

4. دفع أجرة السكن للمالك

أ- لا يمكن أن يتعدى مبلغ أجرة السكن الأولي الذي يدفع إلى المالك المبلغ الذي وافقت عليه وكالة الإسكان العام وفقاً لمتطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية.

ب- يتم تحديد التغييرات التي تطرأ على مبلغ أجرة السكن للمالك ضمن نصوص عقد الإيجار، غير أنه لا يجوز للمالك رفع أجرة السكن خلال الفترة الأولى من عقد الإيجار.

ج- خلال فترة عقد الإيجار (بما يشمل الفترة الأولى منه وكذلك أي تمديد لهذه الفترة)، لا يجوز أن يتعدى مبلغ أجرة السكن للمالك:

- (1) الأجرة المعقولة لوحة السكن الذي قامت وكالة الإسكان العام مؤخراً بتحديد أو إعادة تحديدها وفقاً لمتطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية، أو
- (2) الأجرة التي يحصل عليها المالك من وحدات السكن المشابهة المستأجرة في المبنى بدون إعانة إسكانية.

5. الأقساط التي تدفعها العائلة إلى المالك

أ. تتحمل العائلة المسؤولية أن تدفع إلى المالك أي جزء من أجرة السكن لا تغطيه دفعات الإعانة الإسكانية من وكالة الإسكان العام.

ب. تقوم وكالة الإسكان العام في كل شهر بدفع مبلغ الإعانة الإسكانية إلى المالك بالنيابة عن العائلة المعنية وفقاً لعقد الإعانة الإسكانية. وتحدد وكالة الإسكان العام مبلغ الإعانة الإسكانية وفقاً لمتطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية ذات الصلة بعقد الإيجار بمساعدة من برنامج قسيمة السكن بموجب الفصل الثامن.

ج. تُحسب دفعة الإعانة الإسكانية الشهرية مقابل أجرة السكن الشهرية المدفوعة للمالك لوحة السكن المشمولة في العقد.

د. لا يكون المستأجر مسؤولاً عن دفع الحصة من أجرة السكن للمالك التي تقوم بدفعها وكالة الإسكان العام ضمن دفعات الإعانة الإسكانية بموجب عقد الإعانة الإسكانية المبرم بين المالك ووكالة الإسكان العام. ولا يعتبر تخلف وكالة الإسكان العام عن دفع مبلغ الإعانة الإسكانية إلى المالك انتهاكاً لعقد الإيجار. ولا يجوز للمالك أن ينهي عقد الإيجار لعدم قيام وكالة الإسكان العام بدفع مبلغ الإعانة الإسكانية.

هـ. لا يجوز للمالك أن يطالب العائلة المعنية بدفع أي مبلغ إضافي مقابل إيجار وحدة السكن يزيد عن مبلغ أجرة السكن المحدد للمالك، كما لا يجوز للمالك أن يتقبل من العائلة المعنية أو من أي مصدر آخر مثل هذا المبلغ الإضافي. ويشمل مبلغ أجرة السكن المدفوع للمالك جميع خدمات السكن والصيانة والمنافع العامة

1. برنامج قسيمة السكن بموجب الفصل الثامن

أ- يقوم مالك وحدة السكن بتأجير الوحدة المشمولة في العقد للمستأجر، وذلك لإقامة عائلة المستأجر في هذه الوحدة بمساعدة من برنامج قسيمة بدل السكن بموجب الفصل الثامن والتابع لوزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأميركية.

ب- لقد دخل المالك في عقد الإعانة الإسكانية مع وكالة الإسكان العام بموجب برنامج قسيمة السكن، حيث ستقوم وكالة الإسكان العام بموجب العقد المذكور بتسديد دفعات الإعانة الإسكانية إلى المالك لمساعدة المستأجر على استئجار وحدة السكن منه.

2. عقد الإيجار

أ. لقد قام المالك بتسليم نسخة من عقد الإيجار إلى وكالة الإسكان العام، بما في ذلك أية تعديلات تمت الموافقة عليها من قبل المالك والمستأجر. يقر المالك أن شروط عقد الإيجار موافقة لجميع نصوص عقد الإعانة الإسكانية وأن عقد الإيجار يشمل أحكام هذا الملحق.

ب. يكون للمستأجر الحق في إجبار المالك على تطبيق أحكام هذا الملحق. وإذا كان هناك أي تضارب بين أحكام هذا الملحق وبين أية نصوص أخرى، خاصة بعقد الإيجار، فتسود نصوص الملحق.

3. استعمال وحدة السكن المشمولة في العقد

أ. ستقيم العائلة المعنية خلال فترة عقد الإيجار في وحدة السكن المشمولة في العقد بمساعدة من برنامج قسيمة السكن.

ب. يجب أخذ موافقة وكالة الإسكان العام على الأفراد المكونين للأسرة المعيشية. ويتعين على العائلة إبلاغ وكالة الإسكان العام فوراً عند ولادة مولود جديد أو في حالة تبني أي طفل أو نيل حكم محكمة بمنح للعائلة حق الحضنة. لا يجوز إضافة أي أشخاص آخرين للأسرة المعيشية دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المالك ووكالة الإسكان العام.

ج. لا يجوز استخدام وحدة السكن المشمولة في العقد إلا لغرض إقامة أفراد الأسرة المعيشية الموافق عليها من قبل وكالة الإسكان العام. ويجب أن تكون وحدة السكن هي مقر الإقامة الوحيد للعائلة المعنية. ويجوز لأفراد الأسرة المعيشية القيام بنشاطات ربحية قانونية تُعتبر أهميتها هامشية مقارنة مع الاستخدام الرئيسي للوحدة كمسكن لأفراد العائلة.

د. لا يجوز للمستأجر إبرام عقد إيجار من الباطن أو تأجير وحدة السكن.

هـ. لا يجوز للمستأجر أن يقوم بنقل عقد الإيجار أو تحويل وحدة السكن لشخص آخر.

والأجهزة المنزلية التي ينبغي أن يوفرها ويدفع قيمتها المالك وفقا لعقد الإيجار.

و. يجب على المالك إعادة أي مبلغ فائض عن دفعة الأجرة إلى المستأجر فوراً.

6. الرسوم والتكاليف الأخرى

أ. لا يشمل مبلغ أجرة السكن للمالك أية تكلفة مقابل وجبات طعام أو خدمات مساندة أو أثاث قد يوفرها المالك.

ب. لا يجوز للمالك أن يطالب المستأجر أو أفراد العائلة المعنية بدفع تكاليف أية وجبات طعام أو خدمات مساندة أو أثاث قد يوفرها المالك. ولا يُتخذ عدم دفع مثل هذه التكاليف أساساً لإنهاء عقد الإيجار.

ج- لا يجوز للمالك أن يطالب المستأجر بدفع مبالغ إضافية مقابل ما يشمله عادة مبلغ أجرة السكن المالك في المكان المعني أو ما يوفره المالك دون أية تكلفة إضافية للمستأجرين الآخرين في المبنى ممن لا يتلقون أية إعانة إسكانية.

7. خدمات الصيانة والمنافع العامة وغيرها من خدمات الصيانة

(1) يجب على المالك أن يحافظ على وحدة السكن والمباني وفقاً لمعايير الجودة النوعية في الإسكان.
(2) يجب أن تتم أعمال الصيانة والتبديلات (بما فيها إعادة الديكور) وفقاً للمعايير العملية التي وضعها المالك للمبنى المعني.

ب. خدمات المنافع العامة والأجهزة المنزلية

(1) يجب على المالك أن يوفر جميع خدمات المنافع العامة اللازمة امتثالاً لمعايير الجودة النوعية في الإسكان.
(2) لا يكون المالك مسؤولاً عن انتهاك معايير الجودة النوعية في الإسكان بسبب عدم قيام المستأجر بأي مما يلي:
(أ) دفع الرسوم مقابل أية خدمات منافع عامة مستحقة على المستأجر.
(ب) توفير أو صيانة أية أجهزة منزلية على المستأجر توفيرها.

ج. الأضرار التي تسببها العائلة. لا يكون المالك مسؤولاً عن انتهاك معايير الجودة النوعية في الإسكان بسبب أضرار يحدثها أي عضو من الأسرة المعيشية أو أحد الضيوف إذا تجاوز الأمر مجرد البلى بالاستعمال الطبيعي.

د. خدمات السكن. على المالك توفير جميع خدمات السكن حسب الاتفاق في عقد الإيجار.

8. إنهاء المالك لعقد الإيجار:

أ. المتطلبات: لا يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار إلا وفقاً لشروط العقد ومتطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية.

ب. الأسباب: خلال فترة سريان عقد الإيجار (بما في ذلك الفترة الأولى للعقد أو أية فترة تمديدية له)، لا يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار إلا استناداً إلى الأسباب التالية:

(1) وقوع انتهاك جسيم أو متكرر لأحكام عقد الإيجار.
(2) انتهاك للقانون الفدرالي أو المحلي أو الخاص بالولاية الذي يفرض على المستأجر التزامات بخصوص الإقامة في وحدة السكن أو استخدامها واستخدام المبنى.

(3) القيام بنشاط إجرامي أو إساءة تعاطي المواد الكحولية (كما هو موضح في الفقرة ج)، أو

(4) وجود سبب آخر وجيه (كما هو موضح في الفقرة د).

ج- النشاط الإجرامي وإساءة تعاطي المواد الكحولية.

(1) يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار خلال فترة سريان العقد، إذا ارتكب أي فرد من أفراد الأسرة المعيشية أو أي ضيف أو أي شخص آخر تحت إشراف أحد المقيمين أيًا من أنماط النشاطات الإجرامية التالية:

(أ) أي نشاط إجرامي يهدد صحة أو سلامة أو حق الاستمتاع الآمن بالمبنى لسائر المقيمين الآخرين (بما فيهم موظفو إدارة الممتلكات المقيمون في المبنى).

(ب) أي نشاط إجرامي يهدد صحة أو سلامة أو حق الاستمتاع الآمن بمقرات الإقامة للمقيمين على مقربة مباشرة من المبنى.

(ج) أي نشاط إجرامي عنيف في المبنى أو على مقربة منه، أو

(د) أي نشاط إجرامي ذات صلة بالمخدرات في المبنى أو على مقربة منه،

(2) يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار خلال فترة سريان العقد، إذا كان أي فرد من أفراد الأسرة المعيشية:

(أ) هارباً لتجنب المقاضاة أو الاعتقال أو حكماً بالسجن، لارتكابه جرماً أو لمحاولته ارتكاب جرم يعتبر جنائية في القوانين المرعية في المكان الذي هرب منه الشخص أو يعتبر، إذا كان في ولاية نيو جيرسي، جنحة خطيرة، أو
(ب) يقوم بانتهاك شروط وقف تنفيذ الحكم أو واجبات حسن السلوك بموجب القانون الفدرالي أو قانون الولاية.

(3) يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار بسبب نشاط إجرامي يقوم به أحد أفراد الأسرة المعيشية وفقاً لهذه الفقرة، إذا أيقن المالك أن ذلك الفرد قد ارتكب النشاط الإجرامي، بصرف النظر عما إذا كان الفرد المذكور قد اعتقل أو أدين لقيامه بمثل هذا النشاط الإجرامي أم لا.

(4) يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار خلال فترة سريان العقد إذا أساء أي فرد من أفراد الأسرة المعيشية تعاطي المواد الكحولية بما يهدد الصحة أو السلامة أو حق الاستمتاع الآمن بالمبنى لسائر المقيمين الآخرين.

د. سبب وجيه آخر لإنهاء عقد الإيجار.

(1) يجب أن يكون السبب الوجيه الآخر لإنهاء عقد الإيجار أثناء الفترة الأولى لسريان العقد إما عملاً فعلته العائلة أو تخلفت عن فعله.

(2) تشمل الأسباب الوجيهة الأخرى لإنهاء عقد الإيجار خلال الفترة الأولى لسريان العقد أو أية فترات تمديدية له ما يلي:

(أ) إزعاج الجيران.

(ب) إتلاف الممتلكات، أو

(ج) ممارسة عادات أو مهام منزلية من شأنها إلحاق الضرر بالوحدة السكنية أو المبنى.

(3) تشمل الأسباب الوجيهة لإنهاء عقد الإيجار بعد الفترة الأولى لسريان العقد ما يلي:

(أ) عدم قبول المستأجر عرض المالك لإبرام عقد إيجار جديد، أو عدم قبوله لإجراء تعديل على العقد القديم.

(ب) رغبة المالك في استعمال وحدة السكن شخصياً أو عائلياً أو رغبته في استعمالها لغرض آخر غير تأجيرها كوحدة سكنية، أو

(ج) سبب تجاري أو اقتصادي لإنهاء عقد الإيجار (مثل بيع الممتلكات أو تجديد الوحدة السكنية أو رغبة المالك في تأجير وحدة السكن مقابل أجر أعلى).

هـ. إفراغ وحدة السكن بقرار من المحكمة. لا يجوز للمالك إفراغ وحدة السكن من المستأجر إلا بقرار من المحكمة.

و. قيام المالك بإبلاغ المستأجر عن أسباب إنهاء عقد الإيجار:

(1) عند أو قبل البدء بإجراءات المحكمة المتعلقة بإخلاء السكن من المستأجر، يجب على المالك توجيه إشعار إلى المستأجر يحدد الأسباب لإنهاء عقد الإيجار. ويمكن تضمين هذا الإشعار أو إرفاقه مع أي إبلاغ عن إخلاء السكن من قبل المالك.

(2) يتعين على المالك تزويد وكالة الإسكان العام بنسخة عن أي إشعار بإخلاء السكن في الوقت نفسه الذي يقوم فيه المالك بإبلاغ المستأجر عن ذلك.

(3) يعني الإشعار بالإخلاء إبلاغاً عن الإخلاء أو أي شكوى أو إجراء أولي آخر يتم اتخاذه للبدء في إجراءات إخلاء الوحدة السكنية بموجب قانون الولاية أو القانون المحلي.

9. عقد الإيجار: العلاقة مع عقد الإعانة الإسكانية

إذا انتهى عقد الإعانة الإسكانية لأي سبب كان، فينتهي حينئذ عقد الإيجار تلقائياً.

10. قيام وكالة الإسكان العام بإنهاء الإعانة

يجوز لوكالة الإسكان العام أن تقوم بإنهاء الإعانة المقدمة للعائلة ضمن البرنامج لأية أسباب وجيهة وفقاً لمتطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية. وإذا قامت وكالة الإسكان العام بإنهاء الإعانة المقدمة للعائلة ضمن البرنامج، فينتهي حينئذ عقد الإيجار تلقائياً.

11. قيام العائلة بترك وإخلاء الوحدة السكنية

يجب على المستأجر أن يوجه إشعاراً إلى كل من وكالة الإسكان العام والمالك قبل أن تقوم العائلة بترك وإخلاء الوحدة السكنية.

12. وديعة الضمان

أ. يجوز للمالك أن يحصل من المستأجر على وديعة ضمان (إلا أنه يجوز لوكالة الإسكان العام أن تمنع المالك من أخذ وديعة ضمان يفوق قدرها ممارسات السوق الخاص أو ما يأخذه المالك من المستأجرين ممن لا يتلقون الإعانة الإسكانية. يجب أن يتم تحديد أية قيود من هذا القبيل لتتطلبها وكالة الإسكان العام في عقد الإعانة الإسكانية).

ب. عندما تقوم العائلة المعنية بترك وإخلاء وحدة السكن المشمولة في العقد، يجوز للمالك وفقاً لقانون الولاية والقانون المحلي أن يستخدم وديعة الضمان بما في ذلك أية فائدة مترتبة عليها لتسديد أي جزء من الإيجار لم يتم دفعه من قبل المستأجر أو للتعويض عن أية أضرار ألحقت بوحدة السكن، أو لتسديد أية مبالغ أخرى مستحقة على المستأجر بموجب عقد الإيجار.

ج. يتعين على المالك تسليم للمستأجر لائحة تسرد كل البنود التي تم خصم مبالغ من وديعة الضمان مقابلها، على أن تتضمن اللائحة مبلغاً محدداً لكل واحد من هذه البنود. وعقب خصم المبالغ لتسديد المستحقات إلى المالك، إن وجدت، يتعين على المالك أن يقوم فوراً بإعادة باقي المبلغ الذي لم يستخدم لتسديد المستحقات كاملاً إلى المستأجر.

د. إذا كانت وديعة الضمان غير كافية لتغطية المبالغ المستحقة على المستأجر بموجب عقد الإيجار، فيجوز للمالك أن يحصل على مستحقاته من المستأجر.

13. منع التمييز

وفقاً لقوانين تكافؤ الفرص القابلة للتطبيق ووفقاً للأوامر التنفيذية والأنظمة، يحظر على المالك أن يمارس فيما يتعلق بعقد الإيجار التمييز ضد أي شخص بسبب عرقه أو لونه أو دينه أو نوع جنسه أو أصل موطنه أو عمره أو وضعه العائلي أو إعاقته.

14. التعارض مع النصوص الأخرى لعقد الإيجار

أ. تقوم وزارة الإسكان والتنمية الحضرية بتحديد أحكام ملحق عقد الإيجار وفقاً للقانون والأنظمة الفدرالية، كشرط لحصول المستأجر وعائلته على إعانة فدرالية من برنامج قسيمة السكن بموجب الفصل الثامن.

ب. في حال وجود أي تعارض بين نصوص ملحق عقد الإيجار كما تتطلبه وزارة الإسكان والتنمية الحضرية، وأية نصوص أخرى لعقد الإيجار أو أي اتفاق آخر يبرم بين المالك والمستأجر، فتسود أحكام ملحق عقد الإيجار كما تتطلبه وزارة الإسكان والتنمية الحضرية.

15. تعديل عقد الإيجار أو أجره السكن

أ. لا يجوز للمستأجر والمالك أن يقيما بإجراء أية تعديلات على ملحق عقد الإيجار. ولكن إذا اتفق كل من المستأجر والمالك على إجراء أية تعديلات أخرى في عقد الإيجار، فيجب أن تتم مثل هذه التعديلات خطياً، كما يجب على المالك أن يسلم فوراً نسخة عن هذه التعديلات إلى وكالة الإسكان العام. ويجب أن يكون عقد الإيجار، بما في ذلك أية تعديلات، متوافقاً مع متطلبات ملحق عقد الإيجار.

ب. في الحالات التالية، لا تتم مواصلة تقديم الإعانة القائمة على أساس المستأجر، ما لم توافق وكالة الإسكان العام على عقد إيجار جديد وفقاً لمتطلبات البرنامج، وما لم تقم الوكالة بإبرام عقد إعانة إسكانية جديد مع المالك:

(1) إذا تم إجراء أية تعديلات على شروط عقد الإيجار التي تنظم مسؤوليات المستأجر أو المالك فيما يتعلق بالمنافع العامة أو الأجهزة المنزلية.

(2) إذا تم إجراء أية تعديلات على نصوص عقد الإيجار التي تنظم فترة سريان العقد.

(3) إذا انتقلت العائلة إلى وحدة سكنية جديدة، حتى ولو كانت تلك الوحدة في نفس المبنى أو في نفس المجمع.

ج. إذا تم الاتفاق على إجراء تعديلات على عقد الإيجار غير التعديلات الموضحة في الفقرة ب، فلا يتطلب ذلك الحصول على موافقة وكالة الإسكان العام على عقد الإيجار ولا قيام الوكالة بإبرام عقد إعانة إسكانية جديد.

د. يجب على المالك إبلاغ وكالة الإسكان العام عن أية تغييرات في مبلغ أجره السكن للمالك خلال ستين يوماً على الأقل قبل أن يسري مفعول أي من تلك التغييرات، ولا يجوز أن يتعدى مبلغ أجره للمالك بعد إجراء هذا التغيير المتفق عليه مبلغ الأجرة المعقولة لوحدة السكن الذي قامت وكالة الإسكان العام مؤخراً بتحديدته أو إعادة تحديده وفقاً لمتطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية.

16. التبليغات

يجب على أي تبليغ ضمن عقد الإيجار بوجه من قبل المستأجر إلى المالك أو من قبل المالك إلى المستأجر أن يتم خطياً.

17. تعريف المصطلحات

وحدة السكن المشمولة في العقد: هي الوحدة السكنية التي يستأجرها المستأجر بإعانة من البرنامج.

العائلة: الأشخاص الذين يجوز لهم أن يقيموا في وحدة السكن بإعانة من البرنامج.

عقد الإعانة الإسكانية: هو عقد الإعانة الإسكانية المبرم بين وكالة الإسكان العام وبين المالك. تدفع وكالة الإسكان العام مبالغ الإعانة الإسكانية إلى المالك وفقاً لعقد الإعانة الإسكانية.

الأسرة المعيشية: الأشخاص الذين يجوز لهم أن يقيموا في وحدة السكن المشمولة في العقد. تتكون الأسرة المعيشية من العائلة بالإضافة إلى أي مساعد شخصي مقيم معها بموافقة وكالة الإسكان العام (والمساعد الشخصي المقيم هو شخص يقيم في وحدة السكن لتقديم الخدمات اللازمة لمساندة أحد أفراد العائلة من المعاقين).

معايير الجودة النوعية في الإسكان: الحد الأدنى من معايير الجودة النوعية التي تحددها وزارة الإسكان والتنمية الحضرية لتقديم الإعانة الإسكانية للمستأجر ضمن البرامج بموجب الفصل الثامن.

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية: هي وزارة الإسكان والتنمية الحضرية في الولايات المتحدة.

متطلبات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية: هي متطلبات البرنامج بموجب الفصل الثامن والتابع لوزارة الإسكان والتنمية الحضرية. تصدر متطلبات الوزارة عن المقر الرئيسي لوزارة الإسكان والتنمية الحضرية في شكل أنظمة أو من خلال الإعلان عنها في المجلة الفدرالية أو في شكل تعليمات أخرى ملزمة للبرنامج.

عقد الإيجار: هو الاتفاق الخطي المبرم بين المالك والمستأجر لتأجير وحدة السكن المشمولة في العقد للمستأجر. ويشمل عقد الإيجار ملحق عقد الإيجار المحدد من قبل وزارة الإسكان والتنمية الحضرية.

الوكالة: هي وكالة الإسكان العام.

المبنى: هو المبنى أو المجمع الذي تقع فيه وحدة السكن المشمولة في العقد بما في ذلك المرافق والمساحات المشتركة.

البرنامج: هو برنامج قسيمة بدل السكن بموجب الفصل الثامن.

أجرة السكن للمالك: هي إجمالي مبلغ الأجرة الشهرية المستحقة دفعها للمالك مقابل وحدة السكن المشمولة في العقد. إن أجرة السكن للمالك هي مجموع الجزء من الأجرة التي يستحق على المستأجر دفعها وذلك الجزء الذي تدفعه وكالة الإسكان العام إلى المالك.

الفصل الثامن: هو الفصل الثامن من قانون الإسكان

الأمريكي الصادر في عام 1937 (42 United States Code (1437f)

المستأجر: هو ذلك الفرد (أو أكثر من فرد واحد) من أفراد العائلة الذي يقوم باستئجار وحدة السكن من المالك.

برنامج قسيمة السكن: هو برنامج قسيمة بدل السكن بموجب الفصل الثامن. توفر وزارة الإسكان والتنمية الحضرية ضمن

هذا البرنامج موارد مالية لوكالة إسكان عام لغرض تقديم

الإعانة الإسكانية لعائلات مؤهلة لتلقي هذه الإعانة. ويتم

الإيجار بموجب العقد بمساعدة في شكل إعانة الإيجار ضمن برنامج قسيمة السكن.

هذه الوثيقة هي ترجمة لوثيقة قانونية صدرت باللغة الانجليزية عن وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية، وهي ترجمة توفرها لكم الوزارة من أجل مساعدتكم على فهم وإدراك حقوقكم والتزاماتكم، ولكنها لا تُعتبر وثيقة رسمية لأن الوثيقة الرسمية والقانونية النافذة هي الوثيقة المكتوبة باللغة الإنجليزية.