خلال التحديث (HOTMA): قانون فرص السكن من خلال التحديث لعام 2016 (HOTMA) هو قانون اتحادي أقره الكونغرس لتحديث برامج الإسكان المدعومة من وزارة الإسكان البريطانية (HUD). توجه HOTMA وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية (HUD) لتبسيط تحديد الدخل والأصول، وتقليل العبء الإداري، وتحسين نزاهة البرامج، وخلق اتساق أكبر عبر برامج المساعدة الإسكانية التابعة لوزارة الجمعية.

وفقا لمتطلبات وزارة الإسكان العامة، قامت هيئة إعادة تطوير الإسكان والإسكان في الإسكندرية (ARHA) بتحديث خطة إدارة قسائم اختيار الإسكان في الإسكان العام لقبول الإسكان وسياسة استمرار الإشغال (ACOP) لدمج متطلبات HOTMA التنظيمية والتغييرات السياسية ذات الصلة. ستدخل هذه التحديثات حيز التنفيذ في موعد أقصاه 1 يناير 2027.

الفصول التي تحتوي على تحديثات HOTMA (وتشمل السياسات غير المتعلقة بـ HOTMA): تحتوي الفصول التالية من خطة إدارة قسائم اختيار الإسكان في الإسكان العام لقبول وسياسة استمرار الإشغال (ACOP) وخيارات الإسكان على لوائح وتعديلات على سياساتها. تعرض التغييرات المقترحة بنص أحمر لتسهيل المراجعة العامة:

- الفصل 13 – إنهاء عقد الإيجار (ACOP)
- الفصل 12- إنهاء المساعدة والإيجار (HCV)

فترة التعليق العام والجلسة الاستماعية: ترحب ARHA بتعليقات الجمهور على هذه التعديلات المقترحة على السياسات. التعليقات والأسئلة المكتوبة موعد تقديمها بحلول 22 سبتمبر 2026. سيتم أيضا قبول التعليقات والأسئلة خلال جلسة الاستماع العامة.

ستستضيف هيئة إعادة تطوير الإسكان والإسكان (ARHA) جلسة استماع عامة في مكتبها الرئيسي، الواقع في 401 شارع وايت، ألكسندريا، فيرجينيا 22314، يوم الأربعاء 23 سبتمبر 2026، من الساعة 5:30 مساءً حتى 6:30 مساءً. سينظر مجلس مفوضي ARHA في مسودة خطة PHA السنوية لعام 2027 وإجراء بشأن التحديثات المقترحة لخطة HCV الإدارية و ACOP في الإسكان العام خلال اجتماعه في 28 سبتمبر. 2026، الساعة 7:00 مساءً.

لتقديم التعليقات أو الأسئلة و/أو طلب معلومات حول السياسات والقواعد والمتطلبات المتعلقة بعمليات وبرامج وخدمات ARHA، أو لطلب تسهيل معقول، يرجى التواصل مع دينيس كافكا، مديرة الامتثال والعمليات والسياسات، على الرقم dkaffka@arha.us أو (703) 7115-549 تحويله 1400، أو لينين لوبيز، محللة الامتثال، على llopez@arha.us أو 7115-549-703 تحويله 1401.

الفصل 13 إنهاء التأجير

مقدمة

يجوز لأي طرف في عقد إيجار السكن إنهاء عقد الإيجار وفقا لشروط العقد. يختلف عقد إيجار السكن العام عن عقد إيجار السكن الخاص لأن مساعدة العائلة في الإيجار مرتبطة بعقد الإيجار. عندما تنتقل الأسرة من وحدة الإسكان العامة، تفقد مساعدتها في الإيجار. لذلك، هناك ضمانات إضافية لحماية إيجار الأسرة في الإسكان العام.

وبالمثل، هناك ضمانات لحماية مصلحة HUD في برنامج الإسكان العام. تمتلك هيئة الإسكان العامة السلطة لإنهاء عقد الإيجار بسبب فشل العائلة في الامتثال للوائح HUD، أو الانتهاكات الجسيمة أو المتكررة لشروط العقد، ولأسباب وجيهة أخرى. تحدد لوائح HUD أيضا متى يكون إنهاء عقد الإيجار إلزاميا من قبل هيئة الإسكان العامة.

عند تحديد سياسة PHA بشأن إنهاء عقد الإيجار، يجب على PHA أخذ قوانين المالك والمستأجر في الولاية والمحلية في المنطقة التي تقع فيها PHA. تختلف هذه القوانين من مكان لآخر، وقد تكون هذه الاختلافات أكثر أو أقل تقييدا من القانون الفيدرالي أو تنظيم HUD.

يعرض هذا الفصل السياسات التي تحكم إنهاء عقد الإيجار طوعيا من قبل الأسرة والإنهاء الإلزامي والطوعي للعقد من قبل هيئة الإسكان العامة. يقدم الفيلم في أربعة أجزاء:

الجزء الأول: إنهاء العقد من قبل المستأجر. يناقش هذا الجزء متطلبات إدارة الإسكان العامة لإنهاء عقد الإيجار طوعا من قبل العائلة.

الجزء الثاني: الإنهاء بواسطة PHA - إلزامي. يصف هذا الجزء الظروف التي يكون فيها إنهاء عقد الإيجار من قبل هيئة الإسكان الإجمالية إلزاميا. هذا الجزء يشرح أيضا عدم تجديد عقد الإيجار بسبب عدم الامتثال لمتطلبات الخدمة المجتمعية والعائلات التي تجاوزت الحد الأقصى للدخل لمدة 24 شهرا متتاليا.

الجزء الثالث: الفصل من قبل PHA - أسباب أخرى مصرح بها. يصف هذا الجزء خيارات إدارة الإسكان العامة لإنهاء عقد الإيجار التي لا تفرضها لوائح HUD ولكن HUD تخول HHA بإنهائها. بالنسبة لبعض هذه الخيارات، تتطلب وزارة الإسكان والتنمية العامة من هيئة الإسكان العامة وضع سياسات وأحكام إيجار لإنهاء العقد، لكن الإنهاء ليس إلزاميا. بالنسبة للخيارات الأخرى، لدى هيئة الإسعاف العامة كامل التقدير فيما إذا كانت تعتبر هذه الخيارات سببا مبررا لإنهاء العقد طالما أن سياسات الإسعافات العامة معقولة وغير تمييزية ولا تنتهك قانون المالك والمستأجر في الولاية أو المحلية. يناقش هذا الجزء أيضا البدائل التي قد تأخذها الوكالة في الاعتبار بدلا من الإنهاء، والمعايير التي ستستخدمها عند اتخاذ قرار بشأن الإجراءات التي يجب اتخاذها.

الجزء الرابع: متطلبات الإشعار. يقدم هذا الجزء المتطلبات الفيدرالية للإفصاح عن السجلات الجنائية للعائلة قبل إنهاء العمل، ومتطلبات وزارة الإسكان العامة وسياسات هيئة الإسكان العامة بشأن توقيت ومحتوى الإشعارات المكتوبة لإنهاء عقد الإيجار والإخلاء، وإبلاغ مكتب البريد عندما يكون الطرد بسبب نشاط إجرامي. يناقش هذا الجزء أيضا حفظ السجلات المتعلقة بإنهاء عقد الإيجار.

الجزء الأول: الإنهاء من قبل المستأجر

I.A-13. المستأجر يختار إنهاء عقد الإيجار [CFR 966.4(k)(1)(ii) 24 و [CFR 966.4(l)(1) 24

يجوز للعائلة إنهاء عقد الإيجار في أي وقت ولأي سبب من الأسباب باتباع إجراءات الإخطار كما هو موضح في العقد. يجب أن يكون هذا الإشعار كتابيا وتسليمه إلى مكتب موقع العقار أو المكتب المركزي لجمعية الهيئات العامة أو مرسلا عبر البريد المدفوع مسبقا من الدرجة الأولى ويكون معنونا بشكل صحيح.

سياسة ARHA

إذا رغبت الأسرة في الانتقال وإنهاء عقد الإيجار مع ARHA، يجب عليها تقديم إشعار كتابي قبل 30 يوما تقويميا على الأقل للجمعية بنيتها الإخلاء. عندما تضطر الأسرة لإعطاء إشعار أقل من 30 يوما بسبب ظروف خارجة عن إرادتها، يجوز للجمعية بموجب تقديرها أن تتنازل عن شرط الثلاثين يوما. يجب أن يوقع رئيس الأسرة أو الزوج أو الشريك على إشعار إنهاء عقد الإيجار.

الجزء الثاني: الإنهاء بواسطة PHA – إلزامي

II.A-13 نظرة عامة على

تتطلب HUD إنهاء عقد الإيجار إلزاميا بسبب بعض الأفعال أو التقصير من العائلة. هناك أفعال أو تقاعسات أخرى من العائلة تشكل أسبابا لإنهاء عقد الإيجار، لكن إنهاء عقد الإيجار ليس إلزاميا. يجب على إدارة الإسكان العامة وضع سياسات لإنهاء عقد الإيجار في الحالات التي يكون فيها إنهاء العقد اختياريا.

بالنسبة لتلك الإجراءات أو الإخفاقات التي يفرضها المستأجرون في الوضع حيث تتطلب HUD الإنهاء، لا تملك إدارة الإسكان هذا الخيار. في هذه الحالات، يجب إنهاء عقد إيجار العائلة. يصف هذا الجزء الحالات التي تتطلب فيها HUD من إدارة الإسكان العامة إنهاء عقد الإيجار.

II.B-13. عدم تقديم الموافقة [24 CFR 960.259(a) و (b)]

يجب على إدارة التأمين الصحي إنهاء عقد الإيجار إذا فشل أي فرد من العائلة في توقيع وتقديم أي استمارات موافقة يطلب منه توقيعها لإعادة الفحص.

ومع ذلك، لا ينطبق هذا إذا قام مقدم الطلب أو المشارك أو أي فرد من عائلته بسحب موافقته فيما يتعلق بقدرة الجمعية على الوصول إلى السجلات المالية من المؤسسات المالية، ما لم تضع الجمعية سياسة تنص على أن سحب الموافقة للوصول إلى السجلات المالية سيؤدي إلى رفض قبول أو إنهاء المساعدة [24 CFR 5.232(c)]. لا يجوز لمسؤولي التأمين الصحي معالجة إعادة الفحص المؤقتة أو السنوية للدخل دون استمارات موافقة منفذة من الأسرة.

سياسة ARHA

وضعت الجمعية سياسة تنص على أن إلغاء الموافقة للوصول إلى السجلات المالية سيؤدي إلى إنهاء المساعدة وفقا لسياسة HARHA.

انظر الفصل السابع للمناقشة الكاملة لمتطلبات الموافقة.

II.c-13. عدم توثيق الجنسية [24 CFR 5.514(c) و (d) و 24 CFR 960.259(a)]

يجب على هيئة الإسكان العامة إنهاء عقد الإيجار إذا (1) لم تقدم العائلة المستندات المطلوبة خلال الإطار الزمني المطلوب بشأن جنسية أو وضع الهجرة لأي فرد من الأسرة؛ (2) تقدم الأسرة أدلة على الجنسية وحالة الهجرة المؤهلة في الوقت المناسب، ولكن

لا يتحقق التحقق الأولي والثانوي من خدمات الجنسية والهجرة الأمريكية (USCIS) من حالة الهجرة المؤهلة للعائلة، مما يؤدي إلى عدم وجود أفراد عائلة مؤهلين؛ أو (3) أحد أفراد الأسرة، كما حددته هيئة الإسكان العامة، قد سمح عن علم لشخص آخر غير مؤهل للمساعدة بالإقامة (بشكل دائم) في الوحدة. بالنسبة ل (3)، يجب أن يكون هذا الإنهاء لمدة لا تقل عن 24 شهرا. هذا لا ينطبق على غير المؤهلين

غير المواطنين بالفعل في المنزل الذي تم فيه توزيع المساعدة العائلية بشكل نسبي. راجع الفصل السابع للمناقشة الكاملة لمتطلبات التوثيق.

**IID-13 عدم الكشف وتوثيق أرقام الضمان الاجتماعي [24 CFR 960.259(a)(3), CFR 5.218(c)، إشعار
[PIH 2018-24]**

يجب على إدارة الضمان الصحي إنهاء المساعدة إذا فشلت الأسرة المشاركة في الكشف عن أرقام الضمان الاجتماعي الكاملة والدقيقة لكل فرد من أفراد الأسرة والوثائق اللازمة للتحقق من كل رقم ضمان اجتماعي.

ومع ذلك، إذا كانت الأسرة مؤهلة للحصول على استمرار المساعدة في البرنامج، وإدارة الصحة العامة إذا قررت أن فشل الأسرة في الوفاء بمتطلبات الإفصاح والتوثيق الخاص برقم الضمان الاجتماعي كان بسبب ظروف لم يكن من الممكن التنبؤ بها وكانت خارج سيطرة العائلة، يجوز للجمعية تأجيل إنهاء العائلة وتوفير الفرصة للامتثال خلال فترة لا تتجاوز 90 يوما تقويميا من تاريخ تحديد الوكالة أن الأسرة غير ملتزمة.

سياسة ARHA

ستقوم جمعية ARHA بتأجيل إنهاء العائلة وتوفير الشروط للعائلة فرصة للامتثال لمتطلبات فترة 90 يوما تقويميا ل

ظروف خارجة عن سيطرة المشارك مثل تأخر معالجة طلب رقم الضمان الاجتماعي من قبل إدارة الضمان الاجتماعي، أو كارثة طبيعية، أو حريق، أو وفاة في العائلة، أو حالة طارئة أخرى، إذا كان هناك احتمال معقول أن يتمكن المشارك من الإفصاح عن رقم الضمان الاجتماعي بحلول الموعد النهائي.

راجع الفصل السابع للمناقشة الكاملة حول متطلبات الوثائق والشهادة.

**II.E-13. عدم قبول عرض إدارة الصحة العامة لمراجعة عقد الإيجار [24 CFR
[966.4(l)(2)(ii)(E)]**

يجب على إدارة الإسكان إنهاء عقد الإيجار إذا لم تقبل الأسرة عرض الهيئة لتعديل عقد الإيجار لعقد إيجار قائم، بشرط أن تقوم إدارة الإذاعة العامة بما يلي:

- المراجعة مبنية على نموذج اعتمدته هيئة الإسكان العامة وفقا للقانون 24 CFR 966.3 فيما يتعلق بمتطلبات الإشعار للمستأجرين والمنظمات المقيمة وفرصتهم في تقديم التعليقات.
 - وقد قدمت هيئة الإسعافات العامة إشعارا كتابيا بعرض التعديل قبل ما لا يقل عن 60 يوما تقويميا من موعد بدء تطبيق تعديل عقد الإيجار.
 - وقد حددت إدارة الإسكان في العرض مهلة زمنية معقولة خلال تلك الفترة لقبول العائلة.
- راجع الفصل 8 للحصول على معلومات تتعلق بسياسات PHA لتقديم مراجعات عقد الإيجار.

إدانة الميثامفيتامين 13-[II.F [24 CFR 966.4(l)(5)(i)(A)]

يجب على إدارة الإسكان إنهاء عقد الإيجار فوراً إذا قررت أن أي فرد من أفراد الأسرة قد أدين يوماً بتصنيع أو إنتاج الميثامفيتامين في مباني الإسكان المدعوم اتحادياً.

انظر الجزء 13-III.B. أدناه لمعرفة تعريف HUD للعقارات.

13-II.G. مرتكبو الجرائم الجنسية المسجلة مدى الحياة [إشعار 2012-28 PIH]

إذا اكتشف المسؤول العام أن أحد أفراد الأسرة المدعومة كان خاضعاً لمتطلبات تسجيل مدى الحياة عند القبول وتم قبوله خطأً بعد 25 يونيو 2001، يجب على الجمعية إنهاء المساعدة فوراً لعضو الأسرة.

في هذه الحالة، يجب على الوكالة أن تمنح العائلة فرصة لإخراج الفرد غير المؤهل من الأسرة. إذا لم تكن الأسرة راغبة في إبعاد ذلك الفرد من المنزل، يجب على إدارة الإسكان إنهاء المساعدة للأسرة.

13-II.H. عدم الامتثال لمتطلبات الخدمة المجتمعية [24 CFR 960.603(b) 24، CFR 966.4(l)(2)(ii)(D) و 24 CFR 960.607(b)(2)(ii) (c)]

يحظر على هيئة الإسكان العامة تجديد عقد الإيجار في نهاية مدة الإيجار البالغة 12 شهراً إذا لم تلتزم الأسرة بمتطلبات الخدمة المجتمعية كما هو موضح في الفصل 11.

13-II.I. وفاة أحد أفراد العائلة الوحيد [إشعار 2012-4 PIH]

يجب على إدارة العائلة إنهاء عقد الإيجار فوراً بعد وفاة الفرد الوحيد من الأسرة.

بعد تأكيد وفاة رئيس المساعدة، يجب على مسؤولي الرعاية الصحية معالجة إجراء EOP لإنهاء المساعدة الإيجارية. يجب على مسؤولي الإسكان العامة إدراج تاريخ الوفاة كتاريخ وفاة المستأجرين المتوفين (أو تاريخ الوفاة كما تم تأكيده في النعي أو سجل الوفاة، إذا لم يكن التاريخ متاحاً في تقرير المستأجرين المتوفين). لأغراض إكمال نموذج HUD-50058 EOP، هذا هو تاريخ إنهاء عقد إيجار الإسكان العام.

إذا اكتشفت إدارة الصحة العامة وجود سكان غير مصرح لهم لم يغادروا الوحدة (بما في ذلك مساعد مقيم يبقى بعد وفاة رئيس القسم)، يجب على الجمعية السعي للتدخل القضائي لإزالة التهم بشكل قانوني. يجب على الهيئات العامة الامتثال لجميع قوانين المستأجرين والمالكين فيما يتعلق بإنهاء عقد الإيجار، واستعادة الملكية عند الوفاة، وإزالة الممتلكات الشخصية من وحدة الإسكان العام، ودعوى الحيازة العدائية. قد يتحمل مسؤولو إدارة الإخلاء التعسفي بسبب تغيير الأقفال لمنع السكان غير المصرح لهم بدخول الوحدة.

عائلات OVER_INCOME 13-II.J. [24 CFR 960.507؛ إشعار FR 26/7/2018؛
منشور HSP 2023-03؛ إشعار FR 14/2/2023]

في برنامج الإسكان العام، تعرف الأسرة ذات الدخل الزائد بأنها الأسرة التي يتجاوز دخلها الحد الأقصى للدخل لمدة 24 شهرا متتاليا. عندما يحدث ذلك، يجب على PHA إما:

- إنهاء عقد الإيجار العائلي خلال ستة أشهر من الإخطار النهائي من إدارة التأمين الصحي بانتهاء العقد وفترة السماح البالغة 24 شهرا؛ أو
- خلال 60 يوما من الإشعار النهائي من هيئة الإسكان العامة بنهاية فترة السماح البالغة 24 شهرا أو تجديد عقد الإيجار التالي (أيهما كان أسرع)، اطلب من العائلة تنفيذ عقد إيجار جديد يتوافق مع CFR 960.509 24 وفرض إيجار شهري على العائلة يكون أعلى من إيجار السوق العادل (FMR) أو مبلغ الدعم الشهري للوحدة. بما في ذلك المبالغ من صناديق التشغيل ورأس المال.

ومع ذلك، قد تستمر إدارة الإسكان العام التي تملك أو تدير أقل من 250 وحدة إسكان عام في تأجير وحدات الإسكان العام للأسر التي تتجاوز دخلها الحد المنخفض عند الإشراف الأولي وفقا للقانون CFR 960.503 24. وإلا، يجب على إدارة الإسكان العامة وضع سياسة استمرار الإشراف للأسر ذات الدخل الزائد في ACOP توضح أي من الحالات السابقة سيحدث.

سياسة ARHA

بالنسبة للعائلات التي يتجاوز دخلها الحد الأقصى للدخل لمدة 24 شهرا متتاليا، ستنهي إدارة الإيرادات الأسترالية عقد الإيجار العائلي بعد ستة أشهر على الأقل من العقد النهائي
إشعار بحالة الدخل الزائد للعائلة وفقا لسياسات الإشراف المستمر أدناه.

حد الدخل الزائد [إشعار PIH 2023-03؛ الأسئلة الشائعة حول HOTMA 103، ديسمبر 2024]

يجب على إدارة الإيرادات الأسترالية نشر حدود الدخل الزائد في تقرير ACOP وتحديثها في موعد أقصاه 60 يوما من نشر HUD لحدود الدخل الجديدة كل عام. يتم حساب حد الدخل الزائد بضرب حد الدخل المنخفض جدا (VLI) في 2.4، كما تم تعديله حسب حجم العائلة.

سياسة ARHA

ستعتمد الجمعية على حدود الدخل الزائد لعام 2026 التالية. سيتم تحديث هذه الأرقام خلال 60 يوما من إعلان وزارة الإسكان والتنمية السكنية حدود الدخل الجديدة كل عام، وستكون سارية لجميع المراجعات السنوية والمؤقتة بمجرد اعتماد هذه السياسات. بالنسبة للعائلات التي يزيد عدد أفرادها عن ثمانية أشخاص، سيتم حساب حد الدخل الزائد بضرب الحد الأدنى جدا للدخل المطلوب في 2.4.

حجم العائلة	1	2	3	4	5	6	7	8
حد الدخل الزائد	139,560 دولار	159,480 دولار	179,400 دولار	199,320 دولار	215,280 دولار	231,240 دولار	247,200 دولار	263,160 دولار

انخفاض الدخل [CFR 960.507(c)(4) 24]

إذا، في أي وقت خلال فترة الـ 24 شهرا المتتالية بعد الدخل الزائد الأولي إذا قررت إدارة الإسكان أن دخل الأسرة أقل من حد الدخل الزائد، لم تعد سياسات الدخل الزائد للجمعية تنطبق على الأسرة. إذا قررت إدارة الصحة العامة لاحقا أن دخل الأسرة تجاوز الحد الأقصى للدخل الزائد في إعادة فحص سنوية أو مؤقتة لاحقة، يحق للعائلة فترة جديدة مدتها 24 شهرا متتاليا وإشعارات جديدة بموجب هذا القسم.

سياسة ARHA

إذا شهدت الأسرة التي لديها دخل زائد في أي وقت خلال فترة الـ 24 شهرا بعد تحديد الدخل الزائد في الدخل، فقد تطلب إعادة تحديد مؤقتة للإيجار وفقا لسياسة ARHA في الفصل 9.

إذا كانت الأسرة التي كانت تعاني من دخل زائد سابقا الآن أقل من الحد الأقصى للدخل، فلن تخضع الأسرة بعد الآن لأحكام الدخل الزائد اعتبارا من تاريخ إعادة التصديق السري. ستقوم إدارة الإيرادات العائلية بإبلاغ العائلة كتابيا خلال 10 أيام عمل من تحديد أن وثائق الدخل الزائد لم تعد تنطبق عليهم.

الإشعار الأولي بحالة الدخل الزائد [CFR 960.507(c)(1) 24; إشعار 2023-03-PIH؛ الأسئلة الشائعة حول HOTMA 103، ديسمبر 2024]

يطلب من إدارة التأمين الصحي تزويد الأسر ذات الدخل الزائد بثلاثة إشعارات خلال 30 يوما من النقاط التالية: عند التحديد الأولي عندما يتجاوز دخل الأسرة الحد لأول مرة، وعند 12 شهرا من استمرار تجاوز العائلة للحد المحدد بـ 12 شهرا من استمرار تجاوز الحد، وعند 24 شهرا من تجاوز الحد الأقصى بشكل مستمر. إذا لم يتم إعطاء إشعار مناسب، يطلب من إدارة التأمين العامة الاستمرار في السماح للعائلة بالبقاء في الوحدة حتى يتم إعطاء جميع الإشعارات الثلاثة.

إذا قررت الإدارة أن الأسرة تجاوزت الحد الأقصى للدخل خلال إعادة الفحص السنوي أو المؤقت، يجب على الجمعية تقديم إشعار كتابي للعائلة بتحديد الدخل الزائد في موعد أقصاه 30 يوما من تحديد الدخل الزائد الأولي. تبدأ فترة السماح لمدة 24 شهرا متتاليا من تاريخ إبلاغ الجمعية للعائلة (على سبيل المثال، تاريخ ما بعد الإشعار).

يجب أن يوضح الإشعار أن العائلة تجاوزت الحد الأقصى للدخل الزائد، وأن الاستمرار في ذلك لمدة 24 شهرا متتالية سيؤدي إلى تطبيق سياسة الإشغال المستمرة للأسر ذات الدخل الزائد. يجب على إدارة الإسكان توفير فرصة للعائلة لجلسة استماع إذا نزعَت الأسرة خلال فترة زمنية معقولة على قرار الجمعية بأن الأسرة تجاوزت الحد الأقصى للدخل الزائد. توفر المعروضات 1-13 و 2-13 نماذج من الإشعارات الأولية بناء على إشعارات النماذج الخاصة بوزارة السحر والتنمية الحضرية.

سياسة ARHA

عند إعادة الفحص السنوي أو المؤقت، إذا تجاوز دخل الأسرة الحد الأقصى المعمول به من الدخل الزائد، خلال 10 أيام عمل من التحديد، ستقوم الجمعية بإبلاغ العائلة كتابيا بالقرار. سينص الإشعار على أنه إذا استمرت العائلة في الدخل الزائد لمدة 24 شهرا متتاليا، فستخضع العائلة لسياسات الدخل الزائد الصادرة عن إدارة الإيرادات الأسترالية. سيشير الإشعار إلى أن الأسرة قد تطلب جلسة استماع إذا اعترضت العائلة على قرار الجمعية وفقا لسياسات الجمعية في الفصل

14. ستضمن هيئة الإيرادات والموارد الأسترالية أن جميع الإشعارات والاتصالات تقدم بطريقة فعالة للأشخاص ذوي الإعاقات السمعية والبصرية وغيرها.

الإشعار الثاني بحالة الدخل الزائد [24 CFR 960.507(c)(2)؛ إشعار PIH 2023-03؛ إشعار PIH 2023-
[27]

يجب على إدارة الإسكان إجراء فحص دخل بعد 12 شهرا من تحديد الدخل الزائد الأولي، حتى لو كانت الأسرة تدفع إيجارا ثابتا، ما لم تقرر الجمعية أن دخل الأسرة انخفض تحت الحد الأقصى منذ تحديد الدخل الزائد الأولي. يشمل ذلك عندما تقرر هيئة الإسكان العامة (PHA) في البداية أن الأسرة تعاني من دخل زائد أثناء إعادة الفحص المؤقتة. في هذه الحالة، يجب على إدارة العائلات إجراء إعادة فحص مؤقتة ثانية بعد 12 شهرا من تحديد الدخل الزائد، ما لم ينخفض دخل الأسرة عن الحد الفائض خلال فترة 24 شهرا. انظر الفصل التاسع لسياسات PHA بشأن الفترات المؤقتة للأسر ذات الدخل الزائد.

إذا قررت إدارة الإسكان أن الأسرة استمرت في تجاوز حد الدخل الزائد لمدة 12 شهرا متتاليا، يجب على الجمعية تقديم إشعار كتابي بهذا التحديد الزائد لمدة 12 شهرا في موعد أقصاه 30 يوما بعد فحص الدخل. يجب أن يوضح الإشعار أن الأسرة تجاوزت الحد الأقصى للدخل الزائد لمدة 12 شهرا متتاليا، وأن الاستمرار في ذلك لمدة إجمالية 24 شهرا متتالية سيؤدي إلى وجود قانون الإشغال الإضافي وفقا لسياسة الإشغال المستمرة للأسر ذات الدخل الزائد. بالإضافة إلى ذلك، إذا كان ذلك ينطبق بموجب سياسة إدارة الإسكان العامة، يجب أن يتضمن الإشعار تقديرا (استنادا إلى البيانات الحالية) لإيجار السكن غير العام البديل لوحدة الأسرة.

يجب على هيئة الإسكان العامة أن تمنح العائلة فرصة لجلسة استماع إذا نزعت الأسرة ضمن الوقت المعقول الذي تحدد هيئة الإسكان العامة أن الأسرة تجاوزت حد الدخل الزائد. توفر المعروضات 3-13 و 4-13 نماذج إشعارات لمدة 12 شهرا بناء على إشعارات نماذج HUD.

سياسة ARHA

إذا استمر دخل الأسرة في تجاوز الحد الأقصى للدخل الزائد المعمول به بعد 12 شهرا متتاليا، خلال 10 أيام عمل من التحديد، ستقوم إدارة الإيرادات بإبلاغ الأسرة كتابيا بالقرار. سينص الإشعار على أنه إذا استمرت العائلة في الدخل الزائد لمدة 24 شهرا متتاليا، فستخضع العائلة لسياسات الدخل الزائد الصادرة عن إدارة الإيرادات الأسترالية. كما ينص الإشعار على أن الأسرة قد تطلب جلسة استماع إذا اعترضت العائلة على قرار الجمعية وفقا لسياسات الجمعية في الفصل 14. ستضمن إدارة السجلات والتحليل المالي أن جميع الإشعارات والاتصالات تقدم بطريقة فعالة للأشخاص ذوي الإعاقات السمعية والبصرية وغيرها.

الإشعار النهائي بحالة الدخل الزائد [24 CFR 960.507(c)(3) و 960.509؛ إشعار PIH 2023-03؛ إشعار PIH 2023-27؛ الأسئلة الشائعة حول HOTMA 103، ديسمبر 2024]

ما لم تحدد إدارة الإسكان أن دخل الأسرة انخفض تحت الحد الأقصى للدخل منذ التحديد الثاني للزيادة في الدخل، يجب على الهيئة إجراء فحص دخل بعد 24 شهرا من تحديد الدخل الزائد الأولي، حتى لو كانت الأسرة تدفع إيجارا ثابتا. عندما يقرر المسؤول العام الإجمالي في البداية أن الأسرة تعاني من زيادة في الدخل خلال إعادة الفحص المؤقتة، يجب على الهيئة إجراء إعادة فحص مؤقت بعد 12 شهرا من تحديد الدخل الزائد، ثم مرة أخرى بعد 12 شهرا من تحديد الدخل الزائد الثاني، ما لم ينخفض دخل الأسرة عن الحد الفائض خلال فترة ال 24 شهرا.

إذا استمرت الأسرة في الدخل الزائد بناء على هذا القرار، يجب على إدارة الإسكان تقديم إشعار كتابي بهذا القرار في موعد لا يتجاوز 30 يوما بعد فحص الدخل. يجب أن يوضح الإشعار أن الأسرة تجاوزت الحد الأقصى للدخل الزائد لمدة 24 شهرا متتاليا، وأن إدارة الإسكان العامة ستتبع سياساتها المستمرة بشأن الإشغال للأسر ذات الدخل الزائد. يجب على هيئة الإسكان العامة أن تمنح العائلة فرصة لجلسة استماع إذا نزاعت الأسرة ضمن الوقت المعقول الذي تحدد هيئة الإسكان العامة أن الأسرة تجاوزت حد الدخل الزائد. ومع ذلك، لا تستأنف فترة السماح البالغة 24 شهرا إذا لم تتضمن الإشعارات المطلوبة حقوق الشكاوى. توفر المعروضات 5-13 و 6-13 نماذج من إشعارات لمدة 24 شهرا بناء على إشعارات نماذج HUD.

سياسة ARHA

بالنسبة للعائلات التي يتجاوز دخلها الحد الأقصى للدخل لمدة 24 شهرا متتاليا، ستنهي إدارة الإيرادات الأسترالية عقد الإيجار العائلي بعد ستة أشهر على الأقل من العقد النهائي إشعار بحالة العائلة ذات الدخل الزائد.

خلال الفترة التي تسبق إنهاء العقد، ستستمر الأسرة ذات الدخل الزائد في المشاركة في برنامج الإسكان العام حتى يتم إنهاء عقد الإيجار. ستستمر الجمعية في فرض إيجار الأسرة وفقا للوائح الإسكان العام، وستوفر للعائلة الخيار بين الإيجار القائم على الدخل والإيجار الثابت كما هو مطلوب في اللوائح، وستحدد الإيجار النسبي للأسر المختلطة.

عندما تواجه عائلة ذات دخل زائد الفصل بعد تجاوز فترة السماح البالغة ستة أشهر، قد تطلب الأسرة إعادة فحص مؤقتة، ولكن مع انخفاض في الدخل و إيجار العائلة لن يعيد ضبط الفترة التي تسبق الانتهاء أو يمكن العائلة من تجنب ذلك إنهاء العمل.

سنتقوم هيئة إدارة التأهيل بإعطاء إشعار مناسب بإنهاء عقد الإيجار (إشعار الإخلاء) وفقا لقوانين الولاية والمحليات.

الجزء الثالث: الفصل من قبل PHA – أسباب أخرى مصرح بها

III.A-13 نظرة عامة على

بالإضافة إلى مطالبة الهيئات العامة بإنهاء عقد الإيجار في ظل الظروف الموضحة في الجزء الثاني، تتطلب وزارة الإسكان والتنمية الإعلامية من الإدارة وضع أحكام في عقد الإيجار تتعلق ببعض الأنشطة الإجرامية، وتعاطي الكحول، وبعض الالتزامات المنزلية المنصوص عليها في اللوائح. بينما يجب أن تكون هذه البنود المتعلقة بإنهاء عقد الإيجار جزءاً من عقد الإيجار، لا تتطلب HUD من الهيئات الإسكانية إنهاء العقد في جميع الحالات. تمتلك الهيئة السلطة التقديرية للنظر في الظروف المحيطة بالانتهاك أو، في الحالات المناسبة، ما إذا كان العضو المخالف قد دخل أو أكمل إعادة التأهيل، وقد تطلب المساعدة، كبديل للفصل، استبعاد العضو المسؤول عن الأسرة. يجب على هيئة الإسكان العامة اعتماد سياسات تتعلق باستخدام هذه الخيارات.

بالإضافة إلى ذلك، تخول HUD الهيئات العامة لهيئات الإسكان العامة بإنهاء عقد الإيجار لأسباب أخرى، ولكن فقط لأسباب تشكل انتهاكات خطيرة أو متكررة لشروط العقد الجوهرية أو لأسباب وجيهة أخرى. يجب على الرابطة تطوير سياسات تتعلق بما يشكل انتهاكات خطيرة أو متكررة للإيجار، وأسباب وجيهة أخرى، بناءً على محتوى عقد الإيجار. عند تطوير شروط عقد الإيجار، يجب على هيئة الإسكان العامة أن تأخذ في الاعتبار القيود المفروضة بموجب قانون المالك والمستأجر المحلي والولاية، بالإضافة إلى لوائح وزارة الإسكان والتنمية والقوانين الفيدرالية. بسبب اختلافات قوانين المالك والمستأجر المحلي والولاية، ولأن وزارة الإسكان والتنمية السكنية تمنح إدارة الأراضي العامة سلطة تقديرية واسعة في بعض المجالات، قد يكون من المقبول مجموعة واسعة من السياسات.

كما أن لدى هيئة الإسكان العامة خيار إنهاء عقود إيجار بعض الأسر ذات الدخل الزائد.

قد تنظر الجمعية في بدائل للإنهاء ويجب أن تضع سياسات تصف المعايير التي ستستخدمها عند اتخاذ القرار، وأنواع الأدلة المقبولة، والخطوات التي يجب أن تتخذها عند إنهاء عقد إيجار العائلة.

أحكام الإيجار الإلزامي 13-[24 CFR 966.4(l)(5)] III.B

تتناول هذه الفقرة أحكام إنهاء عقد الإيجار التي يجب تضمينها في عقد الإيجار وفقا للوائح وزارة الحمل والسكان. على الرغم من أن هذه الأحكام مطلوبة، إلا أن وزارة التنمية العامة لا تطلب من الهيئات العامة إنهاء الخدمة في جميع الحالات، لذلك هناك حاجة لسياسات الجمعية.

التعريفات [CFR 5.100 24]

سيتم استخدام التعريفات التالية لهذا الفصل وأجزاء أخرى من هذا الفصل:

يعرف الفرد المنسوب في القسم VII.B-16.

الشخص المشمول يعني المستأجر، أو أي فرد من أسرة المستأجر، أو ضيف، أو أي شخص آخر تحت سيطرة المستأجر.

يتم تعريف العنف في المواعدة في القسم VII.B-16.

تم تعريف العنف الأسري في القسم VII.B-16.

تعني المخدرات مادة خاضعة للرقابة كما هو معرف في المادة 102 من قانون المواد الخاضعة للرقابة [U.S.C. 802 21].

النشاط الإجرامي المرتبط بالمخدرات يعني التصنيع غير القانوني أو البيع أو التوزيع أو الاستخدام لمخدر، أو حيازة مخدر بنية تصنيع أو بيع أو توزيع أو استخدام الدواء.

الضيف يعني الشخص الذي يقيم مؤقتا في الوحدة بموافقة مستأجر أو عضو آخر في الأسرة لديه سلطة صريحة أو ضمنية للموافقة نيابة عن المستأجر.

الأسرة تعني العائلة والمساعد المقيم المعتمد من الجمعية العامة. يشمل مصطلح الأسرة أيضا الأطفال بالتبني و/أو البالغين الذين تمت الموافقة عليهم للإقامة في الوحدة [HUD-50058، كتيب التعليمات، ص. 65].

الشخص الآخر تحت سيطرة المستأجر يعني أن الشخص، رغم أنه لا يقيم كضيف في الوحدة، يكون أو كان في وقت النشاط المعني في المكان بناء على دعوة من المستأجر أو أي فرد آخر من أفراد الأسرة لديه سلطة صريحة أو ضمنية للموافقة نيابة عن المستأجر. في غياب أدلة على العكس، فإن الشخص الذي يتواجد مؤقتا وبشكل نادر في المكان لأغراض تجارية مشروعة فقط لا يكون تحت سيطرة المستأجر.

تعني المباني أو المجمع أو التطوير الذي يقع فيه وحدة السكن العام أو المساعدة، بما في ذلك المناطق المشتركة والأراضي.

يعرف الاعتداء الجنسي في القسم VII.B-16.

يتم تعريف المطاردة في القسم VII.B-16.

النشاط الإجرامي العنيف يعني أي نشاط إجرامي يكون أحد عناصره استخدام أو محاولة استخدام أو تهديد باستخدام القوة الجسدية بشكل كبير بما يكفي للتسبب أو من المرجح أن يسبب إصابة جسدية خطيرة أو أضرار بالممتلكات.

جريمة المخدرات داخل أو خارج المكان [CFR 966.4(l)(5)(i)(B) 24]

يجب أن ينص عقد الإيجار على أن النشاط الإجرامي المرتبط بالمخدرات الذي يقوم به المستأجر أو عضو منزل المستأجر أو الضيف داخل أو خارج العقار، أو أي نشاط من هذا النوع يقوم به أي شخص آخر تحت سيطرة المستأجر هو سبب للإلغاء.

سياسة ARHA

ستنتهي هيئة الإيرادات الأمريكية (ARHA) عقد الإيجار للأنشطة الإجرامية المتعلقة بالمخدرات التي يتم القيام بها بشكل متقطع أو غير متقطع العقارات التي يقدمها أي مستأجر أو عضو في منزل المستأجر أو ضيفه، وأي نشاط من هذا النوع يقوم به أي شخص آخر تحت سيطرة المستأجر في المكان.

ستتظر الجمعية في جميع الأدلة الموثوقة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أي سجلات للاعتقالات أو الإدانات لأشخاص مشمولين مرتبطين بأنشطة إجرامية متعلقة بالمخدرات.

لن يستخدم سجل أو سجلات الاعتقال كأساس وحيد للفصل أو إثبات أن المشارك شارك في نشاط إجرامي يستبعد.

عند اتخاذ قرارها بإنهاء عقد الإيجار، ستأخذ الجمعية الأمريكية للرعاية والمصالح (ARHA) في الاعتبار البدائل كما هو موضح في القسم III.D-13 وعوامل أخرى كما هو موضح في الأقسام III.E-13 و III.F-13. عند النظر في هذه البدائل والعوامل، قد تختار الجمعية الوطنية لإدارة الإيرادات (ARHA) على أساس كل حالة على حدة، عدم إنهاء عقد الإيجار.

الاستخدام غير القانوني للمخدر [CFR 966.4(l)(5)(i)(B) 24]

يجب أن ينص عقد الإيجار على أن هيئة الإسكان العامة قد تطرد عائلة عندما تقرر الإدارة أن أحد أفراد الأسرة يستخدم مخدرا بشكل غير قانوني أو أن نمطا من الاستخدام غير القانوني للمخدر يتداخل مع صحة أو سلامة أو حق التمتع السلمي بالمكان من قبل السكان الآخرين.

سياسة ARHA

ستنتهي الجمعية عقد الإيجار عندما تحدد أن أحد أفراد الأسرة يستخدم مخدرا بشكل غير قانوني أو عندما تحدد أن نمطا من الاستخدام غير القانوني للمخدر يتداخل مع الصحة أو السلامة أو الحق في الاستمتاع السلمي بالمكان من قبل السكان الآخرين.

نمط استخدام المخدرات غير القانونية يعني أكثر من حادثة واحدة لأي استخدام للمخدرات غير القانونية خلال الأشهر الثلاثة الماضية.

ستتظر الجمعية في جميع الأدلة الموثوقة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أي سجلات اعتقالات أو إدانات لأفراد الأسرة مرتبطة باستخدام المخدرات غير القانونية.

لن يستخدم سجل أو سجلات الاعتقال كأساس وحيد للفصل أو إثبات أن المشارك شارك في نشاط إجرامي يستبعد.

عند اتخاذ قرارها بإنهاء عقد الإيجار، ستأخذ الجمعية الأمريكية للرعاية والمصالح (ARHA) في الاعتبار البدائل كما هو موضح في القسم III.D-13 وعوامل أخرى كما هو موضح في الأقسام III.E-13 و III.F-13. عند النظر في هذه البدائل والعوامل، قد تختار الجمعية الوطنية لإدارة الإيرادات (ARHA) على أساس كل حالة على حدة، عدم إنهاء عقد الإيجار.

تهديد السكان الآخرين [CFR 966.4(l)(5)(ii)(A) 24]

يجب أن ينص عقد الإيجار على أن أي نشاط إجرامي يقوم به شخص مشمول يهدد صحة أو سلامة أو حقه في الاستمتاع السلمي بالعقار من قبل السكان الآخرين (بما في ذلك موظفي إدارة الجمعية المقيمين فيه) أو من قبل أشخاص مقيمين في المجاور المباشر للعقار هو سبب لإنهاء عقد الإيجار.

سياسة ARHA

ستنتهي الجمعية عقد الإيجار عندما يشارك شخص مشمول في أي نشاط إجرامي يهدد الصحة أو السلامة أو حقه في الاستمتاع السلمي بالمباني من قبل السكان الآخرين (بما في ذلك موظفي إدارة المؤسسة المقيمين فيه) أو الأشخاص المقيمين في المجاور المباشر للمبنى.

المنطقة القريبة تعني ضمن دائرة نصف قطرها ثلاثة مبان من المكان.

ستتطلب الجمعية في جميع الأدلة الموثوقة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أي سجلات للاعتقالات أو الإدانات لأشخاص مشمولين مرتبطين بالنشاط الإجرامي.

لن يستخدم سجل أو سجلات الاعتقال كأساس وحيد للفصل أو إثبات أن المشارك شارك في نشاط إجرامي يستبعد.

عند اتخاذ قرارها بإنهاء عقد الإيجار، ستأخذ الجمعية الأمريكية للرعاية والمصالح (ARHA) في الاعتبار البدائل كما هو موضح في القسم III.D-13 وعوامل أخرى كما هو موضح في الأقسام III.E-13 و III.F-13. عند النظر في هذه البدائل والعوامل، قد تختار الجمعية الوطنية لإدارة الإيرادات (ARHA) على أساس كل حالة على حدة، عدم إنهاء عقد الإيجار.

إساءة استخدام الكحول [CFR 966.4(l)(5)(vi)(A) 24]

يجب على الهيئات وضع معايير تسمح بإنهاء عقد الإيجار إذا قررت الإدارة أن أحد أفراد الأسرة قد ارتكب إساءة استخدام أو نمط من إساءة استخدام الكحول يهدد الصحة أو السلامة أو حقه في الاستمتاع السلمي بالمباني من قبل السكان الآخرين.

سياسة ARHA

ستنتهي الجمعية عقد الإيجار إذا قررت أن أحد أفراد الأسرة قد مارس إساءة استخدام أو نمط من إساءة استخدام الكحول يهدد الصحة أو السلامة أو حقه في الاستمتاع السلمي بالمكان من قبل السكان الآخرين.

نمط من هذا الإساءة يعني حدوث أكثر من حادثة واحدة لأي نوع من إساءة استخدام الكحول خلال الأشهر الثلاثة السابقة.

ستتطلب الجمعية في جميع الأدلة الموثوقة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أي سجل للاعتقالات أو إدانات أفراد الأسرة مرتبطة بإساءة استخدام الكحول.

لن يستخدم سجل أو سجلات الاعتقال كأساس وحيد للفصل أو إثبات أن المشارك شارك في نشاط إجرامي يستبعد.

عند اتخاذ قرارها بإنهاء عقد الإيجار، ستأخذ الجمعية الأمريكية للرعاية والمصالح (ARHA) في الاعتبار البدائل كما هو موضح في القسم III.D-13 وعوامل أخرى كما هو موضح في الأقسام III.E-13 و III.F-13. عند النظر في هذه البدائل والعوامل، قد تختار الجمعية الوطنية لإدارة الإيرادات (ARHA) على أساس كل حالة على حدة، عدم إنهاء عقد الإيجار.

تقديم معلومات خاطئة أو مضللة بشأن تعاطي المخدرات غير القانونية أو تعاطي الكحول أو إعادة التأهيل [CFR 24 (B)(vi)(5)(I) 966.4]

يجب على الهيئات وضع معايير تسمح بإنهاء عقد الإيجار إذا قررت الجمعية أن أحد أفراد الأسرة قدم معلومات خاطئة أو مضللة بشأن تعاطي المخدرات غير القانونية، أو تعاطي الكحول، أو إعادة تأهيل متعاطي المخدرات غير القانونية أو مدمني الكحول.

سياسة ARHA

ستنتهي الجمعية عقد الإيجار إذا قررت أن أحد أفراد الأسرة قدم معلومات خاطئة أو مضللة بشأن تعاطي المخدرات غير القانونية، أو تعاطي الكحول، أو إعادة تأهيل متعاطي المخدرات غير القانونية أو مدمني الكحول.

ستأخذ الجمعية في الاعتبار جميع الأدلة الموثوقة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أي سجلات لاعتقالات أو إدانات أفراد الأسرة تتعلق باستخدام المخدرات غير القانونية أو إساءة استخدام الكحول، وأي سجلات أو وثائق أخرى (أو نقص سجلات أو وثائق) تدعم ادعاءات إعادة تأهيل متعاطي المخدرات غير القانونية أو مدمني الكحول.

عند اتخاذ قرارها بإنهاء عقد الإيجار، ستأخذ الجمعية الأمريكية للرعاية والمصالح (ARHA) في الاعتبار البدائل كما هو موضح في القسم III.D-13 وعوامل أخرى كما هو موضح في الأقسام III.E-13 و III.F-13. عند النظر في هذه البدائل والعوامل، قد تختار الجمعية الوطنية لإدارة الإيرادات (ARHA) على أساس كل حالة على حدة، عدم إنهاء عقد الإيجار.

انتهاكات خطيرة أو متكررة أخرى للشروط الجوهرية للعقد – أحكام الإيجار الإلزامية [24(i)(2)(I) CFR 966.4 و 24(f) CFR 966.4]

تتطلب لوائح HUD تضمين التزامات معينة للمستأجرين في عقد الإيجار. تعتبر انتهاكات مثل هذه الالتزامات التنظيمية انتهاكات خطيرة أو متكررة للعقد الإيجاري وأسباب لإنهاء العقد. لا يجوز اعتبار حوادث العنف المنزلي الفعلي أو المهدد، أو العنف في المواعدة، أو الاعتداء الجنسي، والمطاردة، أو الاتجار بالبشر على أنها انتهاكات خطيرة أو متكررة لعقد الإيجار من قبل الضحية أو الضحية المهددة [24(1)(c) CFR 5.2005].

سياسة ARHA

ستقوم إدارة التأجير الأمريكية (ARHA) بإنهاء عقد الإيجار بسبب الانتهاكات التالية للالتزامات المستأجرين بموجب العقد:

عدم دفع المدفوعات المستحقة بموجب عقد الإيجار، بما في ذلك عدم دفع الإيجار (انظر الفصل 8 للتفاصيل المتعلقة بمتطلبات عقد الإيجار للمدفوعات المستحقة)؛

تكرار دفع الإيجار أو رسوم أخرى متأخرة. أربعة دفعات متأخرة خلال فترة 12 شهرا تشكل دفعة متأخرة متكررة. عدم الوفاء بالالتزامات المنزلية التالية:

ليس للتنازل عن عقد الإيجار أو تأجير الوحدة السكنية. يشمل التأجير الفرعي استلام دفع لتغطية الإيجار وتكاليف المرافق من قبل شخص يعيش في الوحدة ولم يدرج كأحد أفراد العائلة.

عدم توفير سكن للمستأجرين أو النزلاء

استخدام وحدة السكن فقط كمسكن خاص للمستأجر و

منزل المستأجر كما هو محدد في عقد الإيجار، ولا يسمح باستخدامه أو السماح به لأي غرض آخر

الالتزام باللوائح الضرورية والمعقولة التي أصدرتها الجمعية لصالح ورفاهية مشروع الإسكان والمستأجرين والتي سيتم تعيينها في مكتب المشروع ويتم دمجها بالرجوع إليها في عقد الإيجار

الامتثال لجميع الالتزامات المفروضة على المستأجرين بموجب أحكام قوانين البناء والإسكان التي تؤثر بشكل جوهري على الصحة والسلامة

الحفاظ على وحدة السكن والمناطق الأخرى التي قد تخصص للمستأجر للاستخدام الحصري للمستأجر في حالة نظيفة وأمنة

التخلص من جميع الرمد والقمامة والنفايات وغيرها من النفايات من وحدة السكن بطريقة صحية وآمنة

يجب استخدام جميع المرافق الكهربائية والسباكة والصحية والتدفئة والتهوية والتكييف وغيرها من المرافق بما في ذلك المصاعد بشكل معقول فقط

الامتناع، وجعل المنزل والضيوف يمتنعون عن تدمير أو تشويه أو إتلاف أو إزالة أي جزء من وحدة السكن أو المشروع

دفع رسوم معقولة (باستثناء التآكل العادي) لإصلاح الأضرار التي لحقت بوحدة السكن، أو المشروع (بما في ذلك الأضرار التي لحقت بمباني المشروع أو المرافق أو المناطق المشتركة) التي سببها المستأجر أو أحد أفراد الأسرة أو الضيف

أن يتصرف، ويدفع أفراد الأسرة أو الضيوف للتصرف، بطريقة لا تزجج الاستمتاع الهادئ للسكان الآخرين بمساكنهم، وتساعد على الحفاظ على المشروع في حالة جيدة وأمنة وصحية

عند اتخاذ قرارها بإنهاء عقد الإيجار، ستأخذ الجمعية الأمريكية للرعاية والمصالح (ARHA) في الاعتبار البدائل كما هو موضح في القسم III.D-13 وعوامل أخرى كما هو موضح في الأقسام III.E-13 و III.F-13. عند النظر في هذه البدائل والعوامل، قد تختار الجمعية الوطنية لإدارة الإيرادات (ARHA) على أساس كل حالة على حدة، عدم إنهاء عقد الإيجار.

III.c-13. أسباب أخرى مصرح بها للإلغاء [CFR 966.4(l)(2) 24] و (ii)(B)(5)

تخول وزارة التنمية والسكان العامة (HUD) وكالات الإسكان العامة بإلغاء عقد الإيجار لأسباب غير الموضحة في الأقسام السابقة. تعرف هذه الأسباب باسم "أسباب خيرية أخرى".

أسباب وجيهة أخرى [CFR 966.4(l)(2)(ii)(B) 24] و (C)

تنص لوائح HUD على أن هيئة الإسكان العامة قد تنتهي عقد الإيجار لأسباب وجيهة أخرى. توفر اللوائح بعض الأمثلة على أسباب وجيهة أخرى، لكنها لا تقتصر على قانون الصحة العامة فقط تلك الأمثلة. يحظر قانون مكافحة العنف ضد المرأة على الهيئات العامة أن تعتبر حوادث العنف الأسري الفعلي أو المهدد، أو العنف العاطفي، أو الاعتداء الجنسي، أو المطاردة، أو الاتجار بالبشر كـ "سبب وجيه آخر" لإنهاء حقوق المساعدة أو الإيجار أو الإشغال للضحية أو الضحية المهددة بهذا العنف [انظر CFR 5.2005(c)(1) 24].

سياسة ARHA

سنتهي الجمعية الملكية للإيرادات (ARHA) عقد الإيجار للأسباب التالية.

مجرم هارب أو منتهك الإفراج المشروط. إذا كان المستأجر يهرب لتجنب الملاحقة القضائية، أو الحجز أو الحبس بعد الإدانة، أو لمحاولة ارتكاب جريمة، فهذا يعتبر جنائية بموجب قوانين المكان الذي يهرب منه، أو في حالة ولاية نيوجيرسي يعتبر جنحة كبيرة؛ أو ينتهك شرط المراقبة أو الإفراج المشروط المفروض بموجب القانون الفيدرالي أو الولائي.

الأشخاص الخاضعون لمتطلبات تسجيل مرتكبي الجرائم الجنسية. إذا كان أي فرد من أفراد الأسرة، خلال فترة إيجاره الحالي في السكن العام، قد أصبح خاضعا لشرط تسجيل ضمن برنامج تسجيل مرتكبي جرائم جنسية حكومية.

اكتشاف حقائق بعد القبول في البرنامج كانت ستجعل المستأجر غير مؤهل

اكتشاف بيانات كاذبة أو احتيال جوهري من قبل المستأجر فيما يتعلق بطلب المساعدة أو إعادة فحص الدخل

عدم تقديم المعلومات والشهادات المتعلقة بتكوين الأسرة والدخل التي قد تكون ضرورية لوكالة ARHA لاتخاذ قرارات تتعلق بالإيجار والأهلية وملاءمة حجم الوحدة السكنية

عدم الانتقال إلى وحدة سكنية بحجم مناسب بناء على تركيبة الأسرة، وذلك بعد إشعار مناسب من هيئة الإيرادات الأمريكية (ARHA) بتوفر مثل هذه الوحدة السكنية

عدم السماح بدخول الوحدة من قبل إدارة الإيرادات بعد إخطار مسبق مناسب لغرض إجراء الفحوصات والصيانة الروتينية، أو إجراء تحسينات أو إصلاحات، أو لإظهار الوحدة السكنية لإعادة التأجير، أو دون إشعار مسبق إذا كان هناك سبب معقول للاعتقاد بوجود حالة طارئة

عدم إبلاغ الجمعية بسرعة بالولادة أو التبني أو الحضانة التي تمنحها المحكمة لطفل. في مثل هذه الحالة، يعني ذلك خلال 10 أيام عمل من الحدث.

عدم الالتزام بأحكام سياسة الحيوان الخاص ب ARHA

إذا خرقت العائلة شروط اتفاقية السداد التي أبرمت مع جمعية التأمين الصحي والسداد

إذا انتهك أحد أفراد الأسرة القانون الفيدرالي أو الولائي أو المحلي الذي يفرض التزامات تتعلق بإشغال أو استخدام المكان.

إذا كان أحد أفراد الأسرة قد شارك أو هدد بسلوك عنيف أو مسيء تجاه موظفي ARHA.

السلوك المسيء أو العنيف تجاه موظفي ARHA يشمل الإساءة اللفظية والجسدية أو العنف. استخدام الألفاظ العنصرية، أو أي لغة أخرى، مكتوبة أو شفهية، تستخدم عادة للترهيب قد يعتبر سلوكاً مسيئاً أو عنيفاً.

التهديد يشير إلى التهديدات الشفهية أو المكتوبة أو الإيماءات الجسدية التي تعبر عن نية الإساءة أو ارتكاب العنف.

عند اتخاذ قرارها بإنهاء عقد الإيجار، ستأخذ هيئة الإيرادات في الاعتبار البدائل كما هو موضح في القسم III.D-13 وعوامل أخرى موضحة في الأقسام III.E-13 و III.F-13. عند النظر في هذه البدائل والعوامل، قد تختار الجمعية الوطنية لإدارة الإيرادات (ARHA) على أساس كل حالة على حدة، عدم إنهاء عقد الإيجار.

غياب عائلي عن الوحدة [CFR 982.551(i) 24]

من المعقول أن تغيب الأسرة عن وحدة الإسكان العامة لفترات قصيرة. ومع ذلك، تحتاج إدارة الصحة العامة إلى سياسة تحدد مدة غياب العائلة عن الوحدة. الغياب في هذا السياق يعني أنه لا يوجد أي فرد من العائلة يقيم في الوحدة.

سياسة ARHA

يجب على العائلة تقديم أي معلومات أو شهادة تطلبها الجمعية للتحقق من أن العائلة تعيش في الوحدة، أو تتعلق بغياب العائلة عن الوحدة، بما في ذلك أي معلومات أو شهادة تطلبها الجمعية بخصوص غيابات العائلة. يجب على العائلة التعاون مع جمعية ARHA لهذا الغرض.

يجب على العائلة إبلاغ الجمعية فوراً عندما يغيب جميع أفراد العائلة عن الوحدة لفترة طويلة. تعرف الفترة الممتدة بأنها أي فترة تزيد عن 30 يوماً تقويمياً. في مثل هذه الحالة، يعني ذلك خلال 10 أيام عمل من بدء الغياب الممتد.

إذا غاب العائلة عن وحدة الإسكان العام لأكثر من 180 يوماً متتالياً، ولم تتحقق الأسرة بشكل كافٍ من إقامتها في الوحدة، فإن إدارة الإسكان الأمريكية (ARHA) ستنتهي عقد الإيجار لأسباب وجيهة أخرى.

تخلي عن الوحدة. إذا بدا أن العائلة قد غادرت الوحدة دون إعطاء إشعار مناسب، ستتبع الجمعية قانون المالك والمستأجر المحلي والولائي المتعلق بالهجر قبل استلام الوحدة. إذا لزم الأمر، ستقوم إدارة التأمين الصحي للوحدة فوراً لمنع التخريب والأنشطة الإجرامية الأخرى.

عند تاريخ الامتثال لمعيار HOTMA 102/104 من قبل هيئة الإسكان العامة، القسم أدناه الخاص بالأصل
يضاف تقييد:

تحديد الأصول [CFR 5.618 24؛ إشعار 27-2023/PIH]

لدى هيئة الإسكان العامة سلطة تقديرية فيما يتعلق بتطبيق تحديد الأصول عند إعادة الفحص السنوي والمؤقت. يجوز لهيئة
حماية الحدود أن تعتمد سياسة مكتوبة لعدم التنفيذ التام أو التنفيذ أو التنفيذ المحدود بالإضافة إلى اعتماد سياسات الاستثناء.

سياسة ARHA

اعتمدت الجمعية سياسة عدم تطبيق قيود الأصول على جميع المشاركين في البرنامج. ينطبق قيد الأصول فقط على
تحديد الأهلية الأولية للقبول الجدد في برنامج الإسكان العام التابع ل ARHA.

بدائل 13-D-III. لإنهاء عقد الإيجار

استبعاد العضو المسؤول عن الأسرة [CFR 966.4(l)(5)(vii)(C) 24]

كبديل لإنهاء عقد الإيجار بسبب النشاط الإجرامي أو إساءة استخدام الكحول، تنص وزارة الإسكان العامة على أن إدارة الإسكان العامة قد تنتظر في استبعاد عضو الأسرة المذنب. يمكن استخدام مثل هذا البديل لأي سبب آخر حيث يبدو أن هذا الحل قابل للتطبيق وفقاً لسياسة إدارة الصحة العامة.

بالإضافة إلى ذلك، بموجب قانون مكافحة العنف ضد المرأة، يجوز للجمعية تقسيم عقد الإيجار لإنهاء عقد إيجار شخص مستأجر أو ساكن قانوني في وحدة ما ويشارك في نشاط إجرامي مرتبط مباشرة بالعنف الأسري، العنف في المواعدة، الاعتداء الجنسي، المطاردة، أو الاتجار بالبشر.

سياسة ARHA

ستتظر الجمعية في مطالبة المستأجر باستبعاد أحد أفراد الأسرة للاستمرار في الإقامة في الوحدة المدعومة، حيث شارك ذلك العضو في المنزل أو كان مسؤولاً عن فعل أو عدم اتخاذ إجراء يستدعي إنهاء العمل.

كشرط لاستمرار إشغال الأسرة، يجب على رئيس الأسرة أن يشهد بأن العضو المسؤول قد غادر الوحدة ولن يسمح له بزيارة أو الإقامة كضيف في الوحدة المدعومة. يجب على العائلة تقديم أدلة على الدليل على السابقة عنوان أحد أفراد الأسرة الحالي بناء على طلب جمعية ARHA.

سداد ديون العائلة

سياسة ARHA

إذا كانت الأسرة مديناً بمبالغ لصالح ال ARHA، كشرط للاستمرار في السكن، ستطلب الوكالة من العائلة سداد المبلغ الكامل خلال 30 يوماً من تلقي إشعار المبلغ المستحق من الرابطة. لن تمنح اتفاقيات سداد الديون غير المسددة مثل الإيجار، ورسوم التأخير، وأوامر العمل. انظر الفصل 16 للاطلاع على سياسات اتفاقيات السداد.

13-III. معايير قرار إنهاء عقد الإيجار

لا يطلب من المسؤول العام الذي لديه أسباب لإنهاء عقد الإيجار القيام بذلك، إلا كما هو موضح في الجزء الثاني من هذا الفصل، ويمكنه النظر في جميع الظروف ذات الصلة بقضية معينة قبل اتخاذ القرار.

الأدلة [CFR 982.553(c) 24]

بالنسبة للنشاط الإجرامي، يسمح HUD لهيئة الإسكان العامة بإنهاء عقد الإيجار إذا أظهرت غالبية الأدلة أن أحد أفراد الأسرة شارك في هذا النشاط، بغض النظر عما إذا كان قد تم اعتقاله أو إدانته، ودون تحقيق معيار الإثبات المستخدم للإدانة الجنائية.

سياسة ARHA

ستستخدم الجمعية غالبية الأدلة كمعيار لاتخاذ جميع قرارات الفصل.

يعرف غلبة الأدلة بأنها أدلة ذات وزن أكبر أو أكثر إقناعاً من الأدلة المقدمة معارضتها؛ أي أن الأدلة التي تظهر ككل أن الحقيقة التي يرغب في إثباتها أكثر احتمالاً من عدها. قد لا تحدد غالبية الأدلة بعدد الشهود، بل بالوزن الأكبر لجميع الأدلة.

النظر في الظروف [CFR 966.4(l)(5)(vii)(B) 24]

على الرغم من ضرورة وجود بعض أحكام الإيجار المتعلقة بالنشاط الإجرامي وتعاطي الكحول، تنص وزارة الإسكان والوزارة على أن إدارة الإسكان العامة قد تأخذ في الاعتبار جميع الظروف ذات الصلة بقضية معينة لتحديد ما إذا كان سيتم إنهاء عقد الإيجار أم لا.

يمكن أيضا النظر في مثل هذه الظروف ذات الصلة عند إنهاء عقد الإيجار لأي سبب آخر.

سياسة ARHA

ستأخذ الجمعية في الاعتبار الحقائق والظروف التالية قبل اتخاذ قرار بشأن إنهاء عقد الإيجار لأي من أحكام الإيجار المطلوبة من HUD أو لأي سبب آخر:

خطورة الفعل المخالف، خاصة فيما يتعلق بكيفية تأثيره على سلامة السكان الآخرين أو ممتلكاتهم

مدى مشاركة أو مسؤولية حامل المستأجر أو أفراد الأسرة الآخرين في الفعل المخالف، بما في ذلك ما إذا كان العضو المذنب قاصرا، أو شخصا من ذوي الإعاقة، أو (كما نوقش لاحقا في القسم III.F-13) ضحية للعنف الأسري، أو العنف العاطفي، أو الاعتداء الجنسي، أو الملاحقة، أو الاتجار بالبشر

التأثيرات التي ستحدثها عملية الإخلاء على أفراد الأسرة الآخرين الذين لم يشاركوا في الإجراء أو لم يتصرفوا

تأثير الإنهاء على المجتمع، أو فشل الجمعية في الانضمام
إنهاء عقد الإيجار

تأثير قرار الجمعية على نزاهة برنامج الإسكان العام

الطلب على السكن من قبل العائلات المؤهلة التي تلتزم بمسؤوليات الإيجار

مدى المسؤولية الشخصية التي أظهر بها المستأجر المسؤولية الشخصية وما إذا كان قد اتخذ جميع الخطوات المعقولة لمنع أو تخفيف الفعل المخالف

مدة المخالفة، بما في ذلك عمر الفرد وقت السلوك، بالإضافة إلى تاريخ العائلة الحديث، واحتمالية حدوث سلوك إيجابي في المستقبل

بينما لن يستخدم سجل أو سجلات الاعتقال كأساس وحيد للفصل، إلا أن الاعتقال قد يؤدي إلى بدء تحقيق لتحديد ما إذا كان المشارك قد شارك فعلياً في نشاط إجرامي يمنع التأهيل. كجزء من تحقيقها، قد تحصل هيئة التحقيقات الأمريكية على تقرير الشرطة المرتبط بالاعتقال وتأخذ في الاعتبار الظروف المبلغ عنها للاعتقال. قد تأخذ الجمعية أيضاً ما يلي في الاعتبار

أي تصريحات يدلي بها الشهود أو المشارك غير مدرجة في تقرير الشرطة

ما إذا كانت هناك تهمة جنائية تم توجيهها

سواء تم التخلي عن التهمة الجنائية أو إسقاطها أو عدم مقاضاتها أو في النهاية إلى البراءة

أي دليل آخر ذي صلة بتحديد ما إذا كان المشارك قد شارك في نشاط استبعاد الأهلية أم لا

سيتم النظر في أدلة السلوك الإجرامي إذا أشارت إلى وجود خطر واضح على السلامة و/أو الممتلكات.

في حالة إساءة استخدام البرنامج، يتم تحديد مبلغ الإيجار غير المدفوع وما إذا كان الشهادة مزورة قد وقعت من قبل العائلة أم لا

النظر في إعادة التأهيل [CFR 966.4(l)(5)(vii)(D) 24]

تخول وزارة التنمية العامة (HUD) لجمعية الإسكان العامة (HHA) بأخذ ما إذا كان أحد أفراد الأسرة الذي استخدم المخدرات غير القانونية أو أساء استخدام الكحول ولم يعد يشارك في برنامج إعادة تأهيل مخصص للمخدرات أو الكحول أو أكمل بنجاح برنامج إعادة تأهيل تحت الإشراف من المخدرات أو الكحول.

سياسة ARHA

عند تحديد ما إذا كان يجب إنهاء عقد الإيجار بسبب تعاطي المخدرات غير القانونية أو نمط من تعاطي المخدرات غير القانونية، أو بسبب إساءة استخدام أو نمط من إساءة استخدام الكحول، من قبل أحد أفراد الأسرة الذي لم يعد يمارس هذا الاستخدام أو الإساءة، ستنتظر الجمعية في الاعتبار ما إذا كان هذا الفرد قد أكمل بنجاح برنامج إعادة تأهيل تحت إشراف المخدرات أو الكحول.

لهذا الغرض، ستطلب إدارة الزراعة من المستأجر تقديم أدلة على وجود الأسرة إكمال العضو بنجاح لبرنامج إعادة تأهيل مخدرات أو كحول تحت إشراف.

التسهيلات المعقولة [CFR 966.7 24]

إذا كانت الأسرة تشمل شخصا من ذوي الإعاقة، فإن قرار إدارة الإعاقة بإنهاء العائلة يخضع عقد الإيجار للنظر في التسهيلات المعقولة وفقا للجزء 8 من CFR 24.

سياسة ARHA

إذا أشارت الأسرة إلى أن سلوك أحد أفراد الأسرة من ذوي الإعاقة هو سبب إنهاء عقد الإيجار المقترح، ستحدد الجمعية ما إذا كان السلوك مرتبطا بالإعاقة. إذا كان الأمر كذلك، وبناء على طلب العائلة، ستحدد إدارة الإيرادات الأسترالية ما إذا كانت الإجراءات البديلة مناسبة كتسهيلات معقولة. لن تنتظر الجمعية في التسهيلات إلا التي يمكن توقع معالجة السلوك الذي يشكل أساس إنهاء عقد الإيجار المقترح. انظر الفصل الثاني لمناقشة التسهيلات المعقولة.

الحد من عدم التمييز [CFR 966.4(l)(5)(vii)(F) 24]

يجب أن تكون إجراءات الإخلاء التي تفرضها هيئة الإخلاء متوافقة مع أحكام الإسكان العادل وتكافؤ الفرص في CFR 24 5.105.

III.F-13. الفصول المتعلقة بالعنف الأسري، العنف في المواعدة، الاعتداء الجنسي، المطاردة، أو الاتجار بالبشر

تتناول هذه الفقرة الحماية ضد إنهاء الإيجار التي يوفرها قانون العنف ضد المرأة (VAWA) لسكان الإسكان العام الذين يكونون ضحايا للعنف الأسري، أو عنف المواعدة، أو الاعتداء الجنسي، أو الملاحقة، أو الاتجار بالبشر. للاطلاع على متطلبات VAWA العامة وسياسات PHA المتعلقة بالإشعار والتوثيق والسرية، انظر القسم 7-16 من هذا ال ACOP، حيث توجد أيضا تعريفات المصطلحات الرئيسية ل VAWA.

حماية VAWA ضد الإنهاء [CFR 5.2005(c) 24]

تنص VAWA على أنه لا يجوز لأي شخص رفض حقوق المساعدة أو الإيجار أو الإشغال في الإسكان العام من المستأجر بناء على أو نتيجة مباشرة لنشاط إجرامي يتعلق مباشرة بالعنف الأسري، أو العنف في المواعدة، أو الاعتداء الجنسي، أو المطاردة التي يقوم بها أحد أفراد أسرة المستأجر أو أي ضيف أو شخص آخر تحت سيطرة المستأجر. إذا كان المستأجر أو الفرد المرتبط هو الضحية أو الضحية المهددة لهذا النوع من العنف الأسري، أو العنف العائلي، أو الاعتداء الجنسي، أو المطاردة [إشعار FR 6/8/13].

تنص VAWA أيضا على أن حادثة العنف المنزلي الفعلي أو المهدد، أو العنف في المواعدة، أو الاعتداء الجنسي، أو المطاردة لا يجوز تفسيرها كانتهاكات خطيرة أو متكررة للعقد الإيجاري من قبل الضحية أو الضحية المهددة بهذا العنف أو كسبب وجيه لإنهاء حقوق الإيجار أو الإشغال لضحية العنف [CFR 5.2005(c)(1) 24، إشعار FR 6/8/13]

- على الرغم من أن قانون VAWA 2022 لا يشمل تحديدا الاتجار بالبشر ضمن قائمة الضحايا المحميين بموجب قانون VAWA، إلا أن وزارة التعليم والتنمية البشرية بدأت في عام 2022 بإدراج الاتجار بالبشر كجزء من قائمة الضحايا المحميين بموجب VAWA (كما هو موضح في إشعارات PIH 2022-22، PIH 2022-06، و PIH 2022-24). في غياب قاعدة نهائية لتطبيق قانون VAWA 2022 ولتكرار استخدام وزارة الإسكان والتنمية السكنية الأمريكيين الأخير، تشمل هذه السياسة الاتجار بالبشر بالإضافة إلى العنف الأسري، وعنفي المواعدة، والاعتداء الجنسي، والمطاردة في أي مكان تظهر فيه مثل هذه القائمة.

لا يجوز لأصحاب الهيئات العامة والمالكين إجبار أو ترهيب أو تهديد أو التدخل أو الانتقام من أي شخص يمارس أو يساعد أو يشجع الشخص على ممارسة أي حقوق أو حماية بموجب قانون VAWA [إشعار FR 4/1/23].

حدود الحماية بموجب قانون VAWA [24 CFR 5.2005(d) و (e)، إشعار 6/8/13 FR]

بينما يحظر قانون VAWA على هيئة الإسكان العام استخدام العنف الأسري، أو العنف في المواعدة، أو الاعتداء الجنسي، أو المطاردة، أو الاتجار بالبشر كسبب لإجراء إنهاء أو إخلاء ضد مستأجر إسكان عام هو ضحية الإساءة، إلا أن الحماية التي يوفرها ليست مطلقة. تحديداً:

- لا يحد VAWA من صلاحيات وكالة حماية العامة المتاحة لإنهاء المساعدة أو طرد الضحية بسبب انتهاكات عقد الإيجار التي لا تستند إلى فعل عنف منزلي أو عنف مواعدة أو اعتداء جنسي أو مطاردة أو اتجار بشراً، بشرط ألا تخضع الجمعية للضحية لمعيار أكثر تطلباً من المعايير التي تفرض بها المستأجرين الآخرين.
 - لا تحد VAWA من سلطة إدارة الإسكان العام في إنهاء عقد إيجار أي مستأجر في الإسكان العام إذا تمكنت الجمعية من إثبات وجود تهديد فعلي ووشيك للمستأجرين الآخرين أو للموظفين أو الذين يقدمون خدمات للعقار إذا لم يتم إنهاء عقد الإيجار الخاص بذلك.
- تعرف لوائح وزارة التنمية السكانية والتأمين الصحي *التهديد الفعلي والوشيك* بكلمات أو إيماءات أو أفعال أو مؤشرات أخرى على تهديد جسدي (أ) حقيقي، (ب) سيحدث خلال إطار زمني فوري، و (ج) قد يؤدي إلى الوفاة أو أذى جسدي خطير [24 CFR 5.2005(d)(2) و (ه)]. عند تحديد ما إذا كان الفرد يشكل تهديداً فعلياً ووشيكاً، تشمل العوامل التي يجب أخذها في الاعتبار:

- مدة الخطر
 - طبيعة وشدة الضرر المحتمل
 - احتمالية حدوث الضرر المحتمل
 - المدة الزمنية قبل حدوث الضرر المحتمل [24 CFR 5.2005(e)]
- لكي تظهر الوكالة تهديداً فعلياً ووشيكاً، يجب أن يكون لديها دليل موضوعي على الكلمات أو الإيماءات أو الأفعال أو مؤشرات أخرى. حتى عندما يكون الضحية يشكل واقعياً ووشيكاً.
- ومع ذلك، تسمح لوائح وزارة الإسكان العامة بإنهاء مساعدة الضحية "فقط عندما لا توجد إجراءات أخرى يمكن اتخاذها لتقليل أو القضاء على التهديد، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، نقل الضحية إلى وحدة أخرى، ومنع الجاني من دخول الممتلكات، أو التواصل مع جهات إنفاذ القانون لزيادة وجود الشرطة أو تطوير خطط أخرى للحفاظ على أمان الممتلكات." أو السعي للحصول على علاجات قانونية أخرى لمنع الجاني من التصرف بناءً على تهديد" [24 CFR 5.2005(d)(3)]. بالإضافة إلى ذلك، تنص لوائح وزارة الإسكان والوزارة على أن القيود "المبنية على السلامة العامة لا يمكن أن تستند إلى الصور النمطية، بل يجب أن تكون مصممة لمخاوف محددة بشأن السكان الأفراد" [24 CFR 5.2005(d)(3)].

سياسة ARHA

عند تحديد ما إذا كان مستأجر الإسكان العام الذي يكون ضحية للعنف الأسري، أو عنف المواعدة، أو الاعتداء الجنسي، أو المطاردة، أو الاتجار بالبشر يشكل تهديدا فعليا ووشيكاً للمستأجرين الآخرين أو لأولئك الذين يعملون في أو يقدمون خدمات للعقار، ستأخذ الجمعية في الاعتبار العوامل التالية وأي عوامل أخرى ذات صلة:

سواء كان التهديد موجه لموظف أو مستأجر غير ضحية العنف الأسري، أو عنف المواعدة، أو اعتداء جنسي، أو مطاردة، أو اتجار بالبشر

ما إذا كان التهديد مخاطرا جسديا يتجاوز التهديد الافتراضي، وما إذا كان من المرجح أن يحدث خلال فترة زمنية فورية

سواء كان يمكن القضاء على التهديد للمستأجرين أو الموظفين الآخرين بطريقة أخرى، مثل مساعدة الضحية على الانتقال إلى مكان سري، أو نقل الضحية إلى وحدة أخرى، أو طلب علاج قانوني لمنع الجاني من التصرف بناء على التهديد

إذا رغب المستأجر في الطعن في قرار هيئة الدفاع عن الحكم بأنه يشكل تهديدا فعليا ووشيكاً للمستأجرين أو الموظفين الآخرين، يجوز للمستأجر القيام بذلك كجزء من جلسة الشكوى أو في إجراءات قضائية.

توثيق الإساءة [CFR 5.2007 24]

سياسة ARHA

عندما يواجه الفرد إنهاء عقد الإيجار لأسباب تتعلق بالعنف الأسري، أو عنف المواعدة أو الاعتداء الجنسي أو المطاردة، أو حماية دعاوى الاتجار بالبشر بموجب VAWA، ستطلب الجمعية كتابيا من الفرد تقديم وثائق تدعم المطالبة وفقا للسياسات الواردة في القسم 7i.D-16 من هذا القانون.

تحتفظ الجمعية بحق التنازل عن متطلبات الوثائق إذا قررت أن بيانا أو أدلة أخرى تدعم الفرد ستكون كافية. في مثل هذه الحالات، ستوثق الجمعية الإعفاء في ملف الفرد.

إنهاء أو إخلاء مرتكب عنف منزلي

على الرغم من أن VAWA يوفر الحماية من الإنهاء لضحايا العنف الأسري، إلا أنه لا يوفر مثل هذه الحماية للجناة. في الواقع، تمنح VAWA هيئة حماية الحدود السلطة الصريحة لتقسيم عقد الإيجار أو إزالة أحد أفراد الأسرة من عقد الإيجار، "من أجل إخلاء أو إزالة أو إنهاء المساعدة لأي فرد مستأجر أو ساكن قانوني للسكن وشارك في نشاط إجرامي مرتبط مباشرة بالعنف الأسري، عنف المواءمة، الاعتداء الجنسي، أو مطاردة فرد مرتبط أو شخص آخر، دون إخلاء أو إزالة أو إنهاء المساعدة أو معاقبة ضحية لمثل هذا النشاط الإجرامي الذي هو أيضا مستأجر أو ساكن قانوني للسكن" [إشعار الحقوق 13/6/8]. علاوة على ذلك، تفرض لوائح وزارة الإسكان العامة على هيئة الإسكان العامة التزاما بالنظر في تقسيم عقد الإيجار في أي ظروف تتعلق بالعنف الأسري، أو عنف المواءمة، أو المطاردة، أو الاتجار بالبشر [انظر CFR 24 (9)(e) 966.4].

لا حاجة لنص محدد في عقد الإيجار يؤكد سلطة هيئة الإسكان العامة على تقسيم عقد الإيجار، وهذه السلطة تتجاوز أي قانون محلي أو ولائي أو فيدرالي يعارض ذلك. ومع ذلك، إذا اختارت إدارة الإسكان العامة ممارسة سلطتها في تقسيم عقد الإيجار، يجب عليها اتباع أي إجراءات تحددها HUD أو بموجب القانون المحلي أو الولاوي أو الفيدرالي المعمول به فيما يتعلق بالإخلاء أو إنهاء عقد الإيجار أو إنهاء المساعدة. وهذا يعني أن هيئة الإسعاف العامة يجب أن تتبع نفس القواعد عند إنهاء أو إخلاء فرد كما تفعل عند إنهاء أو إخلاء عائلة بأكملها [إشعار FR 16/3/07]. ومع ذلك، يجب ألا يعطى الجناة إشعارا بالفصل قبل أكثر من 30 يوما في معظم الحالات [ملاحظة PIH 2017-08].

سياسة ARHA

تقوم الجمعية بتقسيم عقد إيجار العائلة وإنهاء عقد إيجار أحد أفراد العائلة إذا قررت أن العضو ارتكب أعمال عنف جسدي إجرامية ضد أفراد آخرين أو غيرهم. لن يؤثر هذا الإجراء على عقد الإيجار أو المساعدة في برنامج أفراد الأسرة المتبقين غير المسؤولين.

عند اتخاذ قرارها، ستأخذ الجمعية في الاعتبار جميع الأدلة الموثوقة، بما في ذلك، وليس حصرا، شهادة موقعة (نموذج HUD-5382) أو أي وثائق أخرى للاعتداء المقدمة إلى المكتب من قبل الضحية وفقا لهذا القسم والمادة 16-

VII.D. كما ستأخذ الجمعية في الاعتبار العوامل الواردة في المادة III.E.13. وبناء على هذا الاعتبار، يجوز لهيئة العائلات الأمريكية (ARHA)، على أساس كل حالة على حدة، اختيار عدم تقسيم عقد الإيجار وإنهاء عقد إيجار العضو المسؤول عن الأسرة.

إذا قامت إدارة التأمين بتقسيم عقد الإيجار وأنهت عقد إيجار عضو الأسرة المسؤول، فإنها ستفعل ذلك وفقا للعقد والقانون المعمول به والسياسات الواردة في هذا البرنامج. إذا كان الشخص الذي تم إزعاجه من عقد الإيجار هو المستأجر الوحيد المؤهل للحصول على المساعدة، يجب على إدارة التأمين الصحي والتأهيل (ARHA) أن تمنح أي مستأجر متبقي فرصة لإثبات أهلية الوحدة. إذا لم يتمكن المستأجر المتبقي من ذلك، يجب على إدارة الرعاية الصحية (ARHA) توفير وقت معقول للمستأجر للعثور على سكن جديد أو لإثبات الأهلية لبرنامج سكني آخر مشمول تحت VAWA.

الجزء الرابع: متطلبات الإخطار، إجراءات الإخلاء وحفظ السجلات

نظرة عامة على IV.A-13.

تحدد لوائح وزارة الإسكان والسكان البريطانية متطلبات الإشعار التي يجب تقديمها قبل إنهاء عقد الإيجار. يناقش هذا الجزء تلك المتطلبات والمتطلبات المحددة التي تسبق وتلي الإنهاء لبعض الأنشطة الإجرامية التي تم تناولها في اللوائح. يناقش هذا الجزء أيضا متطلبات محددة تتعلق بطرد العائلات الفعلي وحفظ السجلات.

IV.B-13. إجراء فحوصات السجلات الجنائية [24 CFR 5.903(e)(ii) و CFR 960.259 24]

تخول وزارة الإسكان العامة العامة (HUD) لوكالات الإسكان العامة إجراء فحوصات السجلات الجنائية لسكان الإسكان العام لتنفيذ عقد الإيجار والإخلاء. تحدد سياسة PHA متى ستجري PHA مثل هذه الفحوصات.

سياسة ARHA

تقوم الجمعية بإجراء فحوصات للسجلات الجنائية عندما يلاحظ الجمعية، سواء من جهات إنفاذ القانون المحلية أو بوسائل أخرى، أن الفرد شارك في تدمير ممتلكات، أو مارس نشاطا عنيفا ضد شخص آخر، أو تدخل في حقه في الاستمتاع السلمي بممتلكات السكان الآخرين. ستشمل هذه الفحوصات أيضا معلومات تسجيل مرتكبي الجرائم الجنسية. للحصول على هذه المعلومات، يجب على جميع أفراد الأسرة البالغين توقيع نماذج موافقة للإفراج عن سجلات الإدانة الجنائية وسجلات تسجيل مرتكبي الجرائم الجنسية سنويا.

لا يجوز لهيئة الإسكان العامة أن ينقل إلى المستأجر تكاليف فحص السجلات الجنائية.

**IV.C-13. الإفصاح عن السجلات الجنائية للعائلة [24 CFR 5.905(d) 24 CFR 5.903(f) و CFR 24
[966.4(l)(5)(iv)]**

عند إجراء فحوصات السجلات الجنائية، إذا استخدمت إدارة الصحة العامة سلطة 24 CFR 5.903 و 5.905 للحصول على هذه المعلومات، يجب منح المستأجر بعض الحماية قبل اتخاذ أي إجراء سلبي. في مثل هذه الحالات، إذا حصلت إدارة الإسكان على معلومات السجلات الجنائية من جهة حكومية أو محلية تظهر أن أحد أفراد الأسرة قد أدين بجريمة، أو يخضع لمتطلبات تسجيل مرتكبي جرائم جنسية، وذلك فيما يتعلق بتنفيذ عقد الإيجار أو الإخلاء، يجب على الوكالة إخطار الأسرة بالإجراء المقترح وتزويد صاحب السجل والمستأجر بنسخة من تلك المعلومات. وفرصة للطعن في دقة وملاءمة المعلومات قبل اتخاذ إجراء إخلاء أو تنفيذ عقد الإيجار.

سياسة ARHA

في جميع الحالات التي قد تؤدي فيها معلومات السجل الجنائي أو تسجيل مرتكبي الجرائم الجنسية إلى تنفيذ عقد الإيجار أو الإخلاء، ستقوم إدارة الإيرادات بإبلاغ الأسرة كتابيا بالإجراء السلبي المقترح وستوفر لموضوع السجل والمستأجر نسخة من هذه المعلومات، وفرصة للطعن في دقة وملاءمة المعلومات قبل اتخاذ إجراء إخلاء أو تنفيذ عقد الإيجار.

سيتم منح العائلة 10 أيام عمل من تاريخ إشعار الجمعية الأمريكية للرعاية والمراجعة، للطعن في دقة وملاءمة المعلومات. إذا لم تتواصل العائلة مع إدارة التأمين لمناقشة المعلومات خلال فترة العشرة أيام العمل، ستتابع الجمعية إجراء الإنهاء.

إذا لم يمارس المستأجر حقه في النزاع قبل أي إجراء سلبي، يظل للمستأجر الحق في الطعن في جلسة الشكوى أو المحاكمة.

IV.D. [24 CFR 966.4(l)(3)]-13 إشعار إنهاء عقد الإيجار

الشكل والتسليم، ومحتوى الإشعار

يجب أن تكون إشعارات إنهاء عقد الإيجار مكتوبة. يجب أن يوضح الإشعار الأسباب المحددة للإلغاء، وتاريخ الإغلاق، وحق المقيم في الرد على إشعار الإنهاء، وحقه في فحص مستندات إدارة الإسكان العامة ذات الصلة المباشرة بالإنهاء أو الإخلاء. إذا لم توفر إدارة الإسكان الوثائق للفحص بناء على طلب المستأجر، فلا يجوز لها المضي قدما في عملية الإخلاء [24 CFR 966.4(m)]. يجب تقديم إشعارات إنهاء عقد الإيجار بصيغ سهلة الوصول لضمان التواصل الفعال للأفراد ذوي الإعاقة.

يجب أن تتضمن جميع إشعارات إنهاء عقد الإيجار بسبب فشل المستأجر في دفع الإيجار أيضا:

- تعليمات حول كيفية معالجة المستأجر لعدم دفع مخالفة الإيجار، بما في ذلك:
 - مبلغ مفصل مفصلا حسب شهر الإيجار المزعم المستحق للمستأجر؛
 - أي متأخرات أخرى مسموح بها من قبل وزارة الإسكان والتنمية والمشاركة في عقد الإيجار مقسمة بشهر؛ و
 - التاريخ الذي يجب على المستأجر فيه دفع مبلغ الإيجار المستحق قبل الإخلاء بسبب عدم دفع الإيجار يمكن تقديمه؛
 - معلومات حول كيفية إعادة تصديق المستأجر لدخله، أو طلب إعفاء من الحد الأدنى من صعوبات الإيجار، أو طلب التحول من إيجار الشقة إلى الإيجار القائم على الدخل؛ و
 - في حال إعلان الرئيس حالة طوارئ وطنية، يجب تقديم المعلومات حسب متطلبات وزارة الإسكان.
- بالنسبة لإشعارات إنهاء عقد الإيجار بسبب فشل المستأجر في دفع الإيجار، يجب ألا تقدم هيئة الإسكان الشاملة إشعار إنهاء للمستأجرين قبل اليوم التالي لاستحقاق الإيجار وفقا للعقد. يجب ألا تمضي إدارة الإخلاء في تقديم طلب إخلاء إذا دفع المستأجر المبلغ المزعم من الإيجار المستحق خلال فترة الإشعار البالغة 30 يوما [24 CFR 966.4(r)].
- إذا دفع المستأجر كامل مبلغ الإيجار المزعم المستحق ولم يدفع المتأخرات، فسيتم اعتبار عدم السداد معالجا، ولا يمكن تقديم طلب إخلاء بسبب عدم دفع الإيجار. ومع ذلك، تؤكد وزارة الإسقاط والتنمية السكانية أن الحماية الواردة في هذه القاعدة لا تنطبق على أنواع الإخلاء الأخرى الناتجة عن انتهاكات عقد الإيجار غير المتعلقة بالإيجار، مثل عدم دفع المتأخرات إذا كان ذلك مسموحا بموجب عقد الإيجار.
- تقترح وزارة الإسكان والتنمية أيضا أن ينصح الأفراد بحقوقهم في طلب التسهيلات المعقولة، ويتضمن معلومات حول كيفية طلب الأفراد ذوي الإعاقة تسهيلات معقولة، ويشمل نقطة اتصال لطلبات التسهيلات المعقولة.

سياسة ARHA

سيتضمن إشعار إنهاء عقد الإيجار معلومات حول كيفية طلب الأسرة ترميحا معقولا للأشخاص ذوي الإعاقات، ويوفر معلومات الاتصال لمنسق 504 في ARHA.

عندما يطلب من هيئة الإسكان العامة أن يمنح المقيم فرصة لجلسة استماع للشكوى، يجب أن يعلم الإشعار المقيم أيضا بحقه في طلب جلسة استماع وفقا لإجراءات الشكاوى الخاصة ب PHA. في هذه الحالات، لا تنتهي فترة الإيجار حتى تنتهي فترة طلب المستأجر لجلسة استماع للشكوى ويتم إتمام إجراءات الشكوى.

سياسة ARHA

عند الاقتضاء، ستذكر الإشعار أيضا أن المقيم يمكنه طلب جلسة استماع عن بعد.

إذا طلبت الجمعية أن تجرى الجلسة عن بعد، فعند إرسال الإشعار إلى المقيم لإبلاغه بحقه في طلب جلسة استماع، سيتم إخطار المقيم بأن الجلسة ستعقد عن بعد. سيتم إبلاغ المقيم بالإجراءات المتضمنة في جلسة الاستماع عن بعد، وأن الجمعية ستقدم المساعدة الفنية إذا لزم الأمر، قبل الجلسة.

عندما لا يطلب من إدارة الإسكان العامة منح المقيم فرصة لجلسة استماع للشكوى لأن وزارة الإسكان والتنمية الحضرية قد اتخذت قرارا بالإجراءات القانونية الواجبة، وإنهاء عقد الإيجار يتعلق بنشاط إجرامي يهدد الصحة أو السلامة أو الحق في الاستمتاع السلمي أو بسبب نشاط إجرامي مرتبط بالمخدرات، يجب أن ينص إشعار إنهاء عقد الإيجار على أن المستأجر غير مؤهل لجلسة شكوى بشأن الإلغاء. يجب أن يحدد إجراء الإخلاء القضائي الذي ستستخدمه هيئة الإخلاء العامة لطرده المستأجر، وأن وزارة الإسكان والتنمية السكنية قد قررت أن إجراء الإخلاء يوفر فرصة لجلسة استماع في المحكمة تحتوي على العناصر الأساسية للإجراءات القانونية الواجبة كما هو محدد في لوائح HUD. يجب أن يوضح الإشعار أيضا ما إذا كان الطرد بسبب نشاط إجرامي يهدد صحة أو سلامة أو حق التمتع السلمي بممتلكات السكان أو الموظفين الآخرين في إدارة الإسعادات، أو بسبب نشاط إجرامي متعلق بالمخدرات داخل أو خارج المكان.

سياسة ARHA

ستحاول الجمعية تقديم إشعارات إنهاء عقد الإيجار مباشرة إلى المستأجر أو إلى أحد أفراد الأسرة البالغين. إذا فشلت هذه المحاولة،

جميع إشعارات إنهاء عقد الإيجار ستتضمن نسخة من النماذج HUD-5382 و HUD-5380 المرفقة بإشعار الإنهاء. أي مستأجر يدعي أن سبب الفصل يتعلق بالعنف الأسري، أو العنف في المواعدة، أو الاعتداء الجنسي، أو المطاردة، أو الاتجار بالبشر، حيث يكون المستأجر أو الفرد المرتبط به ضحية له، سيتم منح الفرصة لتقديم وثائق وفقا للسياسات الواردة في المادتين III.F-13 و VII.D-16.

توقيت الإشعار [PIH 2021-29; CFR 966.4(l)(3)(i); 24 CFR 966.8 24] إشعار

يجب على هيئة الإسكان العامة تقديم إشعار كتابي بإنهاء عقد الإيجار عن:

- خلال الفترة التي تحدد فيها وزارة الإسكان والتنمية الحكومية أن حالة الطوارئ الوطنية تتطلب وقتاً إضافياً للعائلات لتأمين التمويل الفيدرالي المتاح نتيجة إعلان رئاسي للطوارئ الوطنية، وذلك على الأقل 30 يوماً من تاريخ استلام المستأجر الإشعار في حال عدم دفع الإيجار
 - عندما لا تكون هذه الحالة الطارئة موجودة، 14 يوماً تقويمياً في حالة عدم دفع الإيجار
 - فترة زمنية معقولة بالنظر إلى خطورة الوضع (ولكن لا تتجاوز 30 يوماً تقويمياً)
- إذا تعرضت صحة أو سلامة السكان الآخرين أو موظفي الجمعية أو الأشخاص المقيمين في المجاور المباشر للمنزل للتهديد
- إذا كان أي فرد من أفراد الأسرة قد شارك في أي نشاط إجرامي متعلق بالمخدرات أو نشاط إجرامي عنيف
- إذا تم إدانة أي فرد من أفراد الأسرة بجناية
- 30 يوماً تقويمياً في أي حالة أخرى، باستثناء أنه إذا سمح قانون الولاية أو المحلي بفترة إشعار أقصر، فإن هذه الفترة الأقصر تنطبق.

سياسة ARHA

ستقدم الجمعية إشعاراً كتابياً بـ 30 يوماً تقويمياً من تاريخ استلام المستأجر إشعار عدم دفع الإيجار، ولن يتم تقديم إشعار للمستأجرين إلا في اليوم التالي ليوم استحقاق الإيجار.

بالنسبة لجميع حالات إنهاء عقد الإيجار الأخرى، تعطي إدارة الإيرادات الأسترالية إشعاراً كتابياً لمدة 30 يوماً أو، إذا سمحت قوانين الولاية أو المحلية بأقل من 30 يوماً، سيتم إعطاء هذا الإشعار القصير.

إشعار الإخلاء الذي قد يكون مطلوباً بموجب القانون المحلي أو الولاية قد يدمج مع إشعار إنهاء عقد الإيجار أو يدار بالتزامن معه.

سياسة ARHA

أي إشعار بالإخلاء أو إشعار بالإخلاء مطلوب بموجب القانون المحلي أو الولاية سيتم دمجه مع إشعار إنهاء عقد الإيجار بموجب هذا القسم.

إشعار عدم التجديد بسبب عدم الامتثال لخدمة المجتمع [24 CFR 960.603(b) 24 CFR 966.4(l)(2)(ii)(D) و 24 CFR 960.607(b)]

عندما تجد إدارة الإسكان أن الأسرة غير ملتزمة بمتطلبات الخدمة المجتمعية، يجب إخطار المستأجر وأي ساكن غير ملتزم آخر كتابيا بهذا القرار. سيتم إصدار إشعارات عدم الامتثال وفقا للمتطلبات والسياسات الواردة في القسم I.E-11.

سياسة ARHA

إذا لم تطلب الأسرة بعد تلقي إشعار عدم الامتثال الأولي جلسة استماع للشكوى، أو لم تتخذ أي من الإجراءات التصحيحية المطلوبة بموجب الإشعار خلال الفترة الزمنية المطلوبة، فسيتم إصدار إشعار بإنهاء العمل وفقا للسياسات المذكورة أعلاه.

إذا وافقت العائلة على معالجة عدم الامتثال الأولي من خلال توقيع الاتفاقية ولا تزال في حالة عدم الامتثال بعد منحها فرصة العلاجية لمدة 12 شهرا، فسيتم إصدار إشعار بعدم الامتثال المستمر للعائلة. سيتم إرسال إشعار استمرار عدم الامتثال وفقا للسياسات الواردة في القسم I.E-11. وسيكون أيضا إشعارا بإنهاء عقد الإيجار.

إشعار الإنهاء بناء على حالة الجنسية [24 CFR 5.514 (c) و (d)]

في الحالات التي يكون فيها إنهاء الإيجار بناء على حالة الجنسية، تتطلب وزارة الإسكان والتنمية والتنمية أن يتضمن إشعار الإنهاء معلومات إضافية. بالإضافة إلى إبلاغ العائلة بأسباب إنهاء مساعدتهم، يجب أن ينصح الإشعار أيضا بأي من الأمور التالية التي تنطبق: أهلية الأسرة لتوزيع المساعدة، المعايير و إجراءات الحصول على الإعفاء بموجب أحكام الحفاظ على العائلات، وحق الأسرة في طلب استئناف إلى USCIS بنتائج التحقق الثانوي من وضع الهجرة وتقديم مستندات إضافية أو شرح كتابي لدعم الاستئناف، وحق الأسرة في طلب جلسة استماع غير رسمية إلى هيئة الهجرة العامة إما بعد الانتهاء من استئناف USCIS أو بدلا من استئناف USCIS. يرجى مراجعة الفصل 14 لإجراءات الاستماع غير الرسمية لجمعية الصحة العامة.

إخلاء IV-13 [24 CFR 966.4(l)(4) و 966.4(m)]

إشعار الإخلاء يعني إشعار الإخلاء، أو شكوى أو أي مرافعة أولية أخرى تستخدم بموجب القانون المحلي أو الولاية لبدء دعوى إخلاء. يجوز لهيئة الإخلاء الإداري إخلاء المستأجر من الوحدة فقط من خلال رفع دعوى قضائية، ما لم يسمح قانون الولاية القضائية بالطرد عن طريق إجراء إداري، أو بعد جلسة إدارية قانونية واجبة، ودون تحديد المحكمة بشأن حقوق ومسؤوليات الأطراف.

سياسة ARHA

عندما لا تغادر الأسرة الوحدة بعد استلام إشعار إنهاء العملية، بحلول الموعد النهائي المحدد في الإشعار، تتبع الجمعية قانون المالك والمستأجر المحلي والمحلية في رفع دعوى إخلاء إلى المحكمة المحلية التي لها الاختصاص في مثل هذه القضايا.

إذا تم الانتهاء من دعوى الإخلاء في المحكمة وبقيت الأسرة في المنزل بعد الموعد النهائي الذي حددته المحكمة، ستطلب الجمعية مساعدة المحكمة لإخراج العائلة من العقار وفقاً للقانون المحلي والولائي. لا يجوز لهيئة الإخلاء المضي قدماً في دعوى الإخلاء إذا لم توفر النيابة الوثائق المستخدمة في القضية ضد الأسرة ولم تمنح العائلة فرصة فحص ونسخ تلك المستندات وفقاً لأحكام 24 CFR 966.4(l)(3) و 966.4(m).

إشعار IVF-13 إلى مكتب البريد [24CFR 966.4(l)(5)(iii)(B)]

عندما تقوم إدارة الإسكان العامة بإخلاء فرد أو عائلة بسبب نشاط إجرامي، بما في ذلك النشاط الإجرامي المرتبط بالمخدرات، يجب على الهيئة إبلاغ مكتب البريد المحلي الذي يخدم وحدة السكن بأن الفرد أو العائلة لم يعودوا يقيمون في الوحدة.

IV.G-13. تسجيل السجلات

لمزيد من المعلومات حول حفظ السجلات العامة، انظر الفصل 16.

سياسة ARHA

سيتم الاحتفاظ بسجل مكتوب لكل إنهاء و/أو إخلاء من قبل إدارة العائلة في المنشأة التي كانت تقيم فيها العائلة، وسيحتوي على المعلومات التالية:

اسم المقيم، رقم وتعريف الوحدة المشغولة

تاريخ إشعار إنهاء عقد الإيجار وأي إشعارات أخرى مطلوبة بموجب القانون المحلي أو الولاية؛ قد تكون هذه الإشعارات على نفس النموذج وستعمل في نفس الوقت

الأسباب المحددة للإشعارات، مستشهادة بقسم أو بند عقد الإيجار الذي تم انتهاكه، وحقائق أخرى ذات صلة بإصدار الإشعارات الموضحة بالتفصيل (باستثناء أي تقارير سجل جنائي تم الحصول عليها فقط من خلال التفويض المنصوص عليه في 24 CFR 5.903 و 5.905)

تاريخ وطريقة إبلاغ المقيم

ملخصات لأي مؤتمرات عقدت مع المقيم بما في ذلك التواريخ وأسماء المشاركين في المؤتمر والاستنتاجات.

الفصل 12

إنهاء المساعدات والإيجار

تحدد لوائح HUD أسبابا إلزامية واختيارية يمكن لجمعية PHA إنهاء مساعدة العائلة. كما تحدد الظروف التي يمكن للمالك فيها إنهاء عقد إيجار عائلة مدعومة. يصف هذا الفصل السياسات التي تحكم إنهاء المساعدة الإلزامي والاختياري، وإنهاء عقد الإيجار من قبل المالك. يقدم الكتاب في ثلاثة أجزاء:

الجزء الأول: أسباب إنهاء المساعدة. يصف هذا الجزء الظروف المختلفة التي يمكن فيها إنهاء المساعدة بموجب البرنامج من قبل العائلة أو من قبل إدارة الصحة العامة.

الجزء الثاني: النهج لإنهاء المساعدة. يصف هذا الجزء السياسات والعمليات التي ستستخدمها إدارة الإسكان العامة في تقييم القرارات المتعلقة بإنهاء المساعدة بسبب أفعال أو تقاعس الأسرة حيث يكون الإنهاء خيارا متاحا. يحدد البدائل التي قد تأخذها الجمعية في الاعتبار بدلا من الإنهاء، والمعايير التي ستستخدمها عند اتخاذ الإجراء الذي يجب اتخاذه، والخطوات التي يجب أن يتخذها المكتب عندما إنهاء مساعدة العائلة.

الجزء الثالث: إنهاء عقد الإيجار من قبل المالك. يصف هذا الجزء سياسات HUD التي يحكم حق المالك في إنهاء عقد الإيجار بمساعدة.

الجزء الأول: أسباب إنهاء المساعدة I.A-12. نظرة عامة

تتطلب وزارة التنمية والتنمية الشاملة من إدارة الإسكان إنهاء المساعدة لبعض الأفعال والتقصير من الأسرة وعندما لا تعود الأسرة بحاجة إلى المساعدة بسبب زيادة دخل الأسرة. تسمح HUD لهيئة الإسكان العامة بإنهاء المساعدة لبعض الأفعال أو التقصير العائلي الأخرى. بالإضافة إلى ذلك، قد تقرر الأسرة الانسحاب من البرنامج وإنهاء مساعدتها في علاج فيروس التهاب الكبد في أي وقت من خلال إخطار إدارة الرعاية الصحية (PHA).

عائلة I.B-12. لم تعد بحاجة إلى المساعدة [CFR 982.455 24]

مع زيادة دخل الأسرة، ينخفض مبلغ مدفوعات المساعدة السكنية. إذا تم تقليل مبلغ المساعدة المقدمة من PHA إلى الصفر، تنتهي مساعدة العائلة تلقائيا بعد 180 يوما من آخر دفعة HAP.

سياسة ARHA

إذا شهدت الأسرة المشاركة التي لا تحصل على أي مساعدة تغييرا في الظروف أدى إلى دفع HAP للمالك، يجب على العائلة إبلاغ ARHA بالتغيير وطلب إعادة فحص مؤقت قبل انتهاء فترة 180 يوما.

عائلة ICC-12 تختار إنهاء المساعدة

يمكن للعائلة أن تطلب من إدارة الإسكان المساعد إنهاء مدفوعات المساعدة السكنية نيابة عن الأسرة في أي وقت.

سياسة ARHA

يجب أن يتم تقديم طلب إنهاء المساعدة كتابيا وموقعا من قبل رب الأسرة أو الزوج أو الشريك إذا لزم الأمر. قبل إنهاء مساعدة الأسرة، ستتبع إدارة التقييم العالي متطلبات الإشعار الواردة في القسم II.F-12.

II.D-12. إنهاء إلزامي للمساعدة

تتطلب HUD من إدارة الإسكان العامة إنهاء المساعدة في الحالات التالية.

[CFR 982.552(b)(2), 24 CFR 5.2005(c)(1) 24] الإخلاء

يجب على إدارة الإسكان إنهاء المساعدة كلما تم طرد عائلة من وحدة مدعومة بموجب برنامج HCV بسبب انتهاك خطير لعقد الإيجار. كما نوقش لاحقا في القسم II.E-12، لا يجوز تفسير حوادث العنف المنزلي الفعلي أو المهدد، أو العنف في المواعدة، أو الاعتداء الجنسي، والمطاردة، أو الاتجار بالبشر على أنها انتهاكات خطيرة أو متكررة لعقد الإيجار من قبل الضحية أو ضحية مهددة بهذا العنف أو المطاردة.

سياسة ARHA

ستعتبر الأسرة مطرودة إذا انتقلت بعد صدور أمر إخلاء قانوني، سواء كان تنفيذ الأمر ضروريا أم لا.

إذا انتقلت الأسرة بعد أن أعطى المالك إشعار إخلاء للعائلة بسبب انتهاكات خطيرة للعقد ولكن قبل صدور أمر إخلاء قانوني، فإن إنهاء المساعدة ليس إلزاميا. في مثل هذه الحالات، ستحدد الجمعية ما إذا كانت الأسرة قد ارتكبت انتهاكات جسيمة للعقد بناء على الأدلة المتاحة ويمكنها إنهاء المساعدة أو اتخاذ أي من الإجراءات البديلة الموضحة في القسم II.C-12. عند اتخاذ قرارها، ستأخذ الجمعية في الاعتبار العوامل الموضحة في الأقسام II.D-12 و II.E-12. عند النظر في مثل هذه العوامل، قد تختار الجمعية الوطنية لإدارة العائلات (ARHA) على أساس كل حالة على حدة، عدم إنهاء المساعدة.

تشمل الانتهاكات الجسيمة للعقد الإيجار، على سبيل المثال لا الحصر، عدم دفع الإيجار، أو إزعاج الجيران، أو تدمير الممتلكات، أو عادات السكن أو التدبير المنزلي التي تسبب أضرارا للوحدة أو المبنى ونشاطا إجراميا. بشكل عام، المعيار المستخدم هو ما إذا كان سبب الإخلاء هو خطأ المستأجر أم لا أو ضيوف.

عدم تقديم الموافقة [CFR 982.552(b)(3) 24]

يجب على إدارة التأمين الصحي إنهاء المساعدة إذا فشل أي فرد من الأسرة في توقيع وتقديم أي نموذج موافقة يطلب منه توقيع له لإعادة الفحص المنتظم أو المؤقت. انظر الفصل السابع للمناقشة الكاملة لمتطلبات الموافقة.

سياسة ARHA

كما ستنتهي الجمعية المساعدة إذا سحبت العائلة موافقتها على جمع المعلومات من المؤسسات المالية.

عدم توثيق الجنسية [CFR 982.552(b)(4) 24] و [CFR 5.514(c) 24]

يجب على إدارة الإسكان المساعدين إنهاء المساعدة إذا (1) لم تقدم الأسرة المستندات المطلوبة خلال الإطار الزمني المطلوب بشأن جنسية أو حالة الهجرة لأي فرد من الأسرة؛ (2) تقدم الأسرة أدلة على الجنسية وحالة الهجرة المؤهلة في الوقت المناسب، لكن التحقق الأولي والثانوي من خدمات الجنسية والهجرة الأمريكية (USCIS) لا يتحقق من حالة الهجرة المؤهلة للعائلة؛ أو (3) أحد أفراد الأسرة، كما حدده هيئة الإسكان العامة، قد سمح عن علم لشخص آخر غير مؤهل للمساعدة بالإقامة (بشكل دائم) في الوحدة.

بالنسبة للـ (3) أعلاه، يجب أن يكون هذا الإنهاء لمدة لا تقل عن 24 شهرا. ولا ينطبق هذا على غير المواطنين غير المؤهلين الذين هم بالفعل في الأسرة التي تم فيها توزيع المساعدة العائلية بشكل نسبي. راجع الفصل السابع للمناقشة الكاملة لمتطلبات التوثيق.

عدم الكشف عن أرقام الضمان الاجتماعي وتوثيقها [CFR 5.218(c) 24، إشعار 24-2018-PIH]

يجب على إدارة الضمان الصحي إنهاء المساعدة إذا فشلت الأسرة المشاركة في الكشف عن أرقام الضمان الاجتماعي الكاملة والدقيقة لكل فرد من أفراد الأسرة والوثائق اللازمة للتحقق من كل رقم ضمان اجتماعي.

ومع ذلك، إذا كانت الأسرة مؤهلة للحصول على استمرار المساعدة في البرنامج، وإدارة الصحة العامة إذا قررت أن فشل الأسرة في الوفاء بمتطلبات الإفصاح والتوثيق الخاص برقم الضمان الاجتماعي كان بسبب ظروف لم يكن من الممكن التنبؤ بها وكانت خارج سيطرة العائلة، يجوز للجمعية تأجيل إنهاء العائلة وتوفير الفرصة للامتثال خلال فترة لا تتجاوز 90 يوما تقويميا من تاريخ تحديد الوكالة أن الأسرة غير ملتزمة.

سياسة ARHA

ستقوم جمعية ARHA بتأجيل إنهاء العائلة وتوفير الشروط للعائلة

فرصة للامتثال لمتطلبات فترة 90 يوما تقويميا ل

ظروف خارجة عن سيطرة المشارك مثل تأخر معالجة طلب رقم الضمان الاجتماعي من قبل إدارة الضمان الاجتماعي، أو كارثة طبيعية، أو حريق، أو وفاة في العائلة، أو حالة طارئة أخرى، إذا كان هناك احتمال معقول أن يتمكن المشارك من الإفصاح عن رقم الضمان الاجتماعي بحلول الموعد النهائي.

تصنيع أو إنتاج الميثامفيتامين [CFR 982.553(b)(1)(ii) 24]

يجب على إدارة الإسكان المساعدين إنهاء المساعدة إذا أدين أي فرد من أفراد الأسرة بتصنيع أو إنتاج الميثامفيتامين في مباني الإسكان المدعوم اتحادياً.

مرتكبي الجرائم الجنسية المسجلين مدى الحياة [إشعار 28-2012-PIH]

إذا اكتشف المسؤول العام أن أحد أفراد الأسرة المدعومة كان خاضعاً لمتطلبات تسجيل مدى الحياة عند القبول وتم قبوله خطأ بعد 25 يونيو 2001، يجب على الجمعية إنهاء المساعدة فوراً لعضو الأسرة.

في هذه الحالة، يجب على الوكالة أن تمنح العائلة فرصة لإخراج الفرد غير المؤهل من الأسرة. إذا لم تكن الأسرة راغبة في إبعاد ذلك الفرد من المنزل، يجب على إدارة الإسكان إنهاء المساعدة للأسرة.

عدم استيفاء الطلاب لمتطلبات الأهلية المستمرة [FR 4/10/06 و CFR 982.552(b)(5) 24]

إذا كان الطالب المسجل في مؤسسة تعليم عالي دون سن 24 عاماً، أو ليس من المحاربين القدامى، أو غير متزوج، ولا لديه أطفال معالين، أو لا يقيم مع والديه في أسرة مدعومة بفيروس HCV، وليس شخصاً من ذوي الإعاقة يتلقى مساعدة HCV اعتباراً من 30 نوفمبر 2005، يجب على PHA إنهاء مساعدة الطالب إذا: عند إعادة الفحص، يتجاوز إما دخل الطالب أو دخل والديه (إذا كان ذلك ينطبق) الحد الأقصى للدخل المطبق.

إذا تكون الأسرة المشاركة من طلاب مؤهلين وغير مؤهلين، فلا يتم إنهاء فصل الطلاب المؤهلين، بل يجب إصدار قسيمة للانتقال مع المساعدة المستمرة وفقاً للوائح البرنامج وسياسات جمعية الإسكان العامة، أو يجب منحهم فرصة التأجير إذا قرر الأعضاء غير المؤهلين الذين تم إنهاء الفصل الانتقال من الوحدة المدعومة.

وفاة العضو الوحيد في العائلة [CFR 982.311(d) 24 وإشعار 9-2010-PIH]

بالنسبة للأسر المتوفية ذات العضو الواحد، يجب على الهيئات الصحية العامة إنهاء خطة HAP للمالك في موعد أقصاه من آخر يوم في الشهر الذي وقعت فيه الوفاة. تعتبر HAP المحولة لأي شهر بعد الشهر الذي حدثت فيه الوفاة مدفوعات زائدة من HAP. بعد تأكيد وفاة رب الأسرة، يجب على إدارة الإسكان تقديم نموذج إنهاء المشاركة HUD-50058 (EOP) مع ذكر تاريخ نهاية المشاركة كآخر يوم في الشهر الذي وقعت فيه الوفاة. يطلب من مسؤولي الإجراءات تقديم نموذج HUD-50058 في موعد أقصاه 60 يوماً تقويمياً من تاريخ سريان الإجراء. في الحالات التي يكون فيها تأخير بين وفاة فرد وتاريخ الإبلاغ عن الوفاة في EIV، يجب على إدارة الصحة العامة تقديم نموذج HUD-50058 محدث في موعد أقصاه 60 يوماً من تاريخ استلام EIV معلومات الوفاة. يحق للمالك الحصول على كامل مبلغ HAP للشهر الذي حدثت فيه وفاة المستأجر.

12- أي السياسات الإلزامية والإنهاء المصرح به

السياسات الإلزامية [24 CFR 982.553(b) و (I)982.551]

تتطلب وزارة الإسكان والتنمية العامة من الجمعية وضع سياسات تسمح لها بإنهاء المساعدة إذا قررت الرابطة:

- أي فرد من الأسرة منخرط حالياً في أي استخدام غير قانوني لمخدر، أو لديه نمط من تعاطي المخدرات غير القانونية يتعارض مع صحة أو سلامة أو حقه في الاستمتاع السلمي بالمكان من قبل السكان الآخرين
- قد يهدد أي فرد من الأسرة أو نمط تعاطي الكحول صحة أو سلامة أو حقه في الاستمتاع السلمي بالمباني من قبل السكان الآخرين
- أي فرد من أفراد الأسرة قد انتهك التزام العائلة بعدم الانخراط في أي نشاط إجرامي متعلق بالمخدرات
- أي فرد من أفراد الأسرة قد انتهك التزام العائلة بعدم الانخراط في نشاط إجرامي عنيف

استخدام المخدرات غير القانونية وتعاطي الكحول

سياسة ARHA

ستنتهي الجمعية المساعدة من الأسرة إذا كان أي فرد من أفراد الأسرة منخرطاً حالياً في أي استخدام غير قانوني للمخدرات أو لديه نمط من تعاطي المخدرات غير القانونية يتعارض مع صحة أو سلامة أو حق التمتع السلمي بالمكان من قبل السكان الآخرين.

ستقوم الجمعية بإنهاء المساعدة إذا كان إساءة استخدام أي فرد من أفراد الأسرة أو نمط تعاطي الكحول يهدد صحة أو سلامة أو حقهم في الاستمتاع السلمي بالمكان من قبل السكان الآخرين.

الممارسة الحالية تعرف بأنها أي استخدام للمخدرات غير القانونية خلال الأشهر الثلاثة الماضية.

ستنظر الجمعية في جميع الأدلة الموثوقة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أي سجلات للاعتقالات أو الإدانات أو إخلاء أفراد الأسرة المتعلقة باستخدام المخدرات غير القانونية أو إساءة استخدام الكحول.

عند اتخاذ قرارها بإنهاء المساعدة، ستأخذ الجمعية في الاعتبار البدائل كما هو موضح في القسم II.C-12 وعوامل أخرى موضحة في الأقسام II.D-12 و II.E-12. عند النظر في هذه البدائل والعوامل، قد تختار الجمعية الوطنية لإدارة العلاج، على أساس كل حالة على حدة، عدم إنهاء المساعدة.

النشاط الإجرامي المرتبط بالمخدرات والعنف [CFR 5.100 24]

تعني المخدرات مادة خاضعة للرقابة كما هو معرف في المادة 102 من قانون المواد الخاضعة للرقابة (U.S.C. 802 21).

تعرف HUD النشاط الإجرامي المرتبط بالمخدرات بأنه التصنيع غير القانوني أو البيع أو التوزيع أو الاستخدام غير القانوني لمخدر، أو حيازة مخدر بنية تصنيع أو بيع أو توزيع أو استخدام الدواء.

النشاط الإجرامي العنيف يعني أي نشاط إجرامي يكون أحد عناصره استخدام أو محاولة استخدام أو تهديد باستخدام القوة الجسدية بشكل كبير بما يكفي للتسبب أو من المرجح أن يسبب إصابة جسدية خطيرة أو أضرار بالممتلكات.

سياسة ARHA

ستتبع الجمعية مساعدة الأسرة إذا انتهك أي فرد من أفراد الأسرة التزام العائلة بعدم الانخراط في أي نشاط إجرامي متعلق بالمخدرات أو العنف أثناء مشاركته في برنامج فيروس التهاب البثرة.

ستتظر الجمعية في جميع الأدلة الموثوقة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أي سجل للاعتقالات و/أو الإدانات لأفراد الأسرة مرتبطة بأنشطة إجرامية مرتبطة بالمخدرات أو العنف، وأي إخلاء أو إشعار بالإخلاء بناء على نشاط إجرامي مرتبط بالمخدرات أو العنف.

عند اتخاذ قرارها بإنهاء المساعدة، ستأخذ الجمعية في الاعتبار البدائل كما هو موضح في القسم II.C-12 وعوامل أخرى موضحة في الأقسام II.D-12 و II.E-12. عند النظر في هذه البدائل والعوامل، قد تختار الجمعية الوطنية لإدارة العلاج، على أساس كل حالة على حدة، عدم إنهاء المساعدة.

أسباب أخرى مصرح بها لإنهاء المساعدة [CFR 982.552(c), 24 24]

[CFR 5.2005(c), 24 CFR 984.101(d)]

تسمح HUD لهيئة الإسعافات العامة بإنهاء المساعدة في ظل عدد من الظروف الأخرى. يترك الأمر لتقدير هيئة الإسعافات العامة فيما إذا كانت هذه الظروف تستدعي النظر في إنهاء المساعدة. كما نوقش لاحقاً في القسم II.E-12، يحظر قانون مكافحة العنف ضد المرأة على وكالات حماية الهيئات من النظر في حوادث أو نشاط إجرامي مرتبط مباشرة بالعنف الأسري، أو العنف في المواعدة، أو الاعتداء الجنسي، والمطاردة، أو الاتجار بالبشر كأسباب لإنهاء مساعدة ضحية لمثل هذا الإساءة.

بالإضافة إلى ذلك، وفقاً للقانون 24 CFR 984.101(d)، لم يعد يسمح لجمعيات الاعتماد على الذات بإنهاء المساعدة للعائلة بسبب فشل الأسرة في الوفاء بالتزاماتها بموجب عقد المشاركة في الاكتفاء الذاتي للأسرة (FSS).

سياسة ARHA

ستقوم الجمعية بإنهاء مساعدة الأسرة إذا:

لم تلتزم العائلة بأي التزامات عائلية بموجب البرنامج. انظر الملحق 1-12 لقائمة بالالتزامات الأسرية وسياسات ARHA ذات الصلة.

تم طرد أي فرد من أفراد العائلة من الإسكان المدعوم اتحادياً خلال السنوات الثلاث الماضية.

أي فرد من العائلة ارتكب احتيالا أو رشوة أو أي فعل فاسد أو إجرامي آخر يتعلق بأي برنامج إسكان اتحادياً.

تدين العائلة حالياً بإيجار أو مبالغ أخرى لأي جمعية ARHA تتعلق بالمادة 8 أو المساعدة الإسكانية العامة بموجب قانون 1937.

لم تقم العائلة بتعويض أي من المبالغ التي دفعتها الجمعية لمالك بموجب عقد HAP للإيجار أو الأضرار التي لحقت بالوحدة أو أي مبالغ أخرى مستحقة للعائلة بموجب عقد الإيجار.

لقد خرقت العائلة شروط اتفاقية السداد التي أبرمت مع جمعية ARHA.

أحد أفراد العائلة قد شارك أو هدد بسلوك عنيف أو مسيء تجاه موظفي ARHA.

السلوك المسيء أو العنيف تجاه موظفي ARHA يشمل الإساءة اللفظية والجسدية أو العنف. استخدام الألفاظ العنصرية، أو أي لغة أخرى، مكتوبة أو شفوية، تستخدم عادة للترهيب قد يعتبر سلوكاً مسيئاً أو عنيفاً.

التهديد يشير إلى التهديدات الشفهية أو المكتوبة أو الإيماءات الجسدية التي تعبر عن نية الإساءة أو ارتكاب العنف.

تم طرد العائلة بسبب انتهاك متكرر لعقد الإيجار.

تشمل الانتهاكات المتكررة لعقد الإيجار، على سبيل المثال لا الحصر، عدم دفع الإيجار، أو إزعاج الجيران، أو تدمير الممتلكات، أو عادات السكن أو التدبير المنزلي التي تسبب أضراراً للوحدة أو المكان، والأنشطة الإجرامية. بشكل عام، المعيار المستخدم هو ما إذا كان سبب الإخلاء هو خطأ المستأجر أو الضيوف.

عند اتخاذ قرارها بإنهاء المساعدة، ستأخذ الجمعية في الاعتبار البدائل كما هو موضح في القسم II.C-12 وعوامل أخرى موضحة في الأقسام II.D-12 و II.E-12. عند النظر في هذه البدائل والعوامل، قد تختار الجمعية الوطنية لإدارة العلاج، على أساس كل حالة على حدة، عدم إنهاء المساعدة.

غياب العائلة عن الوحدة [CFR 982.312 24]

قد تغيب العائلة عن الوحدة لفترات قصيرة. يجب على إدارة الإسكان العامة وضع سياسة بشأن مدة غياب الأسرة عن الوحدة المدعومة. ومع ذلك، لا يجوز للعائلة أن تغيب عن الوحدة لفترة تزيد عن 180 يوماً تقويمياً متتالياً لأي سبب. الغياب في هذا السياق يعني أنه لا يوجد أي فرد من العائلة يقيم في الوحدة.

سياسة ARHA

إذا غاب العائلة عن الوحدة لأكثر من 180 يوماً تقويمياً متتالياً، سيتم إنهاء مساعدة العائلة. سيتم إرسال إشعار الإنهاء وفقاً للمادة II.F-12.

تحديد الأصول [CFR 5.618 24؛ إشعار 2023-27 PIH]

لدى هيئة الإسكان العامة سلطة تقديرية فيما يتعلق بتطبيق تحديد الأصول عند إعادة الفحص السنوي والمؤقت. يجوز لهيئة حماية الحدود أن تعتمد سياسة مكتوبة لعدم التنفيذ التام أو التنفيذ أو التنفيذ المحدود بالإضافة إلى اعتماد سياسات الاستثناء.

سياسة ARHA

اعتمدت الجمعية سياسة عدم تطبيق قيود الأصول على جميع المشاركين في البرنامج. ينطبق حد الأصول فقط على قرارات الأهلية الأولية للقبول الجديد في برنامج HCV التابع ل ARHA.

تمويل غير كاف [CFR 982.454 24؛ إشعار 2026-12-PIH، المراجعة 2]

يجوز للجمعية إنهاء عقود HAP إذا قررت، وفقا لمتطلبات HUD، أن التمويل بموجب ACC المدمج غير كاف لدعم استمرار المساعدة للأسر في البرنامج. يجب على الوكالة تحديد في الخطة الإدارية، في حال عدم وجود تمويل كاف، مع الأخذ في الاعتبار أي تدابير لتوفير التكاليف اتخذتها إدارة الإذاعة، وصفا للعوامل التي ستأخذها الجمعية في الاعتبار عند تحديد أي عقود HAP تنتهي أولا [CFR 982.54(d)(26) 24].

سياسة ARHA

ستحدد الجمعية ما إذا كان هناك تمويل كاف لتمويل الأسر التي تتلقى حاليا الدعم وفقا للسياسات الواردة في الجزء الثامن من الفصل 16. إذا وجدت الجمعية وجود نقص في التمويل، قبل إنهاء أي عقود مع HAP، ستحدد الهيئة ما إذا كان يمكن اتخاذ أي إجراءات أخرى لتقليل تكاليف البرنامج.

تشمل الإجراءات التي يمكن اتخاذها لتقليل التكاليف، ولكن لا تقتصر على:

سحب قسائم المتقدمين (بموافقة HUD)؛

تقليل معايير الدعم؛

تقليل معايير الدفع، بما في ذلك إيقاف استخدام معايير الدفع الاستثنائية المعتمدة من وزارة الجمعية، إن وجدت، (الزامية لحساب التأمين الصحي المالي الذي يعاني من نقص في الدفع)؛

تطبيق معايير دفع مخفضة في أقرب وقت مسموح به؛

إذا لم يتغير تكوين الأسرة: لا تتجاوز سنتين من تاريخ سريان تخفيض معيار الدفع

استجابة لتغيير في تكوين الأسرة أدى إلى تغيير في حجم وحدة الأسرة (حجم القسيمة): فورا، عند تاريخ سريان الإجراء بإضافة أو إزالة عضو الأسرة.

عدم امتصاص القسائم تحت القابلية للنقل؛

مراجعة معدلات بدل المرافق؛

عدم زيادة بدلات المرافق حتى ترتفع الأسعار بنسبة 10 بالمائة أو أكثر منذ آخر تحديث لبدل المرافق؛

إجراء معقولة الإيجار على الوحدات المؤجرة حاليا عندما تنخفض معدلات الإيجار المحلية؛

زيادة الحد الأدنى للإيجار في هيئة الإسكان العامة؛

رفض الانتقال إلى مناطق ذات تكلفة أعلى تحت قابلية النقل ما لم تستقبل هيئة الإذاعة المستلمة؛

رفض الانتقال المحلي إلى وحدات ذات تكلفة أعلى؛

عدم إصدار قسائم Choice Mobility لمستأجري PBV حتى يسمح التمويل؛

التواصل مع الهيئات التي تدبر قسائم الجمعية حاليا وطلب استيعابها؛

طلب المالكين زيادة الإيجار لتأجيل طلبهم (يجب على هيئة الإسكان المطالبة بالاحترام إذا كان الإيجار المطلوب معقولا وتم استيفاء جميع المتطلبات الأخرى)؛ و

السعي للحصول على إعفاءات من HUD؛

تطبيق معايير دفع مخفضة فورا

وضع معايير دفع أقل من 90 بالمائة من FMR

في حال قررت الجمعية التوقف عن إصدار القسائم نتيجة نقص في التمويل، ولم تساعد العدد المطلوب من القسائم ذات الأغراض الخاصة (عائلات NED، عائلات الإسكان الداعم لشؤون المحاربين القدامى في HUD (VASH)، وعائلات برنامج توحيد الأسرة (FUP)، عندما تستأنف الجمعية إصدار القسائم، ستصدر المؤسسة القسائم أولا للعائلات ذات الأغراض الخاصة في قائمة الانتظار حتى تصل إلى العدد المطلوب قسائم خاصة الغرض، عند الاقتضاء.

إذا لم تتوفر التمويل الكافي لتقديم المساعدة المستمرة للمشاركين الحاليين بعد تنفيذ جميع إجراءات خفض التكاليف المعقولة، فإن ARHA ستنتهي عقود HAP كملاذ أخير.

قبل سحب قسائم المتقدمين أو إنهاء أي عقود HAP، ستقوم الجمعية بإبلاغ مكتب HUD المحلي. ستقوم الجمعية بإنهاء الحد الأدنى المطلوب لتقليل تكاليف HAP إلى مستوى ضمن سلطة الميزانية السنوية للجمعية.

إذا اضطرت الجمعية لإنهاء عقود HAP بسبب نقص التمويل، فستفعل ذلك وفقاً للأمر والمعايير والتعليمات التالية:

- الأسر التي تتكون من العدد المطلوب من قسائم الأغراض الخاصة، بما في ذلك الإسكان الداعم لشؤون المحاربين القدامى التابعة لوزارة السحر والتنمية الحضرية (HUD-VASH)، وبرنامج توحيد الأسرة (FUP)، وبرنامج التيار الرئيسي، ستكون آخر من يتم إنهاؤها.
- العائلات المشاركة في برامج التأهيل المعتدل وبرامج القسائم القائمة على المشاريع مستثناة من تخفيضات القسائم.
- تشمل الأسر المحمية من إنهاء المساعدة كبار السن، والأشخاص ذوي الإعاقة، والأطفال القصر من إنهاء المساعدة بسبب نقص التمويل.

سيتم إنهاء الأسر بالترتيب التالي بسبب نقص التمويل:

- أي أسرة لديها أصول تزيد أو تساوي 100,000 دولار حسب تاريخ القبول (تم إنهاء القبول الأخير أولاً)؛
- الأسر التي لا يوجد بها كبار السن، أو الأشخاص ذوي الإعاقة، أو الأطفال القصر، حسب تاريخ القبول؛

- جميع الأسر المتبقية غير ذات الغرض الخاص بقسائم القبول حسب تاريخ الدخول والخروج، أي أن القسائم الأخيرة التي صدرت سيتم إنهاؤها أولاً؛

العائلات التي تم إنهاء عقدها مع HAP أو تم سحب قسيمتها بسبب نقص التمويل، ستعاد إلى قائمة الانتظار، وستحافظ على أولوية الأولويات. ومع ذلك، فإن العائلات التي تم إنهاء عقدها مع HAP ستوضع في المقدمة على العائلات التي تم سحب قسائمها.

في حال أصبح الفصل بسبب نقص التمويل ضرورياً، سيتلقى المشاركون المتأثرون إشعاراً قبل تسعين (90) يوماً من هذا الإنهاء

الجزء الثاني: النهج في إنهاء المساعدة

نظرة عامة على II.A-12

تطلب من الوكالة بموجب اللوائح إنهاء مساعدة الأسرة بسبب بعض الأفعال أو التقصير من الأسرة. بالنسبة لأنواع أخرى من الأفعال أو تقاعس الأسرة، تمنح اللوائح هيئة الإسكان العامة سلطة إنهاء مساعدة الأسرة أو اتخاذ إجراء آخر. يناقش هذا الجزء الإجراءات المختلفة التي قد تختارها إدارة الإسكان عندما يكون لديها سلطة تقديرية، ويوضح المعايير التي ستستخدمها لاتخاذ قرارها بشأن إنهاء المساعدة أم لا. كما يحدد متطلبات إبلاغ العائلة بنية إدارة الإسكان للمساعدين لإنهاء المساعدة.

طريقة إنهاء العقد II.B. [24 CFR 982.552(a)(3)]-12

قد يشمل إنهاء المساعدة للمشاركة أيا أو كل ما يلي:

- إنهاء مدفوعات المساعدة السكنية بموجب عقد HAP الحالي،
- رفض الدخول في عقد جديد مع HAP أو الموافقة على عقد إيجار، أو
- رفض معالجة طلب أو تقديم المساعدة بموجب إجراءات النقل.

بدائل II.C-12 لإنهاء المساعدة

التغير في تكوين الأسرة

كشروط لاستمرار المساعدة، قد تطلب إدارة الصحة العامة ألا يقيم أي فرد من الأسرة شارك في جريمة أو كان مسؤولاً عنها أن يقيم في الوحدة [24 (ii)(2)(c) 982.552 CFR].

سياسة ARHA

كشروط لاستمرار المساعدة، يجب على رب الأسرة أن يشهد بأن فرد الأسرة المسؤول قد غادر الوحدة ولن يسمح له بزيارة أو الإقامة كضيف في الوحدة المدعومة. يجب على العائلة تقديم أدلة على وجود العائلة السابقة عنوان العضو الحالي بناء على طلب الجمعية الأمريكية للجمعية (ARHA).

سداد ديون العائلة

سياسة ARHA

إذا كانت الأسرة مدينا بمبالغ لصالح المؤسسة المدرجة، كشروط لاستمرار المساعدة، ستطلب الجمعية من الأسرة سداد المبلغ كاملاً أو الدخول في اتفاقية سداد خلال 30 يوماً من تلقي إشعار من الجمعية بمبلغ المستحق. انظر الفصل 16 للاطلاع على سياسات اتفاقيات السداد.

معايير IL.D-12 لاتخاذ قرار إنهاء المساعدة

الأدلة

بالنسبة للنشاط الإجرامي، تسمح HUD لهيئة حماية الأفراد بإنهاء المساعدة إذا أشارت غالبية الأدلة إلى أن أحد أفراد الأسرة شارك في النشاط، بغض النظر عما إذا كان قد تم اعتقال أو إدانة فرد الأسرة [CFR 982.553(c) 24].

سياسة ARHA

ستستخدم الجمعية مفهوم غلبة الأدلة كمعيار لاتخاذ جميع قرارات الإنهاء.

يعرف غلبة الأدلة بأنها أدلة ذات وزن أكبر أو أكثر إقناعاً من الأدلة المقدمة معارضتها؛ أي أن الأدلة التي تظهر ككل أن الحقيقة التي يرغب في إثباتها أكثر احتمالاً من عدها. قد لا تحدد غالبية الأدلة بعدد الشهود، بل بالوزن الأكبر لجميع الأدلة

استخدام سجلات الإدانة الجنائية بعد الاعتراف [CFR 5.903 24]

تنظم اللائحة في CFR 5.903 وصول وكالة الإنفاذ الصحي إلى سجلات الإدانة الجنائية واستخدامها من "وكالة إنفاذ القانون" مثل المركز الوطني لمعلومات الجريمة (NCIC)، وإدارات الشرطة، وغيرها من وكالات إنفاذ القانون التي تحتفظ بسجلات الإدانات الجنائية. بينما تشمل القائمة التنظيمية للاستخدامات المسموح بها لهذه السجلات فحص PHA للمتقدمين للقبول في برنامج HCV، إلا أنها تستثني بشكل خاص استخدام السجلات لتنفيذ الإيجار وإخلاء المشاركين في HCV، وتستبعد بإغفال استخدام PHA للسجلات لإنهاء المساعدة للمشاركين. بينما تمتلك الجمعية التنظيمية سلطة تنظيمية لاستخدام سجلات الإدانة الجنائية لغرض فحص المتقدمين للقبول، لا توجد سلطة مقابلة لاستخدام هذه السجلات للتحقق من النشاط الإجرامي وغير القانوني للمخدرات من قبل المشاركين، وبالتالي لا يجوز للجمعيات استخدام السجلات لهذا الغرض. ومع ذلك، لا تنطبق القيود على عمليات البحث عن معلومات الإدانة الجنائية من مصادر غير اتحادية (أي مصادر غير "وكالات إنفاذ القانون" المعرفة في CFR 5.902(b) 24). لا يوجد حظر يمنع هيئة الصحة العامة من استخدام مصادر غير اتحادية لإجراء فحوصات خلفية جنائية للمشاركين في البرنامج.

النظر في الظروف [CFR 982.552(c)(2)(i) 24]

يسمح لهيئة الإسكان العامة، ولكن ليست ملزمة، بأخذ جميع الظروف ذات الصلة في الاعتبار عند تحديد ما إذا كان يجب إنهاء مساعدة الأسرة.

سياسة ARHA

ستأخذ الجمعية الحقائق والظروف التالية في الاعتبار عند اتخاذ قرارها بإنهاء المساعدة:

خطورة القضية، خاصة فيما يتعلق بكيفية تأثيرها على سلامة السكان الآخرين أو ممتلكاتهم
التأثيرات التي قد يحدثها إنهاء المساعدة على أفراد آخرين من العائلة لم يشاركوا في الإجراء أو لم يكونوا في التحرك

مدى مشاركة أو مسؤولية أفراد الأسرة الأفراد، بما في ذلك ما إذا كان الفرد المسؤول قاصراً أو شخصاً من ذوي الإعاقة أو (كما نوقش لاحقاً في القسم II.E-12) ضحية للعنف الأسري، أو العنف في المواعدة، أو الاعتداء الجنسي، أو الملاحقة، أو الاتجار بالبشر المدة التي مضى منذ حدوث الانتهاك، بما في ذلك عمر الفرد وقت السلوك، بالإضافة إلى تاريخ العائلة الحديث واحتمالية حدوث سلوك إيجابي في المستقبل عندما يكون هناك سجل للاعتقال، قد تحصل هيئة التقييم على نسخة من تقرير الشرطة المرتبط بالاعتقال وتأخذ في الاعتبار ظروف الاعتقال، بما في ذلك: أي تصريحات يدلي بها الشهود أو المشارك غير مدرجة في تقرير الشرطة ما إذا كانت هناك تهمة جنائية تم توجيهها سواء تم التخلي عن التهمة الجنائية أو إسقاطها أو عدم مقاضاتها أو في النهاية إلى البراءة أي دليل آخر ذي صلة بتحديد ما إذا كان المشارك قد شارك في نشاط استبعاد الأهلية أم لا سيتم النظر في أدلة السلوك الإجرامي إذا أشارت إلى وجود خطر واضح على السلامة و/أو الممتلكات في حالة تعاطي المخدرات أو الكحول، سواء كان العضو المسؤول في الأسرة يشارك أو أكمل بنجاح برنامج إعادة تأهيل تحت إشراف المخدرات أو الكحول أو تم إعادة تأهيله بنجاح ستتطلب الجمعية من المشارك تقديم أدلة على مشاركة عضو الأسرة الحالي أو إكماله بنجاح لبرنامج إعادة تأهيل مخدر تحت إشراف من المخدرات أو الكحول، أو وجود دليل على أنه تم إعادة تأهيل بنجاح. في حالة إساءة استخدام البرنامج، مبلغ المبلغ المدفوع بالمبلغ الزائد وما إذا كانت العائلة قد وقعت شهادة مزورة أم لا (انظر الفصل IV.B-16. سياسة السداد، الملاحقة الجنائية للاحتيال/إساءة استخدام البرنامج).

التسهيلات المعقولة [CFR 982.552(c)(2)(iv) 24]

إذا كانت الأسرة تشمل شخصاً من ذوي الإعاقة، فإن قرار إدارة الإسكان العاملين بإنهاء مساعدتها يخضع للنظر في توفير تسهيلات معقولة وفقاً للمادة CFR 24 الجزء 8.

سياسة ARHA

إذا أشارت الأسرة إلى أن سلوك أحد أفراد الأسرة ذوي الإعاقة هو سبب إنهاء المساعدة، ستحدد الجمعية ما إذا كان السلوك مرتبطاً بالإعاقة. إذا كان الأمر كذلك، وبناءً على طلب العائلة، ستحدد إدارة الإيرادات الأسترالية ما إذا كانت الإجراءات البديلة مناسبة كتسهيلات معقولة. لن تنتظر الجمعية في التسهيلات إلا التي يمكن توقع معالجة السلوك الذي يشكل أساس إنهاء المساعدة المقترح. انظر الفصل الثاني لمناقشة التسهيلات المعقولة.

II.E-12. عمليات إنهاء العلاقة المتعلقة بالعنف الأسري، العنف في المواعدة، الاعتداء الجنسي، المطاردة، أو الاتجار بالبشر

تصف هذه الفقرة الحماية من إنهاء المساعدات التي يوفرها قانون العنف ضد المرأة (VAWA) لضحايا العنف الأسري، والعنف في المواعدة، والاعتداء الجنسي، والملاحقة، والاتجار بالبشر. للاطلاع على متطلبات VAWA العامة، والتعريفات الرئيسية ل VAWA، وسياسات PHA المتعلقة بالإشعار والتوثيق والسرية، انظر القسم 9-16 من هذه الخطة.

حماية VAWA ضد الإنهاء

يوفر VAWA أربع حماية محددة ضد إنهاء المساعدة في فيروس التهاب الدم لضحايا العنف الأسري، العنف في المواعدة، الاعتداء الجنسي أو المطاردة. (ملاحظة: الحماية الثانية والثالثة والرابعة تنطبق أيضا على إنهاء الإيجار أو الإشغال من قبل المالكين المشاركين في برنامج HCV، وكذلك القيود التي نوقشت في العنوان التالي).

- على الرغم من أن قانون VAWA 2022 لا يشمل تحديدا الاتجار بالبشر ضمن قائمة الضحايا المحميين بموجب قانون VAWA، إلا أن وزارة التعليم والتنمية البشرية بدأت في عام 2022 بإدراج الاتجار بالبشر كجزء من قائمة الضحايا المحميين بموجب VAWA (كما هو موضح في إشعارات PIH 2022-22، PIH 2022-06، و PIH 2022-24). في غياب قاعدة نهائية لتطبيق قانون VAWA 2022 ولتكرار استخدام وزارة الإسكان والتنمية السكنية الأمريكيين الأخير، تشمل هذه السياسة الاتجار بالبشر بالإضافة إلى العنف الأسري، وعنف المواعدة، والاعتداء الجنسي، والمطاردة في أي مكان تظهر فيه مثل هذه القائمة.

أولا، تنص VAWA على أنه لا يجوز لجمعية الإسكان المساعدين إنهاء المساعدة لعائلة تنتقل من وحدة مدعومة مخالفة للعقد الإيجاري، سواء كان ذلك بإشعار مسبق للجمعية أم لا، إذا حدثت الانتقال لحماية صحة أو سلامة أحد أفراد الأسرة الذي كان أو كان ضحية للعنف الأسري. العنف في المواعدة، أو الاعتداء الجنسي، أو الاتجار بالبشر، والذين كانوا يعتقدون بشكل معقول أنهم مهددون بالأذى الوشيك من العنف إذا بقوا في الوحدة [انظر 24 (b)(4) CFR 982.354].

ثانيا، ينص القانون على أنه لا يجوز تفسير حادثة أو حوادث عنف منزلي فعلي أو مهدد، أو عنف مواعدة أو اعتداء جنسي أو مطاردة أو اتجار بالبشر، سواء على أنها انتهاك خطير أو متكرر لعقد الإيجار من قبل الضحية أو كسبب وجيه لإنهاء مساعدة الضحية [انظر 24 (c)(1) CFR 5.2005]. بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن استخدام شكاوى أضرار الممتلكات والضوضاء الناتجة عن الإساءة كأساس للإخلاء [نموذج HUD-5380].

ثالثا، ينص القانون على أنه لا يجوز تفسير النشاط الإجرامي المرتبط مباشرة بالعنف الأسري، أو العنف العائلي، أو الاعتداء الجنسي، والملاحقة، أو الاتجار بالبشر كسبب لإنهاء مساعدة المستأجر إذا كان أحد أفراد أسرة المستأجر أو ضيفا أو شخصا آخر تحت سيطرة المستأجر هو من يشارك في النشاط الإجرامي، وكان المستأجر أو الفرد المرتبط أو الشخص الآخر هو الضحية الفعلية أو المهددة للعنف الأسري، العنف في المواعدة، الاعتداء الجنسي، المطاردة، أو الاتجار بالبشر [انظر 24 (c)(2) CFR 5.2005].

رابعا، يمنح الهيئات العامة سلطة إنهاء المساعدة لأي مستأجر أو ساكن قانوني يرتكب أفعال عنف جسدي إجرامية ضد أفراد الأسرة أو الآخرين دون إنهاء المساعدة أو معاقبة ضحية العنف [24 (a) CFR 5.2009].

لا يجوز لأصحاب الهيئات العامة والمالكين إجبار أو تهريب أو تهديد أو التدخل أو الانتقام من أي شخص يمارس أو يساعد أو يشجع الشخص على ممارسة أي حقوق أو حماية بموجب قانون VAWA [إشعار FR 4/1/23].

القيود على حماية VAWA [CFR 5.2005(d) 24 و (e)]

لا يحد قانون VAWA من سلطة هيئة الإساءة العامة لإنهاء مساعدة ضحية الإساءة لأسباب لا تتعلق بالعنف الأسري، أو العنف المواءمة أو الاعتداء الجنسي، أو المطاردة، أو الاتجار بالبشر، طالما أن الجمعية لا تخضع الضحية لمعايير أكثر صرامة مما ينطبق على المشاركين الآخرين في البرنامج [CFR 5.2005(d)(1) 24].

وبالمثل، لا تفيد VAWA سلطة إدارة حماية الحدود في إنهاء مساعدة ضحية العنف المنزلي، أو العنف في المواءمة، أو الاعتداء الجنسي، أو الملاحقة، أو الاتجار بالبشر إذا تمكنت الجمعية من إثبات وجود تهديد فعلي ووشيك للمستأجرين الآخرين أو من يعملون في أو يقدمون خدمات للعقار المدعوم إذا لم يتم إنهاء الضحية من المساعدة [CFR 5.2005(d)(2) 24].

تعرف لوائح وزارة التنمية السكانية والتأمين الصحي التهديد الفعلي والوشيك بكلمات أو إيماءات أو أفعال أو مؤشرات أخرى على تهديد جسدي (أ) حقيقي، (ب) سيحدث خلال إطار زمني فوري، و (ج) قد يؤدي إلى الوفاة أو أذى جسدي خطير [24 CFR 5.2005(d)(2) و (ه)]. عند تحديد ما إذا كان الفرد يشكل تهديدا فعليا ووشيكاً، تشمل العوامل التي يجب أخذها في الاعتبار:

- مدة الخطر

- طبيعة وشدة الضرر المحتمل

- احتمالية حدوث الضرر المحتمل

- المدة الزمنية قبل حدوث الضرر المحتمل [CFR 5.2005(e) 24]

لكي تظهر الوكالة تهديدا فعليا ووشيكاً، يجب أن يكون لديها دليل موضوعي على الكلمات أو الإيماءات أو الأفعال أو مؤشرات أخرى. حتى عندما يشكل الضحية تهديدا فعليا ووشيكاً، فإن لوائح HUD تخول هيئة الإسعافات العامة (PHA) بإنهاء مساعدة الضحية "فقط"

عندما لا توجد إجراءات أخرى يمكن اتخاذها لتقليل أو القضاء على التهديد [CFR 24 5.2005(d)(3)].

سياسة ARHA

عند تحديد ما إذا كان أحد المشاركين في البرنامج ضحية للعنف الأسري، أو العنف المواءمة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة، أو الاتجار بالبشر يشكل تهديدا فعليا ووشيكاً للمستأجرين الآخرين أو لأولئك الذين يعملون في عقار أو يقدمون خدماته، ستأخذ الجمعية في الاعتبار العوامل التالية، وأي عوامل أخرى ذات صلة:

سواء كان التهديد موجه لموظف أو مستأجر غير ضحية العنف الأسري، أو العنف العاطفي، أو الاعتداء الجنسي، أو المطاردة، أو الاتجار بالبشر

ما إذا كان التهديد مخاطراً جسدياً يتجاوز التهديد الافتراضي، وما إذا كان من المرجح أن يحدث

خلال فترة زمنية فورية

سواء كان يمكن القضاء على التهديد للمستأجرين أو الموظفين الآخرين بطريقة أخرى، مثل مساعدة الضحية على الانتقال إلى مكان سري أو البحث عن علاج قانوني لمنع الجاني من التصرف بناء على التهديد

إذا رغب المشارك في الطعن في قرار إدارة الإيرادات بأنه تهديد فعلي ووشيك للمستأجرين أو الموظفين الآخرين، يجوز له القيام بذلك كجزء من الجلسة غير الرسمية.

توثيق الإساءة [CFR 5.2007 24]

سياسة ARHA

عندما يواجه الفرد إنهاء المساعدة لأسباب تتعلق بالعنف الأسري، أو العنف في المواعدة، أو الاعتداء الجنسي، أو المطاردة، أو حماية دعاوى الاتجار بالبشر بموجب VAWA، ستطلب الجمعية من الفرد تقديم وثائق تدعم المطالبة وفقا للسياسات الواردة في القسم IX.D-16 من هذه الخطة.

تحتفظ الجمعية بحق التنازل عن متطلبات الوثائق إذا قررت أن بيانا أو أدلة أخرى تدعم الفرد ستكون كافية. في مثل هذه الحالات، ستوثق الجمعية الإعفاء في ملف الفرد.

إنهاء مساعدة مرتكبي عنف منزلي

على الرغم من أن VAWA يوفر الحماية ضد إنهاء المساعدة لضحايا العنف الأسري، إلا أنه لا يوفر مثل هذه الحماية للجنة. تمنح VAWA هيئة حماية الحيوان السلطة الصريحة لـ "إنهاء المساعدة لأي فرد مستأجر أو مقيم قانوني ويشارك في أعمال عنف جسدية إجرامية ضد أفراد الأسرة أو الآخرين" دون إنهاء المساعدة "أو معاقبة ضحية هذا العنف الذي هو أيضا مستأجر أو ساكن قانوني" [CFR 5.2009(a) 24]. هذه السلطة لا تعتمد على عقد إيجار مقسم أو أي إجراء إخلاء آخر من قبل المالك ضد أحد أفراد الأسرة. علاوة على ذلك، تتجاوز هذه السلطة أي قانون محلي أو ولائي أو فيدرالي آخر يعارض ذلك. ومع ذلك، إذا اختارت إدارة الصحة العامة ممارسة هذه السلطة، يجب عليها اتباع أي إجراءات تحددها وزارة الإسكان أو بموجب القانون المحلي أو الولاوي أو الفيدرالي المعمول به فيما يتعلق بإنهاء المساعدة. وهذا يعني أن هيئة الإسكان العامة يجب أن تتبع نفس القواعد عند إنهاء المساعدة للفرد كما تفعل عند إنهاء مساعدة العائلة بأكملها [إشعار FR 16/3/07].

إذا بقي الجاني في الوحدة، تستمر الجمعية في دفع المال للمالك حتى تقوم الجمعية بإنهاء الجهة من البرنامج. يجب ألا تتوقف إدارة الإسكان عن دفع HAP إلا بعد 30 يوما من قيام المالك بتقسيم عقد الإيجار لطرد الجاني. قد تدفع هيئة الإسكان الهيدروليكية التكلفة الكاملة للشهر الكامل إذا انتهت فترة الثلاثين يوما في منتصف الشهر [إشعار PIH 2017-08].

إذا كان الجاني هو المشارك الوحيد المؤهل للحصول على المساعدة، ستمنح إدارة الصحة العامة أي مشارك متبق فرصة لإثبات أهليتها للبرنامج. إذا لم يتمكن المشارك المتبقي من ذلك، ستمنحه هيئة الإسكان العامة 30 يوما لإثبات الأهلية لبرنامج سكني آخر قبل إنهاء عقد HAP.

سياسة ARHA

ستقوم الجمعية بإنهاء المساعدة لأحد أفراد الأسرة إذا قررت أن العضو ارتكب أعمال عنف جسدية إجرامية ضد أفراد آخرين أو غيرهم. هذا الإجراء لن يؤثر على مساعدة أفراد الأسرة المتبقين غير المسؤولين.

عند اتخاذ قرارها، ستأخذ الجمعية جميع الأدلة الموثوقة في الاعتبار، بما في ذلك، وليس حصراً، شهادة موقعة (نموذج HUD-5382) أو أي وثائق أخرى للاعتداء المقدمة من قبل الضحية إلى الجمعية وفقاً لهذا القسم والقسم IX.D-16. كما ستأخذ الجمعية في الاعتبار العوامل الواردة في القسم II.D-12. وبناءً على هذا الاعتبار، قد تختار الجمعية الوطنية لمكافحة العائلة، على أساس كل حالة على حدة، عدم إنهاء مساعدة فرد الأسرة المذنب.

إذا أنهت الجمعية المساعدة لعضو الأسرة المسؤول، فإنها ستفعل ذلك وفقاً للقانون المعمول به، ولوائح HUD، والسياسات الواردة في هذه الخطة.

II.F-12 إنهاء العمل

تتطلب لوائح HUD من الهيئات العامة تقديم إشعار كتابي بإنهاء المساعدة للعائلة فقط عندما تكون الأسرة مؤهلة لجلسة استماع غير رسمية. ومع ذلك، نظراً لأن عقد وعقد الإيجار الخاص بالعائلة مع HAP سينتهي أيضاً عند انتهاء المساعدة [نموذج HUD-52641]، فمن الممارسات التجارية الجيدة تقديم إشعار كتابي لكل من المالك والعائلة في أي وقت يتم فيه إنهاء المساعدة، سواء طوعاً أو قسراً.

سياسة ARHA

كلما تم إنهاء مساعدة العائلة، سترسل الجمعية إشعاراً كتابياً بالإنهاء إلى العائلة والمالك. كما سترسل الجمعية الأمريكية للعائلة نمودجا HUD-5382 ونمودج HUD-5380 مع إشعار إنهاء العقد. سيحدد الإشعار تاريخ بدء الإنهاء في التاريخ. عادة ما يكون هذا التاريخ بعد 30 يوماً تقويمياً على الأقل من تاريخ إشعار الإنهاء، لكن سيتم إجراء استثناءات كلما تطلبت قواعد HUD أو سياسات ARHA الأخرى أو الظروف المحيطة بالإنهاء.

عندما تبلغ الجمعية مالك العائلة بأن المساعدة العائلية ستنتهي، ستقوم الرابطة، إذا كان ذلك مناسباً، بإبلاغ المالك بحقه في تقديم عقد إيجار منفصل غير مدعوم للعائلة.

إذا كانت الأسرة التي يتم إنهاء مساعدتها تستحق جلسة استماع غير رسمية، يجب أن يفى إشعار الإنهاء الذي ترسله إدارة الإسكان العامة إلى العائلة بمتطلبات إشعار HUD وPHA الإضافية التي نوقشت في القسم III.C-16 من هذه الخطة. تتطلب VAWA من مسؤولي الإسكان تقديم إشعار بحقوق VAWA ونموذج HUD 5382 عندما تنهي PHA مزايا السكن للأسرة.

سياسة ARHA

كلما قررت الجمعية إنهاء مساعدة الأسرة بسبب تصرف العائلة أو عدم اتخاذ إجراء، ستتضمن الوكالة في إشعار إنهاء الخدمة معلومات VAWA الموضحة في القسم IX.C-16 من هذه الخطة، ونمودج HUD-5382 ونموذج HUD-5380. ستطلب الجمعية كتابياً من أحد أفراد الأسرة الراغبين في المطالبة بالحماية بموجب VAWA إبلاغ الجمعية خلال 10 أيام عمل.

تتطبق متطلبات إشعار أخرى في حالتين:

- إذا كان السجل الجنائي هو أساس إنهاء العائلة، يجب على هيئة الإسكان العامة تزويد صاحب السجل والمستأجر بنسخة من السجل حتى تتاح لهم فرصة للطعن في دقة وملاءمة السجل [CFR 982.553(d)(2) 24].
- إذا كان وضع الهجرة هو أساس إنهاء العائلة، كما نوقش في القسم I.D-12، يجب اتباع متطلبات الإشعار الخاص في القسم III.D-16.

الجزء الثالث: إنهاء عقد الإيجار من قبل المالك

نظرة عامة على III.A-12

إنهاء عقد الإيجار بمساعدة هو مسألة بين المالك والعائلة؛ هيئة الإسعافات العامة ليست متورطة بشكل مباشر. ومع ذلك، فإن المالك يواجه بعض القيود عند إنهاء عقد الإيجار بمساعدة. إنهاء عقد الإيجار لأسباب معينة سيؤدي أيضا إلى إنهاء المساعدة كما هو مذكور في هذا القسم.

III.B-12. أسباب إنهاء عقد الإيجار من قبل المالك [24 CFR 982.310، HUD-52641-A، ملحق الإيجار]

خلال مدة عقد الإيجار، لا يسمح للمالك بإنهاء عقد الإيجار إلا في حالات الانتهاكات الجسيمة أو المتكررة للعقد، أو انتهاكات معينة للقانون المحلي أو الولاية، أو أي سبب وجيه آخر.

انتهاكات خطيرة أو متكررة لعقد الإيجار

يسمح للمالك بإنهاء عقد إيجار العائلة بسبب انتهاكات خطيرة أو متكررة لشروط وأحكام عقد الإيجار، إلا إذا كانت الانتهاكات مرتبطة بحوادث عنف منزلي فعلي أو مهدد، عنف المواءمة، اعتداء جنسي، مطاردة، وتجارة البشر، وتكون الضحية محمية من الإخلاء بموجب قانون العنف ضد المرأة (انظر المادة II.E-12). تشمل مخالفة عقد الإيجار الخطيرة عدم دفع الإيجار أو أي مبالغ أخرى مستحقة بموجب عقد الإيجار. ومع ذلك، فإن فشل هيئة الإسكان العامة في دفع مبلغ HAP للمالك لا يعد انتهاكا لعقد الإيجار بين العائلة والمالك.

انتهاك القانون الفيدرالي أو الولائي أو المحلي

يسمح للمالك بإنهاء عقد الإيجار إذا انتهك أحد أفراد الأسرة القانون الفيدرالي أو الولائي أو المحلي الذي يفرض التزامات تتعلق بالإشغال أو استخدام المكان.

النشاط الإجرامي أو تعاطي الكحول

يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار خلال مدة عقد الإيجار إذا ارتكب أي شخص مشمول—أي أي فرد من أفراد الأسرة، أو ضيف، أو شخص آخر تحت سيطرة المستأجر—أيا من أنواع الأنشطة الإجرامية التالية (للتعريفات المعمول بها، انظر 24 CFR 5.100):

- أي نشاط إجرامي يهدد صحة أو سلامة أو حق الاستمتاع السلمي بالمكان من قبل السكان الآخرين (بما في ذلك موظفو إدارة العقارات المقيمين فيه)
- أي نشاط إجرامي يهدد صحة أو سلامة أو حق الأشخاص المقيمين في المجاور المباشر للسكن في مساكنهم
- أي نشاط إجرامي عنيف داخل أو بالقرب من المبنى
- أي نشاط إجرامي متعلق بالمخدرات داخل أو بالقرب من المبنى

ومع ذلك، في حالة النشاط الإجرامي المرتبط مباشرة بالعنف الأسري، أو العنف في المواءمة، أو الاعتداء الجنسي، أو المطاردة، أو الاتجار بالبشر، إذا كان المستأجر أو فرد مرتبط هو الضحية، فلا يجوز اعتبار النشاط الإجرامي سببا لإنهاء عقد الإيجار (انظر القسم II.E-12).

يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار خلال مدة عقد الإيجار إذا كان أي فرد من أفراد الأسرة هو:

- الهروب لتجنب الملاحقة القضائية أو الحبس أو الحبس بعد الإدانة بجريمة أو محاولة ارتكاب جريمة تعتبر جنائية بموجب قوانين المكان الذي يهرب منه، أو التي، في حالة ولاية نيوجيرسي، تعتبر جنحة كبيرة؛ أو
- انتهاك شرط المراقبة أو الإفراج المشروط المفروض بموجب القانون الفيدرالي أو الولائي.

يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار خلال مدة عقد الإيجار إذا كان أي فرد من أفراد الأسرة قد أساء استخدام الكحول يهدد الصحة أو السلامة أو حقهم في الاستمتاع السلمي بالعقار من قبل السكان الآخرين.

أدلة على النشاط الإجرامي

يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار وإخلاء عائلة بموجب إجراء قضائي بسبب نشاط إجرامي من قبل شخص مشمول إذا قرر المالك أن الشخص المشمول قد شارك في النشاط الإجرامي، بغض النظر عما إذا كان قد تم اعتقاله أو إدانته بهذا النشاط ودون استيفاء معيار الإثبات المستخدم للإدانة الجنائية. وهذا ينطبق إلا في بعض الحوادث التي يرتبط فيها النشاط الإجرامي مباشرة بالعنف الأسري، أو العنف في المواعدة، أو الاعتداء الجنسي، أو المطاردة، أو الاتجار بالبشر، ويكون المستأجر أو الفرد المرتبط هو الضحية أو التهديد للعنف الأسري، أو العنف في المواعدة، أو الاعتداء الجنسي، أو المطاردة، أو الاتجار بالبشر.

أسباب خيرية أخرى

خلال فترة عقد الإيجار الأولية، لا يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار لأسباب "وجيهة أخرى" إلا إذا كان المالك ينهي الإيجار بسبب شيء فعلته أو فشلت العائلة في القيام به. خلال فترة الإيجار الأولية أو خلال أي فترة تمديد، تشمل أسباب وجيهة أخرى إزعاج الجيران، أو تدمير الممتلكات، أو عادات السكن أو التدبير المنزلي التي تسبب أضراراً للوحدة أو المكان.

بعد انتهاء مدة عقد الإيجار الأولية، يشمل "سبب وجيه آخر" لإنهاء عقد الإيجار من قبل المالك:

- عدم قبول العائلة لعرض عقد إيجار جديد أو تعديل
- رغبة المالك في استخدام الوحدة للاستخدام الشخصي أو العائلي، أو لغرض غير كوحدة إيجار سكنية
- سبب تجاري أو اقتصادي لإنهاء عقد الإيجار (مثل بيع العقار، تجديد الوحدة، أو الرغبة في استئجار الوحدة بإيجار أعلى)

بعد انتهاء مدة العقد الأولية، يمكن للمالك إعطاء إشعار للعائلة في أي وقت، وفقاً لشروط العقد.

إذا كان العقار عرضة للحجز على العقار، فخلال مدة عقد الإيجار، لا يكون للمالك الجديد سبب وجيه لإنهاء عقد الإيجار، إلا إذا كان المالك الجديد يشغل الوحدة كمقر إقامة رئيسي وقدم للمستأجر إشعاراً لا يقل عن 90 يوماً. في هذه الحالة، يمكن إنهاء عقد الإيجار اعتباراً من تاريخ البيع، رغم أن المستأجر لا يزال يحق له الحصول على إشعار قبل 90 يوماً للإخلاء. انظر القسم II.G-13 لمناقشة سياسات PHA المتعلقة بالوحدات المحجوزة.

الإخلاء 12- HUD-52641-A، عقد إيجار ملحق و (f) ونموذج HUD-52641-A، عقد إيجار ملحق

يجب على المالك إعطاء المستأجر إشعاراً كتابياً يوضح أسباب إنهاء عقد الإيجار خلال مدة عقد الإيجار. لا تنتهي فترة الإيجار قبل أن يصدر المالك هذا الإشعار، ويجب تقديم الإشعار عند أو قبل بدء دعوى الإخلاء. قد يتم تضمين إشعار الأسباب في أي إشعار إخلاء للمالك أو دمجها معه.

إشعار إخلاء المالك يعني إشعار الإخلاء، أو شكوى أو أي مرافعة أولية أخرى تستخدم بموجب القانون المحلي أو الولاية لبدء إجراء إخلاء. لا يجوز للمالك طرد المستأجر من الوحدة إلا من خلال رفع دعوى قضائية. يجب على المالك إعطاء هيئة الإخلاء نسخة من أي إشعار إخلاء في نفس الوقت الذي يبلغ فيه المالك العائلة. كما يطلب من العائلة إعطاء هيئة الإسكان العامة نسخة من أي إشعار إخلاء (انظر الفصل 5).

سياسة ARHA

إذا تم الانتهاء من إجراء الإخلاء في المحكمة، يجب على المالك تزويد الجمعية بوثائق تتعلق بالإخلاء، بما في ذلك إشعار بتاريخ الإخلاء، في أقرب وقت ممكن، ولكن في موعد لا يتجاوز 5 أيام عمل بعد أمر من المحكمة.

III.D-12. يقرر ما إذا كان سيتم إنهاء عقد الإيجار [CFR 982.310(h) 24] 24 [CFR 982.310(h)(4)]

المالك الذي لديه أسباب لإنهاء عقد الإيجار غير ملزم بذلك، ويمكنه النظر في جميع الظروف ذات الصلة بقضية معينة قبل اتخاذ القرار. قد تشمل هذه:

- طبيعة الفعل المخالف
- خطورة الفعل المخالف؛
- تأثير الإنهاء، أو فشل المالك في إنهاء العقد على المجتمع، الإيجار؛
- مدى مشاركة المستأجر في الدعوى المخالفة؛
- تأثير إنهاء عقد الإيجار على أفراد الأسرة غير المتورطين في النشاط المخالف؛
- الطلب على الإسكان المدعوم من قبل العائلات التي تلتزم بمسؤوليات الإيجار؛
- مدى إثبات المستأجر المسؤولية الشخصية واتخاذ جميع الخطوات المعقولة لمنع أو تخفيف الفعل المخالف؛
- تأثير إجراء المالك على نزاهة البرنامج.

قد يطلب المالك من العائلة استبعاد أحد أفراد الأسرة للاستمرار في الإقامة في الوحدة المدعومة، حيث يكون ذلك الفرد قد شارك أو كان مسؤولاً عن فعل أو عدم اتخاذ إجراء يستدعي إنهاء العقد.

عند تحديد ما إذا كان يجب إنهاء عقد الإيجار بسبب الاستخدام غير القانوني للمخدرات أو الكحول من قبل أحد أفراد الأسرة الذي لم يعد يمارس مثل هذا السلوك، يمكن للمالك النظر فيما إذا كان هذا الفرد يشارك أو أكمل بنجاح دواء تحت الإشراف أو

أو تم إعادة تأهيل برنامج إعادة تأهيل الكحول بنجاح (U.S.C. 13661 42). لهذا الغرض، قد يطلب المالك من المستأجر تقديم دليل على مشاركة فرد الأسرة الحالية في برنامج إعادة تأهيل مخدر أو كحول تحت إشراف أو إتمام ناجح لها، أو دليل على أنه تم إعادة تأهيل ناجح خلاف ذلك.

يجب أن يكون إنهاء إجراءات الإيجار من قبل المالك متوافقا مع أحكام الإسكان العادل وتكافؤ الفرص في CFR 5.105 24. قرار المالك بإنهاء عقد الإيجار بسبب حوادث تتعلق بالعنف الأسري، أو العنف الموعدة أو الاعتداء الجنسي أو الملاحقة، أو الاتجار بالبشر مقيد بقانون العنف ضد المرأة (VAWA) واللوائح المطابقة في CFR 24 الجزء 5، الجزء الفرعي L. (انظر القسم II.E-12).

12-III: تأثير إنهاء عقد الإيجار على مساعدة الأسرة

إذا لم يكن الإنهاء بسبب انتهاك خطير أو متكرر للعقد، وإذا لم يكن لدى الجمعية أسباب أخرى لإنهاء المساعدة، فقد تصدر الجمعية قسيمة جديدة حتى تتمكن الأسرة من الانتقال مع استمرار المساعدة (انظر الفصل 10).

المعرض 1-12: بيان التزامات الأسرة

فيما يلي قائمة بالتزامات الأسرة المشاركة بموجب برنامج HCV:

- يجب على الأسرة تقديم أي معلومات تراه هيئة الإسكان العامة أو وزارة الإسكان والوزارة ضرورية، بما في ذلك تقديم الأدلة المطلوبة على الجنسية أو حالة الهجرة المؤهلة.
- يجب على الأسرة تزويد أي معلومات تطلبها إدارة الصحة العامة أو وزارة التعليم والتنمية لاستخدامها في إعادة فحص منتظمة أو إعادة فحص مؤقتة لدخل وتكوين الأسرة.
- يجب على العائلة الإفصاح عن أرقام الضمان الاجتماعي والتحقق منها وتوقيع وتقديم نماذج الموافقة للحصول على المعلومات.
- يجب أن تكون أي معلومات تقدمها العائلة صحيحة وكاملة.
- قد تتحمل الأسرة مسؤولية خرق معايير جودة السكن بسبب فشل الأسرة في دفع المرافق أو الأجهزة التي يوفرها المستأجر أو الأضرار التي لحقت بالوحدة السكنية أو المبنى تتجاوز التآكل والتلف العادي الناتج عن أي فرد من أفراد الأسرة أو الضيف.

سياسة الجمعية العامة للصحة العامة

الأضرار التي تتجاوز التآكل والتمزق العادي تعتبر أضراراً يمكن تحميلها مقابل وديعة الضمان بموجب قانون الولاية أو في المحاكم.

- يجب على العائلة السماح لهيئة الإسكان العامة بتفتيش الوحدة في أوقات معقولة وبعد إشعار معقول، كما هو موضح في الفصل 8 من هذه الخطة.

- يجب ألا ترتكب الأسرة أي انتهاك خطير أو متكرر للعقد الإيجاري. سياسة ARHA

ستحدد الجمعية ما إذا كانت الأسرة قد ارتكبت انتهاكات خطيرة أو متكررة للعقد بناءً على الأدلة المتاحة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، إخلاء بأمر من المحكمة أو إشعار من المالك للإخلاء، وتقارير الشرطة، والإفادات من المالك أو الجيران أو أطراف موثوقة أخرى لديهم معرفة مباشرة.

تشمل الانتهاكات الخطيرة والمتكررة لعقد الإيجار، ولكن لا تقتصر على، عدم دفع الإيجار، إزعاج الجيران، تدمير الممتلكات، عادات السكن أو التدبير المنزلي التي تسبب أضراراً للوحدة أو المبنى، والأنشطة الإجرامية. بشكل عام، المعيار المستخدم هو ما إذا كان سبب الإخلاء هو خطأ المستأجر أو الضيوف. أي حوادث أو نشاط إجرامي مرتبط بالعنف الأسري، أو العنف في المواعدة، أو الاعتداء الجنسي، أو المطاردة، أو الاتجار بالبشر لن تعتبر انتهاكات خطيرة أو متكررة لعقد الإيجار من قبل الضحية [انظر 24 (1)(c) CFR 5.2005].

- يجب على العائلة إبلاغ إدارة الإسكان العامة والمالك قبل مغادرة الوحدة أو إنهاء عقد الإيجار.

سياسة ARHA

يجب على العائلة الامتثال لمتطلبات عقد الإيجار المتعلقة بالإشعار الكتابي للمالك. يجب على العائلة تقديم إشعار كتابي إلى إدارة الإيرادات في نفس الوقت الذي يتم فيه إبلاغ المالك.

- يجب على العائلة أن تعطي هيئة الإسكان العامة نسخة من أي إشعار إخلاء للمالك فوراً.

- يجب على الأسرة استخدام الوحدة المدعومة للإقامة من قبل العائلة. يجب أن تكون الوحدة هي مقر العائلة الوحيد.
- يجب أن يتم موافقة تكوين الأسرة المدعومة المقيمة في الوحدة من قبل هيئة التأمين الصحي (PHA). يجب على الأسرة إبلاغ الهيئة بسرعة كتابيا بالولادة أو التبني أو الحضانة التي منحتها المحكمة للطفل. يجب على العائلة طلب موافقة جمعية العائلة لإضافة أي فرد آخر من العائلة كسكن في الوحدة.

سياسة ARHA

- يجب تقديم طلب إضافة أحد أفراد العائلة كتابيا والموافقة عليه قبل انتقال الشخص إلى الوحدة. ستحدد الجمعية أهلية العضو الجديد وفقا للسياسات الواردة في الفصل الثالث.
- يجب على العائلة إبلاغ هيئة الإسكان العامة بسرعة كتابيا إذا لم يعد أي فرد من أفراد العائلة يعيش في الوحدة.
- إذا منحت إدارة التأمين المساعد موافقة، يمكن لطفل بالتبني أو مساعد مقيم في الوحدة. لدى الجمعية حرية اعتماد سياسات معقولة تتعلق بإقامة الطفل بالتبني أو المساعد المقيم معه، وتحديد متى يمكن منح أو رفض موافقة المساعدة. للسياسات المتعلقة بطلب موافقة/رفض الأطفال في الرعاية البديلة، والبالغين في الرعاية البديلة، والمساعد المقيمين، انظر الفصل 3 (الأقسام I.K و I.M)، والفصل 11 (القسم II.B).
- يجب على العائلة عدم تأجير الوحدة من الباطن، أو التنازل عن عقد الإيجار، أو نقل الوحدة.

سياسة ARHA

- يشمل التأجير الفرعي استلام دفع لتغطية الإيجار وتكاليف المرافق من قبل شخص يعيش في الوحدة ولم يدرج كأحد أفراد العائلة.
- يجب على العائلة تقديم أي معلومات تطلبها هيئة الإسكان العامة للتحقق من أن العائلة تعيش في الوحدة أو معلومات تتعلق بغياب العائلة عن الوحدة.
- يجب على العائلة إبلاغ هيئة الإسكان العامة فوراً عندما تكون العائلة غائبة عن الوحدة. سياسة الجمعية

العامة للصحة العامة

- يطلب الإشعار بموجب هذا البند فقط عندما يكون جميع أفراد الأسرة غائبين عن الوحدة لفترة طويلة. تعرف الفترة الممتدة بأنها أي فترة تزيد عن 30 يوما تقويميا. يجب تقديم إشعار كتابي إلى هيئة الإسكان العامة في بداية فترة الغياب الممتد.
- يجب على العائلة دفع فواتير الخدمات وتوفير وصيانة أي أجهزة لا يطلب من المالك توفيرها بموجب عقد الإيجار [نموذج HUD-52646، قسيمة].
- يجب ألا تمتلك العائلة أو تملك أي مصلحة في الوحدة، (باستثناء التعاونية ومالك المنزل المصنع الذين يستأجرون مساحة منزلية مصنعة).
- يجب على أفراد الأسرة عدم ارتكاب الاحتيال أو الرشوة أو أي فعل فاسد أو إجرامي آخر مرتبط بالبرنامج. (انظر الفصل 14، نراهة البرنامج لمزيد من المعلومات).

- يجب ألا يشارك أفراد الأسرة في أنشطة إجرامية متعلقة بالمخدرات أو العنف أو أي نشاط إجرامي يهدد صحة أو سلامة أو حق السكان الآخرين أو الأشخاص المقيمين في العيش السلمي في المجاورة المباشرة. انظر الفصل 12 لسياسات HUD و PHA المتعلقة بالأنشطة الإجرامية المتعلقة بالمخدرات والعنف.
- يجب ألا يشارك أفراد الأسرة في إساءة استخدام الكحول بطريقة تهدد صحة أو سلامة أو حق السكان الآخرين والأشخاص المقيمين في العيش بسلام في المجاورة المباشرة. راجع الفصل 12 لمناقشة سياسات HUD و PHA المتعلقة بتعاطي الكحول.
- يجب ألا يتلقى العائلة المدعومة أو أحد أفراد الأسرة مساعدة برنامج HCV أثناء تلقيها دعم سكني آخر، سواء لنفس الوحدة أو لوحدة مختلفة ضمن أي برنامج مساعدة سكني اتحادي أو ولائي أو محلي آخر.
- يجب ألا تحصل الأسرة على دعم برنامج HCV أثناء إقامتها في وحدة يملكها أحد الوالدين أو الطفل أو الجدة أو الحفيد أو الأخت أو الأخ لأي فرد من أفراد العائلة، إلا إذا قررت إدارة الصحة العامة (وأبلغت المالك والعائلة بهذا القرار) أن الموافقة على إيجار الوحدة، بغض النظر عن هذه العلاقة، ستوفر تكييفاً معقولاً لأحد أفراد الأسرة من ذوي الإعاقة. [نموذج HUD-52646، قسيمة]