

Szacuje się, że publiczne obciążenie sprawozdawcze odnośnie tego zbioru informacji wyniesie średnio 0,25 godziny. Obejmuje ono czas gromadzenia, sprawdzania i raportowania danych. Te informacje są zbierane zgodnie z wymogami ustawy 24 KRF 983.256(b)(3), na mocy której umowa najmu pomiędzy właścicielem mieszkania oraz najemcą powinna zawierać aneks wymagany przez HUD. Ten organ nie może prowadzić ani sponsorować, a osoba nie jest zobowiązana do udzielenia odpowiedzi na zbiór informacji, chyba że zbiór ten zawiera prawidłowy numer kontrolny OMB. W ramach tego zbioru informacji nie ma gwarancji zachowania poufności.

Oświadczenie o ochronie prywatności. Departament Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (HUD) jest upoważniony do zbierania informacji wymaganych w tym formularzu zgodnie z Rozdziałem 8 amerykańskiej ustawy o mieszkalnictwie z 1937 r. (42. Kodeks Stanów Zjednoczonych 1437f). Zebranie danych, takich jak imiona i nazwiska członków rodziny, adres lokalu oraz imię i nazwisko jego właściciela jest obowiązkowe. Informacje te są wykorzystywane, aby zapewnić pomoc w ramach Rozdziału 8 PBV w formie płatności za czynsz wynajmowanego lokalu. Informacje te określają również jakie media oraz urządzenia powinny zostać opłacane przez właściciela mieszkania, a jakie przez najemcę. HUD może ujawnić te informacje organom federalnym, stanowym i lokalnym, jeśli będą one przydatne w dochodzeniach i postępowaniach cywilnych, karnych lub regulacyjnych. Nie będą one ujawniane ani udostępniane poza HUD, chyba że będzie to dozwolone lub wymagane przez prawo. Niedostarczenie żadnej z tych informacji może spowodować opóźnienie lub odrzucenie zgody na udział rodziny lub właściciela mieszkania w programie PBV.

### **Instrukcje korzystania z aneksu do umowy najmu:**

Niniejszy aneks do umowy najmu jest wykorzystywany w Rozdziale 8 programu kuponów mieszkaniowych opartych na projektach (PBV). W ramach tego programu HUD przekazuje fundusze do agencji mieszkalnictwa komunalnego (PHA) na opłatę czynszu dla rodzin objętych programem. Przepisem regulującym program jest Kodeks 24 Rozporządzeń Federalnych Część 983.

Aneks do umowy najmu składa się z dwóch części:

Część A: Informacje o aneksie do umowy najmu (uzupełnienia). Patrz instrukcje dla każdego rozdziału.

Część B: Aneks do umowy najmu (w tej części nie podano żadnych informacji).

### **Jak wypełnić Część A - Instrukcje dla każdego rozdziału:**

#### **Rozdział 2: Najemca**

Wpisać imię i nazwisko najemcy.

#### **Rozdział 3. Lokal będący przedmiotem umowy**

Wpisać adres lokalu, w tym numer mieszkania jeśli dotyczy.

#### **Rozdział 4. Członkowie gospodarstwa domowego**

Wpisać imiona i nazwiska członków gospodarstwa domowego zatwierdzonych przez PHA. Określić, czy taka osoba jest osobą wspierającą, czyli osobą, której PHA zezwoliła na zamieszkanie w lokalu w celu świadczenia usług pomocowych dla członka rodziny, który jest osobą niepełnosprawną.

#### **Rozdział 5. Początkowy okres najmu**

Wpisać datę początkową oraz końcową początkowego okresu najmu. Początkowy okres najmu powinien trwać przynajmniej przez rok. 24 KRF § 983.256(f).

#### **Rozdział 6. Czynsz początkowy dla właściciela mieszkania**

Wpisać kwotę miesięcznego czynszu dla właściciela mieszkania obowiązującego w początkowym okresie najmu.

#### **Rozdział 7. Początkowy czynsz płatny przez najemcę**

Wpisać kwotę początkową miesięcznego czynszu płatnego przez najemcę.

#### **Rozdział 8. Zasiłek mieszkaniowy**

Wpisać kwotę początkową miesięcznego zasiłku mieszkaniowego.

## Rozdział 9. Media i urządzenia

Umowa najmu powinna określać jakie media i urządzenia powinny być opłacane przez właściciela, a jakie przez najemcę. Należy wypełnić rozdział 9, aby wykazać, kto jest odpowiedzialny za dostarczenie lub opłacenie mediów i urządzeń.

### Część A aneksu do umowy najmu

(Wypełnić informacje w Części A.)

#### 1. Zawartość aneksu do umowy najmu

Niniejszy aneks do umowy najmu składa się z dwóch części: Część

A: Informacje o aneksie do umowy najmu

Część B: Aneks do umowy najmu

#### 2. Najemca

#### 3. Lokal będący przedmiotem umowy

#### 4. Gospodarstwo domowe

W lokalu mogą mieszkać następujące osoby. Innych osób nie wolno dodawać do gospodarstwa domowego bez uprzedniej pisemnej zgody uzyskanej od właściciela mieszkania oraz PHA.

#### 5. Początkowy okres najmu

Początkowy okres najmu rozpoczyna się w dniu (dd/mm/rrrr): \_\_\_\_\_

Początkowy okres najmu kończy się dnia (dd/mm/rrrr): \_\_\_\_\_

#### 6. Czynsz początkowy dla właściciela mieszkania

Czynsz początkowy dla właściciela mieszkania wynosi: \_\_\_\_\_ dolarów

#### 7. Początkowy czynsz płatny przez najemcę

Początkowy czynsz płatny przez najemcę wynosi: \_\_\_\_\_ dolarów miesięcznie. PHA może zmienić wysokość czynszu najemcy w okresie obowiązywania umowy najmu zgodnie z wymogami HUD.

#### 8. Wstępny zasilek mieszkaniowy

Na początku obowiązywania umowy o udzielenie zasiłku mieszkaniowego (ZM), kwota zasiłku wypłacana przez PHA właścicielowi mieszkania będzie wynosić \_\_\_\_\_ dolarów miesięcznie. Kwota zasiłku mieszkaniowego wypłacana przez PHA właścicielowi mieszkania może ulec zmianie w czasie okresu umowy o udzielenie zasiłku mieszkaniowego (ZM) zgodnie z wymogami HUD.

## 9. Media i urządzenia

Właściciel zapewni lub zapłaci za media i urządzenia oznaczone literą „O” poniżej. Najemca zapewni lub zapłaci za media i urządzenia oznaczone literą „T” poniżej. O ile poniżej nie określono inaczej, właściciel zapłaci za wszystkie media i urządzenia, które dostarczy do lokalu.

Przedmiot	Określić rodzaj paliwa				Zapewniony przez	Opłacony przez	
	<input type="checkbox"/> Gaz ziemny	<input type="checkbox"/> Gaz w butlach	<input type="checkbox"/> Olej opałowy lub energia elektryczna	<input type="checkbox"/> Węgiel lub inny rodzaj			
Ogrzewanie	<input type="checkbox"/> Gaz ziemny	<input type="checkbox"/> Gaz w butlach	<input type="checkbox"/> Olej opałowy lub energia elektryczna	<input type="checkbox"/> Węgiel lub inny rodzaj			
Kuchenka	<input type="checkbox"/> Gaz ziemny	<input type="checkbox"/> Gaz w butlach	<input type="checkbox"/> Olej opałowy lub energia elektryczna	<input type="checkbox"/> Węgiel lub inny rodzaj			
Ogrzewanie wody	<input type="checkbox"/> Gaz ziemny	<input type="checkbox"/> Gaz w butlach	<input type="checkbox"/> Olej opałowy lub energia elektryczna	<input type="checkbox"/> Węgiel lub inny rodzaj			
Inny rodzaj energii elektrycznej							
Woda							
Ścieki							
Pobór śmieci							
Klimatyzacja							
							Zapewniony przez
Lodówka							
Kuchenka / kuchenka mikrofalowa							
Inne (proszę podać)							

**Podpisy:**  
**Właściciel**  
**mieszkania**

**Najemca**

Wpisać odręcznie lub na komputerze imię i nazwisko właściciela mieszkania

Wpisać odręcznie lub komputerowo imię i nazwisko przedstawiciela rodziny

Podpis

Podpis

Wpisać odręcznie lub komputerowo imię i nazwisko oraz stanowisko osoby podpisującej umowę

Wpisać odręcznie lub komputerowo imię i nazwisko przedstawiciela rodziny

Data

Data

Poprzednie wersje są nieaktualne

Formularz HUD 52530.c  
(07/2019)  
Strona 3 z 13

## **Część B dodatku do umowy najmu**

### **1. Rozdział 8 Programu kuponów mieszkaniowych opartych na projekcie (PBV)**

- a. Właściciel wynajmuje lokal będący przedmiotem umowy najemcy do zamieszkania przez rodzinę najemcy, która otrzyma zasiłek mieszkaniowy zgodnie z Rozdziałem 8 programu PBV Departamentu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (HUD) w Stanach Zjednoczonych.
- b. Właściciel mieszkania zawarł umowę o przyznanie zasiłku mieszkaniowego (umowę ZM) z agencją mieszkalnictwa komunalnego (PHA) na mocy programu PBV. Zgodnie z umową ZM, PHA wpłaci zasiłek mieszkaniowy na rzecz właściciela mieszkania, w ramach pomocy najemcy w wynajmowaniu lokalu.

### **2. Najem**

- a. Właściciel przekazał PHA kopię umowy najmu, w tym wszystkie jej zmiany uzgodnione z najemcą. Właściciel oświadcza, że warunki najmu są zgodne z wymogami HUD, a umowa najmu posiada aneks.
- b. Najemca będzie mieć prawo do egzekwowania warunków aneksu do umowy od właściciela mieszkania. W przypadku sprzeczności pomiędzy aneksem do umowy najmu a innymi postanowieniami umowy najmu, wiążący będzie język aneksu.

### **3. Korzystanie z lokalu będącego przedmiotem umowy**

- a. W czasie okresu obowiązywania umowy najmu, rodzina będzie zamieszkiwać w lokalu oraz otrzymywać pomoc w ramach programu PBV.
- b. Liczba osób z rodziny zamieszkujących w lokalu powinna zostać zatwierdzona przez PHA. Rodzina powinna niezwłocznie powiadomić PHA na piśmie o narodzinach dziecka, adopcji albo przyznaniu opieki nad dzieckiem przez sąd. Innych osób nie wolno dodawać do gospodarstwa domowego bez uprzedniej pisemnej zgody uzyskanej od właściciela mieszkania oraz PHA.
- c. W lokalu mogą mieszkać jedynie członkowie rodziny zatwierdzeni przez PHA. Mieszkanie powinno być jedynym miejscem zamieszkania dla rodziny. Członkowie gospodarstwa domowego mogą podejmować legalną działalność zarobkową w związku z głównym korzystaniem z lokalu jako miejsca zamieszkania dla członków rodziny.
- d. Najemca nie może pod-wynajmować lokalu innym osobom.
- e. Najemca nie może cedować ani przenosić umowy najmu na inne osoby.

### **4. Czyszczenie dla właściciela mieszkania**

- a. Początkowy i ponownie ustalony czynsz dla właściciela ustalany jest zgodnie z wymogami HUD.
- b. W czasie okresu najmu (w tym w początkowym okresie najmu oraz w okresach przedłużających), wysokość czynszu płaconego właścicielowi mieszkania nie może przekraczać:
  - (1) Wysokości przeciętnego czynszu za lokal mieszkalny ustalonego lub ponownie ustalonego przez PHA zgodnie z wymogami HUD, lub
  - (2) Czynszu pobieranego przez właściciela za podobny lokal nie dotowany przez program.

## 5. Opłaty rodziny na rzecz właściciela mieszkania

- a. Czynsz za najem będzie stanowić część czynszu miesięcznego płaconego właścicielowi mieszkania przez rodzinę. PHA określa wysokość czynszu płatnego przez najemcę mieszkania zgodnie z wymogami HUD. Wszelkie zmiany w wysokości czynszu za najem płatnego przez rodzinę będą obowiązywać od daty podanej w zawiadomieniu PHA dla rodziny i właściciela mieszkania.
- b. Każdego miesiąca PHA będzie wpłacać zasiłek mieszkaniowy na rzecz właściciela mieszkania w imieniu rodziny zgodnie z umową HAP. Kwota miesięcznego zasiłku mieszkaniowego zostanie ustalona przez PHA zgodnie z wymogami HUD dla umowy najmu na mocy Rozdziału 8 programu PBV.
- c. Miesięczny zasiłek mieszkaniowy zostanie zaliczony na poczet czynszu miesięcznego płatnego na rzecz właściciela lokalu.
- d. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zapłatę części czynszu objętego zasiłkiem mieszkaniowym płaconym przez PHA na mocy umowy ZM zawartej pomiędzy PHA i właścicielem mieszkania. Niezapłacenie przez PHA zasiłku mieszkaniowego na rzecz właściciela mieszkania nie stanowi naruszenia umowy najmu. Właściciel nie musi rozwiązać umowy najmu z powodu niezapłacenia zasiłku mieszkaniowego przez PHA.
- e. Właściciel może nie pobierać ani nie przyjmować od rodziny ani też innego źródła płatności za czynsz za najem lokalu oprócz czynszu należnego mu. Czynsz dla właściciela obejmuje wszystkie usługi mieszkaniowe, naprawy, media i urządzenia, które powinny być zapewnione i opłacone przez właściciela zgodnie z umową najmu. Czynsz dla właściciela nie obejmuje opłat za usługi inne niż mieszkaniowe, takich jak jedzenie, meble lub usługi wspierające świadczone przez właściciela.
- f. Właściciel powinien niezwłocznie zwrócić lokatorowi wszelką nadwyżkę czynszu.

## 6. Inne opłaty i prowizje

- a. Z wyjątkiem rodzin otrzymujących pomoc PBV w formie zaliczek mieszkaniowych na opłatę czynszu w lokalach objętych programem pomocowym (patrz paragraf b. poniżej), właściciel nie może wymagać od najemcy ani członków rodziny pokrycia opłat za posiłki lub usługi wspierające, które może zapewniać. Niepłacenie za takie usługi nie może stanowić podstawy do rozwiązania umowy najmu.
- b. W lokalach, których czynsz opłacany jest w ramach zasiłku mieszkaniowego opartego na projekcie pomocowym, właściciel może obciążyć najemców oraz członków rodziny opłatami za posiłki lub usługi wspierające. Wszystkie te opłaty powinny być określone w umowie najmu. Opłaty te nie mogą być zawarte w czynszu należnym właścicielowi mieszkania; wartość posiłków i usług wspierających nie może też być zawarta przy obliczaniu czynszu. Nieuiszczenie takich opłat stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu przez właściciela w lokalach objętych pomocą finansową w ramach programu.
- c. Właściciel nie może obciążyć najemcy dodatkowymi kwotami za przedmioty zwyczajowo zawarte w czynszu lub przekazane nieodpłatnie dla najemców w lokalu nie objętym programem pomocowym.

## 7. Utrzymanie, media i inne usługi

- a. Utrzymanie lokalu
  - (1) Właściciel powinien utrzymywać lokal zgodnie z HQS (Standardami jakości dla lokali mieszkalnych).
  - (2) Naprawy i wymiany urządzeń (w tym remont) powinny odbywać się zgodnie ze standardową praktyką ustaloną przez właściciela dla danego budynku.

b. Media i urządzenia

- (1) Właściciel powinien zapewnić wszystkie media niezbędne do zagwarantowania zgodności z HQS.
- (2) Właściciel nie jest odpowiedzialny za naruszenie zasad HQS, jeśli najemca nie wywiązuje się z następujących zobowiązań:
  - (a) Nie płaci za media, do opłaty których jest zobowiązany.
  - (b) Nie płaci za ani nie naprawia urządzeń, za które jest odpowiedzialny.

c. Szkody spowodowane przez członków rodziny. Właściciel nie ponosi odpowiedzialności za naruszenie HQS w wyniku szkód wykraczających poza normalne zużycie spowodowane przez członka gospodarstwa domowego lub gościa.

d. Usługi mieszkaniowe. Właściciel powinien świadczyć wszystkie usługi mieszkaniowe zgodnie z umową najmu.

**8. Wypowiedzenie umowy najmu przez właściciela**

a. Warunki. Właściciel może wypowiedzieć umowę najmu wyłącznie zgodnie z wymogami umowy najmu i HUD.

b. Podstawa prawna. W czasie okresu najmu (w tym w początkowym okresie najmu oraz w okresach przedłużających), właściciel może wypowiedzieć umowę najmu wyłącznie z powodu:

- (1) Poważnych lub powtarzających się naruszeń umowy najmu;
- (2) Naruszeń prawa federalnego, stanowego lub lokalnego, które nakłada zobowiązania na najemcę w związku z zajmowaniem lub wykorzystywaniem lokalu;
- (3) Działalności przestępczej lub nadużywania alkoholu (jak wskazano w paragrafie c); lub
- (4) Innej uzasadnionej przyczyny (zgodnie z paragrafem d).

c. Działalność przestępstwa lub nadużywanie alkoholu

(1) Właściciel może wypowiedzieć umowę najmu w trakcie jej obowiązywania, jeżeli członek gospodarstwa domowego, gość lub inna osoba pozostająca pod kontrolą zamieszkującego lokal dopuści się któregośkolwiek z następujących rodzajów działalności przestępczej:

- (a) Działalności przestępczej, która zagraża zdrowiu, bezpieczeństwu lub prawu do spokojnego korzystania z lokalu przez innych mieszkańców (w tym personelu zarządzającego budynkiem mieszkającego w budynku);
- (b) Działalności przestępczej, która stanowi zagrożenie dla zdrowia, bezpieczeństwa lub prawa do spokoju innych mieszkańców lub osób zamieszkujących w bezpośrednim sąsiedztwie budynku;
- (c) Brutalnej działalności przestępczej w budynku lub jego pobliżu; lub
- (d) Działalności przestępczej powiązanej z handlem narkotykami w budynku lub w jego pobliżu.

(2) Właściciel może rozwiązać umowę najmu w trakcie jej obowiązywania, w przypadku gdy członek gospodarstwa domowego:

- (a) Uciekł, aby uniknąć postawienia go w stan oskarżenia, aresztu lub więzienia za przestępstwo lub próbę jego popełnienia, które stanowi przestępstwo na mocy prawa obowiązującego w miejscu z którego ucieka, a w przypadku stanu New Jersey stanowi poważne naruszenie prawa; lub

(b) Narusza warunki nadzoru sądowego lub zwolnienia warunkowego zgodnie z prawem federalnym lub stanowym.

(3) Właściciel może wypowiedzieć umowę najmu za działalność przestępczą prowadzoną przez członka gospodarstwa domowego zgodnie z niniejszym rozdziałem, jeżeli stwierdzi, że członek gospodarstwa domowego popełnił przestępstwo, niezależnie od tego czy został aresztowany lub skazany za taką działalność.

(4) Właściciel może wypowiedzieć umowę najmu w trakcie jej obowiązywania, jeżeli którykolwiek z członków gospodarstwa domowego będzie nadużywać alkoholu i będzie zagrażać zdrowiu, bezpieczeństwu lub prawu do spokojnego korzystania z lokalu przez innych mieszkańców.

d. Inne ważne przyczyny stanowiące podstawę do rozwiązania umowy najmu

(1) W początkowym okresie najmu inną ważną przyczyną stanowiącą podstawę do rozwiązania umowy najmu powinno być działanie lub zaniechanie popełnione przez rodzinę.

(2) W początkowym okresie najmu lub w czasie okresu przedłużonego, inne ważne przyczyny stanowiące podstawy do rozwiązania umowy najmu to:

(a) Zakłócanie spokoju sąsiadów,

(b) Zniszczenie mieszkania lub

(c) Nawyki mieszkaniowe lub porządkowe powodujące zniszczenie lokalu lub jego terenu.

(3) Po początkowym okresie umowy ważną przyczyną stanowiącą podstawy do jej rozwiązania może być nieprzyjęcie przez najemcę oferty nowej umowy najmu lub jej poprawki.

e. Automatyczne przedłużenie umowy najmu

Chociaż umowa najmu jest automatycznie przedłużana (na kolejne określone okresy lub na czas nieokreślony), właściciel mieszkania może wypowiedzieć ją z ważnej przyczyny.

f. Ochrona ofiar przemocy domowej, przemocy randkowej, napaści na tle seksualnym lub prześladowania.

(1) Cel: W tej części uwzględniono ochronę ofiar przemocy domowej, przemocy randkowej, napaści seksualnej lub prześladowania zgodnie z podrozdziałem oznaczonym literą N ustawy o zapobieganiu przemocy wobec kobiet z 1994 r., z późniejszymi zmianami (ujednoliconej zgodnie z poprawką 42 Kodeksu Stanów Zjednoczonych nr 14043e i nast.) (VAWA) oraz przepisami wykonawczymi do 24 KPF część 5, podpunkt L.

(2) Sprzeczność z innymi przepisami: W przypadku sprzeczności niniejszego przepisu z innymi przepisami zawartymi w części C umowy ZM, ten przepis będzie miał moc wiążącą.

(3) Wpływ na inne rodzaje ochrony: Żadne z postanowień niniejszego rozdziału nie powinno być interpretowane jako zastępujące jakiegokolwiek przepisy federalne, stanowe lub lokalne, które zapewniają lepszą ochronę niż takie postanowienie dla ofiar przemocy domowej, przemocy randkowej, napaści seksualnej lub prześladowania.

(4) Definicja: W niniejszym rozdziale pojęcia typu „rzeczywiste i bezpośrednie zagrożenie”, „jednostka powiązana”, „rozdzielenie”, „przemoc na randce”, „przemoc domowa”, „napaść seksualna” i „prześladowanie” są zdefiniowane w regulaminie HUD w 24 KRF część 5, podpunkt L. Pojęcia „Gospodarstwo domowe” i „Inna osoba pozostająca pod kontrolą lokatora” zostały zdefiniowane w 24 KRF część 5, podpunkt A.

(5) Powiadomienie VAWA oraz formularz zaświadczenia: PHA przekaże najemcy „Zawiadomienie o prawach zajmowania lokalu zgodnie z VAWA” oraz formularz zaświadczenia opisany w 24 KRF 5.2005(a) (1) i (2).

- (6) Ochrona ofiar przemocy domowej, przemocy randkowej, napaści na tle seksualnym lub prześladowania:
- (a) Właściciel mieszkania oraz PHA nie odmówią przyjęcia do programu, udzielenia pomocy materialnej, nie rozwiążą jego uczestnictwa w programie oraz nie doprowadzą do eksmisji najemcy z lokalu na podstawie lub w wyniku faktu, że najemca jest lub był ofiarą przemocy domowej, przemocy na randce, napaści na tle seksualnym lub prześladowania, jeśli najemca w inny sposób posiada uprawnienia kwalifikujące go do przyjęcia do programu, udzielenia mu pomocy, uczestnictwa w programie lub zajmowania lokalu. 24 KRF 5.2005(b)(1).
- (b) Najemcy nie można odmówić prawa do najmu lub zajęcia lokalu wyłącznie na podstawie działalności przestępczej popełnionej przez członka jego gospodarstwa domowego, gościa lub inną osobę pozostającą pod jego kontrolą, jeżeli ta działalność przestępcza jest bezpośrednio związana z przemocą domową, przemocą na randkach, napaścią na tle seksualnym lub prześladowaniem, a najemca lub osoba z nim powiązana jest ofiarą lub jest zagrożona stosowaniem wobec niej przemocy domowej, przemocy randkowej, napaści seksualnej lub prześladowania. 24 KRF 5.2005(b)(2).
- (c) Zdarzenie lub zdarzenia związane ze stosowaniem lub zagrożeniem przemocą domową, przemocą na randce, napaścią seksualną lub prześladowaniem nie będą interpretowane jako poważne lub powtarzające się naruszenia umowy najmu przez ofiarę lub potencjalną ofiarę takiego zdarzenia. Tego rodzaju zdarzenie lub zdarzenia nie powinny być interpretowane jako inna „ważna przyczyna” stanowiąca podstawę do rozwiązania umowy najmu lub praw do zajmowania lokalu przez ofiarę przestępstwa lub potencjalną ofiarę zagrożoną przestępstwem. 24 KRF 5.2005(c)(1) oraz (c)(2).
- (7) Wypełnianie nakazów sądowych: Żadne z postanowień niniejszego aneksu do umowy nie ograniczy uprawnień właściciela mieszkania, po otrzymaniu nakazu sądowego, do wykonania tego nakazu sądowego w odniesieniu do prawa dostępu lub kontroli lokalu (w tym nakazów ochrony wydanych w celu ochrony ofiar przemocy domowej, przemocy na randkach, napaści na tle seksualnym lub prześladowania) lub w odniesieniu do rozdziału lub posiadania lokalu przez członków gospodarstwa domowego najemcy. 24 KRF 5.2005(d)(1).
- (8) Naruszenia nie oparte na przemocy domowej, przemocy randkowej, napaści seksualnej lub prześladowaniu: Żadne z postanowień niniejszego rozdziału nie może być interpretowane jako ograniczenie jakiegokolwiek upoważnienia właściciela lokalu do eksmisji lub organu ds. mieszkalnictwa komunalnego do zakończenia udzielania pomocy lokatorowi w przypadku dokonania jakiegokolwiek naruszenia nie opartego na akcie przemocy domowej, przemocy randkowej, napaści seksualnej lub prześladowaniu przez najemcę lub osobę z nim związaną. Jednak właściciel lokalu oraz PHA nie będą narażać lokatora, który jest lub był ofiarą przemocy domowej, przemocy randkowej, napaści seksualnej lub prześladowania, na bardziej wymagające warunki niż innych lokatorów przy ustalaniu, czy należy go eksmitować albo zakończyć udzielanie mu pomocy. 24 KRF 5.2005(d)(2).
- (9) Rzeczywiste i bezpośrednie zagrożenia:
- (a) Żadne z postanowień niniejszego rozdziału nie będzie interpretowane jako ograniczenie uprawnień właściciela lokalu do eksmisji najemcy, jeśli właściciel lokalu może wykazać istnienie „rzeczywistego i bezpośredniego zagrożenia” dla innych najemców lub osób zatrudnionych w nieruchomości lub świadczących usługi na jej rzecz w przypadku, gdyby najemca lub legalny mieszkaniec nie został eksmitowany z lokalu. W tym kontekście słowa, gesty, działania lub inne wskaźniki będą interpretowane jako rzeczywiste i bezpośrednie zagrożenie, jeśli spełnią następujące przesłanki istnienia rzeczywistego i bezpośredniego zagrożenia: „Rzeczywiste i bezpośrednie zagrożenie” odnosi się do rzeczywistego niebezpieczeństwa fizycznego, które mogłoby wystąpić w krótkim czasie i doprowadzić do śmierci lub poważnych obrażeń ciała. Przy określaniu, czy dana osoba będzie stanowić rzeczywiste i bezpośrednie zagrożenie, należy wziąć pod uwagę następujące czynniki: czas trwania zagrożenia, charakter i dotkliwość potencjalnej szkody, prawdopodobieństwo wystąpienia potencjalnej szkody oraz okres czasu przed wystąpieniem potencjalnej szkody. 24 KRF 5.2005(d)(3).



(b) Jeżeli zostanie wykazane rzeczywiste i bezpośrednie zagrożenie, z prawa do eksmisji należy skorzystać tylko wtedy, gdy nie będzie można podjąć innych działań w celu zmniejszenia lub wyeliminowania zagrożenia, w tym między innymi przeniesienia ofiary do innego lokalu, zabronienia sprawcy dostępu na teren lokalu, skontaktowania się z organami ścigania w celu zaangażowania policji w sprawę, opracowania innych planów ochrony lokalu lub znalezienia innych środków prawnych, aby zapobiec zrealizowaniu groźby przez sprawcę. Ograniczenia dotyczące bezpieczeństwa publicznego nie mogą opierać się na stereotypach, ale muszą być dostosowane do konkretnych zagrożeń bezpieczeństwa w odniesieniu do poszczególnych mieszkańców. 24 KRF 5.2005(d)(4).

(10) Przeniesienie do innego lokalu w nagłych sytuacjach: Najemca będący ofiarą przemocy domowej, przemocy randkowej, napaści seksualnej lub prześladowania może poprosić o przeniesienie do innego lokalu w nagłych wypadkach zgodnie z planem PHA dotyczącym przeniesienia lokatorów do innego lokalu w nagłych wypadkach. 24 KRF 5.2005(e). Plan PHA dotyczący przeniesienia lokatora do innego lokalu w nagłych wypadkach powinien:

(a) Zakładać kroki zmierzające do zachowania ścisłej poufności, aby PHA nie mogła ujawnić nowego miejsca pobytu ofiary sprawcy popełniającemu akty przemocy domowej, przemocy randkowej, napaści seksualnej lub prześladowania wobec ofiary;

(b) Umożliwić ofierze w pierwszej kolejności otrzymanie dalszej pomocy w postaci opłacania czynszu w przypadku gdy ofiara korzystała z lokalu objętego programem PBV przez przynajmniej rok. 24 KRF 983.261;

(c) Opisać zasady lub podejmowane przez PHA działania, w przypadku gdy ofiara zamieszkiwała w lokalu przez okres krótszy niż rok, lub jeśli ofiara stara się o przeniesienie do innego lokalu w okresie wcześniejszym niż przewiduje to kupon mieszkaniowy.

(d) W przypadku przeniesienia lokatorów do innego lokalu, w których najemca nie zostałby uznany za nowego wnioskodawcę, PHA powinna zagwarantować potraktowanie jego wniosku priorytetowo tak jak w przypadku innych podobnych wniosków o przeniesienie do innego lokalu w nagłych sytuacjach. W przypadku przeniesienia, w którym najemca byłby traktowany jako nowy wnioskodawca, plan powinien zawierać zasady udzielenia pomocy najemcy w przeniesieniu go do innego lokalu.

(11) Rozdzielenie: Z zastrzeżeniem wszelkich wymogów lub procedur dotyczących wypowiedzenia umowy najmu określonych przez prawo federalne, stanowe lub lokalne, jeśli którykolwiek członek rodziny najemcy angażuje się w działalność przestępczą bezpośrednio związaną z przemocą domową, przemocą na randce, napaścią na tle seksualnym lub prześladowaniem, właściciel może „rozdzielić” umowę najmu lub usunąć tego członka rodziny z lokalu, bez względu na to, czy taki członek rodziny jest sygnatariuszem umowy najmu, w celu eksmisji, usunięcia z lokalu lub wypowiedzenia praw do użytkowania lokalu przez takiego członka rodziny bez eksmisji, usunięcia go z lokalu lub w inny sposób ukarania za przemoc stosowaną wobec ofiary, która jest również lokatorem lub legalnym mieszkańcem lokalu. Eksmisja, usunięcie z lokalu, wypowiedzenie praw do zajmowania mieszkania lub zakończenie wypłacania zasiłku mieszkaniowego nastąpi zgodnie z procedurami określonymi przez prawo federalne, stanowe i lokalne dotyczące rozwiązania umowy najmu lub zaprzestania udzielania pomocy w ramach programu kuponów mieszkaniowych. 24 KRF 5.2009(a). W przypadku gdy właściciel mieszkania rozdzieli umowę najmu w celu wykonania eksmisji, usunięcia z lokalu lub zakończenia udzielania pomocy finansowej członkowi rodziny, który jako jedyny w rodzinie spełnia wymogi uprawniające go do otrzymania takiej pomocy, właściciel mieszkania wyznaczy okres 30 dni kalendarzowych dla innych lokatorów obowiązujący od daty rozdzielenia umowy najmu, aby:

(a) Ustalić ich uprawnienia do korzystania z programu pomocy mieszkaniowej, na mocy którego lokator, który został eksmitowany lub z którym rozwiązano umowę najmu otrzymywał pomoc w momencie rozdzielenia umowy najmu;

(b) Ustalić ich uprawnienia do korzystania z innego programu mieszkaniowego; albo

(c) Znaleźć dla nich mieszkanie zastępcze.

(12) Zerwanie więzi rodzinnych: Jeśli zerwanie więzi rodzinnych nastąpi w wyniku przemocy domowej, przemocy na randce, napaści na tle seksualnym lub prześladowania, PHA może zaoferować ofierze możliwość udzielania dalszej pomocy w wynajęciu mieszkania.

(13) Udzielanie dalszej pomocy w przypadku wyprowadzki z lokalu: Organ ds. mieszkalnictwa komunalnego może nie wypowiadać udzielania pomocy rodzinie lub jej członkowi, który wyprowadza się z lokalu z powodu naruszenia umowy najmu, z lub bez uprzedniego powiadomienia tego organu, w sytuacji gdy:

(a) Wyprowadzka taka była konieczna w celu ochrony zdrowia lub bezpieczeństwa rodziny lub jednego z jej członków, który padł ofiarą przemocy domowej, przemocy na randce, napaści na tle seksualnym lub prześladowania;

(b) Rodzina lub jeden z jej członków ma uzasadnione przekonanie, że grozi mu niebezpieczeństwo w wyniku stosowania wobec niego przemocy domowej w przypadku pozostania w lokalu. Jednak członek rodziny, który padł ofiarą napaści seksualnej w lokalu w okresie 90 dni kalendarzowych poprzedzających wyprowadzkę rodziny z tego lokalu lub złożenie wniosku o przeprowadzkę, nie musi uznać, że grozi mu bezpośrednie niebezpieczeństwo w wyniku stosowania wobec niego przemocy, gdyby pozostał w lokalu. 24 KRF 983.261.

(14) Zachowanie poufności:

(a) Właściciel mieszkania zachowa w ścisłej tajemnicy wszelkie informacje, które otrzyma od najemcy (lub osoby reprezentującej najemcę) odnośnie przypadków stosowania przemocy domowej, przemocy randkowej, napaści seksualnej lub prześladowania, w tym faktu, że najemca jest ofiarą przemocy domowej, randkowej, napaści na tle seksualnym lub prześladowania.

(b) Właściciel mieszkania nie zezwoli osobom udzielającym pomocy w jego imieniu ani osobom korzystającym z jego lokalu na dostęp do informacji poufnych, chyba że wyraźnie wyrazi na to zgodę z powodów, dla których dostęp do tych informacji będzie wymagany zgodnie z obowiązującymi przepisami federalnymi, stanowymi lub prawa lokalnego.

(c) Właściciel mieszkania nie wprowadzi poufnych informacji do żadnej wspólnej bazy danych ani nie udostępni takich informacji żadnemu innemu podmiotowi lub osobie, z wyjątkiem przypadków, w których udostępnienie tych informacji będzie wymagane lub dozwolone na piśmie przez osobę fizyczną przy publikacji tych informacji przez określony czas; wymagane do wykorzystania w postępowaniu eksmisyjnym; lub wymagane przez obowiązujące prawo.

g. Eksmisja w wyniku postanowienia sądowego. Właściciel może eksmitować najemcę wyłącznie w drodze postępowania sądowego.

h. Powiadomienie o podstawach prawnych

(1) Na początku lub przed rozpoczęciem postępowania sądowego w sprawie eksmisji najemcy, właściciel lokalu powinien przekazać lokatorowi zawiadomienie, które określi podstawy do rozwiązania umowy najmu. Powiadomienie to powinno być zawarte w lub połączone wraz z dowolnym zawiadomieniem o eksmisji z lokalu przesłanym przez właściciela.

(2) Właściciel powinien przekazać PHA kopię zawiadomienia o eksmisji lokatora w tym samym czasie, gdy przekaże takie zawiadomienie lokatorowi.

- (3) Zawiadomienie o eksmisji oznacza zawiadomienie o nakazie zwolnienia lokalu, skargę lub inne wstępne pismo procesowe służące rozpoczęciu postępowania eksmisji na mocy prawa stanowego lub lokalnego.

## **9. Zakończenie udzielania pomocy przez PHA**

PHA może zakończyć pomoc udzielaną w ramach programu dla rodziny z dowolnych powodów zgodnie z wymaganiami HUD. Jeśli PHA zakończy pomoc w ramach programu dla rodziny, umowa najmu zostanie automatycznie rozwiązana.

## **10. Umowa najmu: Powiązanie z umową ZM**

Jeśli umowa ZM zostanie z dowolnego powodu rozwiązana, umowa najmu przestanie automatycznie obowiązywać.

Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy ZM bez przedłużenia każda rodzina wspierana na podstawie umowy może zdecydować się na dalsze korzystanie z tej pomocy, aby pozostać w tym samym projekcie, jeśli lokal zajmowany przez nią spełnia wymogi kontrolne, wysokość czynszu nie jest wygórowana, rodzina płaci swoją część czynszu, i ewentualną kwotę, o którą czynsz za lokal (w tym kwota za media pokrywane przez najemcę) przekracza obowiązujący standard płatności.

## **11. Prawo rodziny do wyprowadzki z wynajmowanego mieszkania**

- a. Rodzina może wypowiedzieć umowę najmu w dowolnym momencie po pierwszym roku użytkowania mieszkania. Rodzina powinna wcześniej powiadomić właściciela lokalu na piśmie o zamiarze zwolnienia mieszkania (wraz z kopią przesłaną do PHA) zgodnie z umową najmu. Jeśli rodzina postanowi w ten sposób rozwiązać umowę najmu, PHA powinna zaoferować jej dalszą pomoc w opłacie czynszu wynajmowanego mieszkania zgodnie z wymogami HUD.
- b. Przed powiadomieniem o wypowiedzeniu umowy najmu zgodnie z paragrafem a, rodzina powinna najpierw skontaktować się z PHA, aby poprosić o otrzymywanie zasiłku mieszkaniowego na czynsz dla najemcy, jeśli chce przeprowadzić się i nadal otrzymywać pomoc finansową. Jeśli zasiłek mieszkaniowy na czynsz dla najemcy nie jest natychmiast dostępny po rozwiązaniu umowy najmu, PHA powinna w pierwszej kolejności uwzględnić rodzinę przy udzielaniu kolejnej pomocy finansowej na opłatę czynszu najemcy.

## **12. Kaucja**

- a. Właściciel może pobrać kaucję od najemcy za korzystanie z mieszkania. (PHA może jednak zabronić właścicielowi pobrania kaucji w kwocie przewyższającej praktyki stosowane na rynku prywatnym lub przekraczającej kwoty pobierane przez właściciela od najemców nie objętych programem pomocowym).
- b. Po wyprowadzce rodziny z lokalu, właściciel, z zastrzeżeniem prawa stanowego i lokalnego, może wykorzystać wpłaconą kaucję, w tym wszelkie odsetki, jako zwrot za wszelkie niezapłacone przez najemcę kwoty czynszu, zniszczenie lokalu lub za inne kwoty, które najemca jest winien z tytułu najmu.
- c. Właściciel powinien przekazać lokatorowi listę wszystkich przedmiotów obciążonych kaucją oraz kwotę każdego przedmiotu. Po odliczeniu ewentualnej kwoty przeznaczonej na zwrot kosztów dla właściciela, powinien on niezwłocznie zwrócić lokatorowi całą kwotę niewykorzystanego salda.
- d. Jeżeli kwota kaucji nie wystarczy na pokrycie kwot, które najemca jest winien z tytułu najmu, właściciel może pobrać pozostałe saldo.

### 13. Zakaz dyskryminacji

Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi równości szans, zarządzeniami wykonawczymi i przepisami właściciel nie może dyskryminować osób z powodu rasy, koloru skóry, wyznawanej religii, płci, pochodzenia narodowego, wieku, statusu rodzinnego lub niepełnosprawności w związku z najmem lokalu. Osoby powinny być uprawnione do korzystania z programów pomocowych HUD bez względu na faktyczną lub postrzeganą orientację seksualną, tożsamość płciową lub stan cywilny.

### 14. Sprzeczność z innymi przepisami umowy najmu

- a. Warunki aneksu do umowy najmu są określone przez HUD zgodnie z prawem federalnym, jako warunek udzielenia federalnej pomocy najemcy i jego rodzinie w ramach Rozdziału 8 programu PBV.
- b. W przypadku jakiegokolwiek sprzeczności między postanowieniami aneksu do umowy najmu wymaganymi przez HUD, oraz innymi postanowieniami umowy najmu lub innymi umowami zawartymi między właścicielem a najemcą, obowiązują wymagania HUD zawarte w aneksie do umowy najmu.

### 15. Zmiany w umowie najmu i czynszu

- a. Najemca oraz właściciel mieszkania nie mogą dokonywać zmian w aneksie do umowy najmu. Jeśli jednak ustalą pomiędzy sobą inne zmiany w umowie, powinny zostać one wyrażone na piśmie, a właściciel powinien niezwłocznie przekazać PHA sporządzoną kopię umowy zawierającą takie zmiany. Umowa najmu wraz ze zmianami powinna spełniać wymogi zawarte w aneksie do umowy najmu.
- b. Właściciel powinien z wyprzedzeniem powiadomić PHA o każdej proponowanej zmianie w warunkach umowy najmu regulujących podział obowiązków najemcy i właściciela za media. Takich zmian można dokonać tylko za zgodą PHA i zgodnie z warunkami umowy najmu dotyczącymi jej zmiany. PHA powinna ponownie ustalić kwotę czynszu zgodnie z wymogami HUD, w oparciu o wszelkie zmiany w podziale odpowiedzialności za media między właścicielem i najemcą, a ustalona kwota czynszu zostanie wykorzystana do obliczenia czynszu dla właściciela od daty wejścia w życie zmiany.

### 16. Powiadomienia na piśmie

Wszelkie zawiadomienia na mocy umowy najmu przekazane przez najemcę właścicielowi lub przez właściciela najemcy muszą mieć formę pisemną.

### 17. Definicje

**Lokal będący przedmiotem umowy.** Jest to lokal wynajmowany przez najemcę w ramach programu pomocowego.

**Lokal wyłączony.** Lokal będący przedmiotem umowy znajdujący się w budynku wielorodzinnym nie wliczany do limitu budynków objętych pomocą PBV (25 lokali lub 25 procent lokali objętych projektem, w zależności od tego, która wartość jest większa) (patrz 24 KRF § 983.56(b)).

**Rodzina.** Osoby, które mogą zamieszkiwać w lokalu objęte pomocą w ramach programu.

**Umowa ZM.** Umowa o udzielenie pomocy mieszkaniowej zawarta między PHA i właścicielem lokalu. PHA wypłaci zasiłek mieszkaniowy na rzecz właściciela lokalu zgodnie z umową ZM.

**Gospodarstwo domowe.** Są to osoby, które mogą zamieszkiwać w lokalu. Gospodarstwo domowe składa się z rodziny oraz osób wspierających, na których zamieszkiwanie w lokalu udzieliło zgody PHA. (Osoba wspierająca to osoba zamieszkująca w lokalu, która zapewnia niezbędne wsparcie dla członka rodziny będącego osobą niepełnosprawną).

**Standardy jakości dla lokalu mieszkalnego (HQS).** Są to minimalne standardy jakości dla lokali udzielanych na wynajem w ramach Rozdziału 8 programu pomocowego PBV.

**HUD.** Amerykański Departament Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

**Wymogi HUD.** Są to wymogi HUD odnośnie Rozdziału 8 programu pomocowego PBV. Wymagania HUD są wydawane przez centralę HUD jako przepisy, zawiadomienia z rejestru federalnego lub inne wiążące dyrektywy programowe. Aneks do umowy najmu należy interpretować i wdrażać zgodnie z wymogami HUD.

**Umowa najmu.** Pisemna umowa pomiędzy właścicielem oraz najemcą, której przedmiotem jest najem lokalu dla najemcy. Umowa najmu zawiera aneks określony przez HUD.

**PHA.** Public Housing Agency (Organ ds. mieszkalnictwa komunalnego).

**Nieruchomość.** Budynek lub zespół budynków, w którym znajduje się lokal, w tym wspólne obszary i tereny.

**Program.** Rozdział 8 programu kuponów mieszkalnych w oparciu o projekt.

**Czynsz dla właściciela mieszkania.** Całkowity miesięczny czynsz należny właścicielowi za wynajem lokalu objętego umową najmu. Czynsz dla właściciela to suma części czynszu należnej od najemcy powiększonej o dopłatę mieszkaniową od PHA dla właściciela.

**Rozdział 8.** Rozdział 8 amerykańskiej ustawy mieszkaniowej z 1937 r. (42. Kodeks Stanów Zjednoczonych 1437f).

**Najemca.** Członek (lub członkowie) rodziny, który wynajmuje lokal od jego właściciela.