

Văn bản này là bản dịch của một tài liệu pháp lý do MassHousing ban hành. MassHousing cung cấp bản dịch này cho quý vị hoàn toàn chỉ để thuận tiện cho quý vị, để giúp quý vị hiểu các quyền và nghĩa vụ theo văn bản. Bản tiếng Anh của văn bản này là tài liệu chính thức, hợp pháp và có hiệu lực áp dụng. Văn bản dịch này không phải là tài liệu chính thức.

06/09

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

_____ (sau đây gọi là "Bên Quản lý") là công ty quản lý cho _____ một [công ty hợp danh hữu hạn]-hoặc-[công ty trách nhiệm hữu hạn]-hoặc-[công ty] ở Massachusetts, chủ sở hữu Khu Nhà ("Chủ Sở Hữu") nay cho _____ (sau đây gọi là "Người Cư Trú") thuê căn hộ sau đây theo các điều khoản và điều kiện dưới đây:

Tên của Khu Nhà: _____

Địa Chỉ Căn Hộ: _____

Tòa Nhà Số: _____ **Căn Hộ Số:** _____

A. TIỀN THUÊ NHÀ

Số tiền thuê nhà hàng tháng mà Người Cư Trú phải trả cho căn hộ thuê (ở đây gọi là "Căn Hộ"), trừ khi sau này có thể được điều chỉnh theo Khoản B của Hợp Đồng này, là \$ _____. Người Cư Trú hiểu rằng số tiền thuê này ít hơn số tiền thuê không được trợ cấp phải trả cho Căn Hộ. Người Cư Trú được trả số tiền thuê thấp hơn nhờ có các khoản trợ cấp trả nợ lãi vay thế chấp, trợ cấp hỗ trợ tiền thuê nhà, hoặc các trợ cấp khác của Bộ Gia Cư và Phát Triển Đô Thị Hoa Kỳ ("HUD") và/hoặc Khối Thịnh Vượng Chung Massachusetts hoặc những tổ chức trợ cấp khác (ở đây là "Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng"). (Các) Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng đối với Căn Hộ này được nêu trong Phụ Lục A ở đây. Người Cư Trú và Bên Quản Lý thống nhất và hiểu rằng tiền thuê phải trả cho Căn Hộ này chịu sự kiểm soát về mặt pháp lý của Cơ Quan Tài Chính Gia Cư của Massachusetts ("MassHousing") với tư cách là bên cho vay đối với Khu Nhà và/hoặc với tư cách là cơ quan quản lý một Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng. Tiền thuê của Người Cư Trú phải được trả trước cho mỗi tháng vào ngày đầu tiên của tháng đó.

Tiền thuê nhà này bao gồm tất cả các chi phí tiện ích ngoại trừ dịch vụ điện thoại và các hạng mục khác ghi rõ dưới đây. Bất kỳ tiện ích nào hiện nay được tính vào tổng số tiền thuê nhà hàng tháng mà sau đó MassHousing cho phép Bên Quản Lý không tính vào tiền thuê Căn Hộ sẽ do Người Cư Trú trực tiếp thanh toán và việc điều chỉnh tiền thuê nhà theo Hợp Đồng này có thể thực hiện theo số tiền được MassHousing chấp thuận. Tiền thuê nhà không bao gồm những khoản sau, những khoản này phải chịu phí riêng:

[Các hạng mục và các khoản tiền không được bao gồm trong Tiền Thuê nhà]

B. ĐIỀU CHỈNH TIỀN THUÊ NHÀ

Khi có sự chấp thuận trước của MassHousing và phụ thuộc vào các quy định tại Khoản G(5) của Hợp Đồng này, Bên Quản Lý có thể thay đổi số tiền thuê nhà hàng tháng phải trả theo Hợp Đồng này vào bất kỳ lúc nào trong thời hạn của Hợp Đồng này dựa vào bất kỳ lý do nào trong các lý do sau: (a) thay đổi trong bảng giá thuê nhà cơ bản cho toàn bộ Khu Nhà; (b) thay đổi thu nhập hộ gia đình, thành phần hộ gia đình, hoặc các yếu tố khác được xem xét khi tính tiền thuê nhà của Người Cư Trú theo bất kỳ Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng nào; (c) do điều chỉnh bất kỳ khoản tiền trợ cấp tiện ích áp dụng nào của MassHousing; (d) do loại bỏ một chi phí tiện ích mà trước đó được bao gồm trong tiền thuê của Người Cư Trú; (e) do thay đổi các quy định trong bất kỳ Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng nào; (f) nếu Người Cư Trú không cung cấp thông tin về thu nhập gia đình, thành viên trong gia đình của Người Cư Trú hoặc các yếu tố khác theo yêu cầu của Bên Quản Lý; và (g) việc chấm dứt bất kỳ Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng nào. Người Cư Trú đồng ý bị ràng buộc và phải thanh toán đối với bất kỳ thay đổi tiền thuê nhà nào đó. Ngoại trừ như quy định ở tiểu mục (f) trên đây, Bên Quản Lý đồng ý gửi thông báo bằng văn bản ba mươi (30) ngày trước khi có bất kỳ thay đổi tiền thuê nhà nào cho Người Cư Trú bằng cách bổ sung phụ lục vào thành một phần của Hợp Đồng này trong đó nêu số tiền thuê nhà mới của Người Cư Trú. Thông báo đó sẽ nêu số tiền mới mà Người Cư Trú phải trả, ngày áp dụng số tiền thuê nhà mới này và (các) lý do thay đổi tiền thuê nhà. Thông báo này cũng sẽ cho Người Cư Trú biết rằng Người Cư Trú có thể gặp Bên Quản Lý để thảo luận về việc thay đổi tiền thuê nhà. Trong trường hợp có bất kỳ thay đổi nào về tiền thuê nhà, Người Cư Trú có thể chấm dứt Hợp Đồng này và không bị ràng buộc bởi thay đổi đó bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Quản Lý trong vòng mười (10) ngày sau khi thông báo của Bên Quản Lý được gửi cho Người Cư Trú. Việc chấm dứt đó sẽ có hiệu lực ba mươi (30) ngày sau ngày số tiền thuê nhà mới trở nên có hiệu lực như đã nêu trong thông báo điều chỉnh tiền thuê nhà.

C. THỜI HẠN HỢP ĐỒNG

Hợp Đồng này có thời hạn một (1) năm, bắt đầu vào ngày , 20 và sẽ được tự động gia hạn cho các kỳ hạn tiếp theo với mỗi kỳ hạn là một năm khi kết thúc kỳ hạn ban đầu. Người Cư Trú có thể chấm dứt Hợp Đồng này vào cuối kỳ hạn ban đầu hoặc vào cuối bất kỳ tháng nào trong bất kỳ kỳ hạn tiếp theo nào bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất ba mươi (30) ngày cho bên Quản lý.

Trong trường hợp Bên Quản lý, vì các điều kiện nằm ngoài tầm kiểm soát của Ban, không thể bàn giao Căn Hộ cho Người Cư Trú trong vòng ba mươi (30)

ngày kể từ thời gian yêu cầu ở đây, một trong hai bên có quyền chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách thông báo bằng văn bản cho bên kia và khi đó sẽ phải hoàn trả ngay lập tức cho Người Cư Trú bất kỳ khoản tiền nào đã được thanh toán theo đây và do vậy, Hợp Đồng này sẽ chấm dứt mà không bên nào nợ bên nào.

D. TIỀN ĐẶT CỌC ĐẢM BẢO

1. Bên Quản Lý xác nhận việc nhận \$ của Người Cư Trú và giữ số tiền đó trong thời hạn của Hợp Đồng này, hoặc thời gian gia hạn hoặc ký mới, làm đảm bảo cho bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào chưa thanh toán mà chưa bị giữ lại một cách hợp pháp hoặc chưa bị khấu trừ theo pháp luật và bất kỳ hư hỏng nào của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Người Cư Trú theo Hợp Đồng này; các bên hiểu rằng khoản tiền đặt cọc này không được coi là khoản tiền thuê nhà trả trước và số tiền bồi thường thiệt hại cũng không chỉ giới hạn ở khoản tiền đặt cọc đảm bảo này.
Bên Quản Lý đồng ý giữ tiền đặt cọc này trong một tài khoản sinh lãi riêng ở một ngân hàng trong Khối Thịnh Vượng Chung và phải cung cấp giấy biên nhận cho Người Cư Trú trong vòng ba mươi (30) ngày sau khi nhận được khoản tiền đặt cọc này và trên giấy biên nhận phải đề rõ tên, địa chỉ của ngân hàng mà khoản tiền đặt cọc được gửi vào đó, số tiền và số tài khoản của khoản tiền đặt cọc.
2. Trong vòng ba mươi (30) ngày sau khi chấm dứt Hợp Đồng này hoặc khi Người Cư Trú đã dọn hẳn ra khỏi Căn Hộ cùng với tất cả vật dụng và tài sản cá nhân, tùy theo trường hợp nào xảy ra sau, Bên Quản Lý sẽ hoàn trả khoản tiền đặt cọc đảm bảo này hoặc bất kỳ số dư còn lại nào trong khoản tiền đặt cọc đó và bất kỳ số tiền lãi nào trên khoản tiền đặt cọc đó theo quy định pháp luật, nếu có, sau khi đã khấu trừ số tiền thuê nhà mà Người Cư Trú chưa thanh toán hoặc bất kỳ hư hại nào do Người Cư Trú gây ra, hoặc Người Cư Trú phải chịu trách nhiệm theo các điều khoản của Hợp Đồng này, ngoại trừ những hao mòn thông thường, cùng với bản kê chi tiết bản chất của các sửa chữa cần thiết để sửa chữa các hư hại và chi phí thực tế hoặc ước tính, tất cả theo quy định của luật áp dụng.
3. Nếu Bên Quản Lý giữ tiền đặt cọc đảm bảo trong thời gian từ một năm trở lên kể từ ngày bắt đầu thời hạn thuê nhà, Bên Quản Lý phải thanh toán hoặc ghi có số tiền lãi với mức lãi suất theo quy định pháp luật, nếu có cho Người Cư Trú vào cuối mỗi năm thuê nhà.

4. Bên Quản Lý đồng ý sẽ tuân thủ các quy định tại mục 15B Chương 186 trong Bộ Luật Chung của Tiểu bang Massachusetts (Mass. Gen. Laws) liên quan đến bất kỳ khoản tiền đặt cọc đảm bảo nào giữ lại theo đây.

E. KIỂM TRA

1. Khi nhận được tiền đặt cọc đảm bảo hoặc khi Người Cư Trú bắt đầu vào ở, tùy theo trường hợp nào xảy ra trước, Bên Quản Lý và Người Cư Trú sẽ kiểm tra hiện trạng Căn Hộ. Bên Quản Lý sẽ cung cấp một bản mô tả Căn Hộ trong đó chỉ rõ hiện trạng Căn Hộ, bao gồm cả bất kỳ hư hại nào theo mẫu đính kèm theo đây trong Phụ Lục A khi nhận được tiền đặt cọc đảm bảo hoặc trong vòng mười ngày kể từ ngày bắt đầu thuê, tùy theo trường hợp nào xảy ra sau. Trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận được bản kê đó hoặc trong vòng mười lăm (15) ngày sau ngày Người Cư Trú dọn vào ở, tùy theo trường hợp nào xảy ra sau, Người Cư Trú sẽ ký vào bản đó và gửi lại cho Bên Quản Lý trong đó nêu rõ đồng ý hoặc liệt kê bất kỳ hư hại nào không được nêu trong bản mô tả do Bên Quản Lý cung cấp. Nếu Người Cư Trú cung cấp một danh mục riêng các hư hại thì trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận được bản kê đó, Bên Quản Lý phải gửi lại cho Người Cư Trú một bản sao bản kê này trong đó ghi rõ đồng ý hoặc đính kèm một bản giải trình rõ về việc không đồng ý. Khi ký vào Mẫu Kiểm Tra đính kèm theo đây trong Phụ Lục A, Người Cư Trú thừa nhận rằng Căn Hộ đã được mình kiểm tra, được mình chấp thuận và trừ khi được ghi khác trên Mẫu Kiểm Tra, Căn Hộ này đã sẵn sàng để ở và rằng Bên Quản Lý sẽ không phải sơn lại, trát lại hoặc thực hiện bất kỳ công việc, nhiệm vụ hoặc dịch vụ nào khác liên quan đến việc Người Cư Trú bắt đầu dọn vào ở. Người Cư Trú thừa nhận rằng tình trạng Căn Hộ đúng như đã ghi trên Mẫu Kiểm Tra do Người Cư Trú ký và đồng ý sẽ bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Quản Lý nguyên trạng như khi nhận, ngoại trừ những hao mòn hợp lý.
2. Trước khi Người Cư Trú dọn đi, theo đề nghị của Người Cư Trú, Bên Quản Lý sẽ cùng với Người Cư Trú tiến hành kiểm tra Căn Hộ sau khi thông báo trước và tiến hành trong giờ làm việc thông thường. Trong lúc kiểm tra đó, Bên Quản Lý sẽ xác định các nhu cầu sửa chữa hoặc tân trang lại có thể tính tiền một cách hợp lý cho Người Cư Trú. Sẽ chuẩn bị bản kê chi tiết hư hại có liên quan và các chi phí đó trong vòng ba mươi (30) ngày sau đó và cung cấp một bản sao cho Người Cư Trú.

Nếu Người Cư Trú dọn đi mà không thông báo thì việc kiểm tra không cần tiến hành với sự có mặt của Người Cư Trú nhưng Người Cư Trú vẫn sẽ được cung cấp một bản kê chi tiết các hư hại có liên quan, biện pháp sửa chữa và chi phí nếu Người Cư Trú cung cấp cho Bên Quản Lý địa chỉ chuyển tiếp thư.

F. NGƯỜI CƯ TRÚ ĐỒNG Ý

1. Thanh toán tiền thuê nhà vào ngày đầu tiên mỗi tháng trừ khi có thay đổi theo Khoản G(4) ở đây. Các bên hiểu rằng việc nhiều lần thanh toán chậm tiền thuê nhà khi đến hạn là vi phạm Hợp Đồng này đủ để chấm dứt Hợp Đồng.
2. Sống một cách yên bình, tôn trọng quyền được hưởng sự thuận tiện, an toàn, sự riêng tư, an ninh và tận hưởng sự thanh bình của các cư dân khác và tránh tham gia vào các hành động gây cản trở những quyền này.
3. Giữ gìn Căn Hộ trong tình trạng sạch sẽ; sử dụng tất cả các vật dụng, các đồ vật cố định trong Căn Hộ và các trang thiết bị một cách an toàn và chỉ được dùng đúng với mục đích sử dụng của chúng; không vứt rác, phá hoại, làm xấu đi, làm hư hại hoặc dỡ bỏ bất kỳ phần nào trong căn hộ, các khu vực chung hoặc các sân bãi trong khu nhà.
4. Đề nghị và xin sự đồng ý bằng văn bản của Bên Quản Lý trước khi có bất kỳ sự gia tăng nào số người trong hộ vì các lý do ngoài lý do sinh con hoặc nhận con nuôi, vào thời điểm đề nghị, nộp đơn xin sửa đổi cư trú trong đó có đề xuất (các) thành viên mới trong hộ. Việc không xin sự đồng ý đó của Bên Quản Lý sẽ là lý do đủ để Bên Quản Lý chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định nêu cụ thể dưới đây.
5. Thanh toán các khoản tiền phải trả cho việc sửa chữa hư hỏng nhà cửa, ngoại trừ các hao mòn hợp lý, do hành vi cố ý hoặc khinh suất của Người Cư Trú, một thành viên trong gia đình hoặc của khách của Người Cư Trú trong vòng ba mươi (30) ngày sau khi nhận được hóa đơn của Bên Quản Lý. Tờ hóa đơn gửi cho Người Cư Trú sẽ bao gồm các hạng mục bị hư hỏng, biện pháp sửa chữa và chi phí sửa chữa.
6. Báo cáo ngay cho Bên Quản Lý tất cả các vấn đề về bảo dưỡng và tất cả các hư hại đến căn hộ và không được tiến hành sửa chữa bất kỳ hạng mục nào.
7. Không được nhượng lại hoặc cho thuê lại Căn Hộ và khi không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Quản Lý, cũng không được phép cho những người không có tên trong Khoản M của Hợp Đồng này được vào ở Căn Hộ ngoài việc tạm trú. Trong quy định của khoản này, tạm trú có nghĩa là tổng thời gian cư trú của bất kỳ một người nào không quá mười bốn (14) ngày trong một năm dương lịch.

8. Không được sơn, trang trí hoặc tô điểm gì khác và/hoặc thay đổi, cũng không được thêm vào hoặc sửa đổi Căn Hộ, các vật dụng, đồ vật cố định hay các trang thiết bị trong Căn Hộ khi chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Quản Lý. Không được lắp đặt máy giặt, máy sấy, điều hòa, ăng-ten, hoặc các vật dụng hoặc thiết bị tương tự khác khi chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Quản Lý. Không được lắp thêm ổ khóa hoặc lắp ổ khóa khác vào cửa ra vào hoặc cửa sổ khi chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Quản Lý. Trong trường hợp lắp thêm ổ khóa hoặc lắp ổ khóa khác vào cửa ra vào hoặc cửa sổ thì sẽ cung cấp cho Bên Quản Lý một chìa khóa để mở các ổ khóa đó.
9. Sử dụng Căn Hộ để làm nhà ở riêng và không được sử dụng vào mục đích nào khác khi chưa có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Quản Lý.
10. Tuân theo các quy định của Khoản G(6) dưới đây, cho phép Bên Quản Lý vào Căn Hộ vào những thời điểm hợp lý sau khi thông báo đầy đủ để sửa chữa hoặc nâng cấp Căn Hộ, để tiến hành kiểm tra bảo dưỡng dự phòng, hoặc, sau khi Người Cư Trú đã thông báo ý định chuyển đi, để cho các khách thuê nhà tương lai hoặc cho các đại diện của MassHousing hoặc các cơ quan công quyền khác vào xem căn hộ. Trong các trường hợp khẩn cấp, cho phép Bên Quản Lý vào ngay lập tức.
11. Không được nuôi vật nuôi trong nhà khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Quản Lý trừ khi được phép theo khoản G(14) hoặc G(15) ở đây.
12. Người Cư Trú, thành viên trong gia đình Người Cư Trú, họ hàng, khách, khách mời hoặc những người đại diện không được gây ra hoặc không được phép sử dụng Căn Hộ theo cách phá hoại, gây ồn hoặc gây khó chịu; không gây phiền hà hoặc quấy nhiễu dù ở khu vực riêng hay công cộng; không cản trở việc tự do sử dụng hoặc ra vào các khu vực chung.
13. Người Cư Trú, thành viên trong gia đình Người Cư Trú, họ hàng, khách, khách mời hoặc những người đại diện không tham gia vào hoặc không cho phép tham gia vào bất kỳ hành vi phạm pháp hoặc bất kỳ việc sử dụng bất hợp pháp nào Căn Hộ này, các khu vực chung hoặc các sân bãi trong khu nhà, những hành vi hoặc việc sử dụng đó bao gồm nhưng không giới hạn ở việc bán, sử dụng, phân phối, sản xuất, lưu giữ hoặc tàng trữ vũ khí bất hợp pháp, ma túy bất hợp pháp hoặc các chất bị kiểm soát khác hoặc thực hiện các hành vi gây ra hoặc đe dọa gây ra tổn hại về vật chất hoặc tình trạng nguy hiểm cho người khác hoặc như được quy định khác trong Khoản G(10) (c)-(j) dưới đây.

14. Người Cư Trú đồng ý giám sát tích cực và nghiêm chỉnh con cái, các thành viên trong gia đình, khách và khách mời của Người Cư Trú và chịu hoàn toàn trách nhiệm theo Hợp Đồng này trước những hành vi và cư xử của những đối tượng này liên quan đến Căn Hộ, các khu vực chung và những cư dân khác, như thể những hành vi và cư xử này là của chính Người Cư Trú.
15. Tuân thủ các điều lệ, quy định và trách nhiệm gắn với Người Cư Trú theo bất kỳ Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng nào.
16. Sống trong Căn Hộ và sử dụng Căn Hộ làm nơi cư trú duy nhất của Người Cư Trú.
17. Tuân thủ các Điều Lệ và Quy Định của Khu Nhà đã được MassHousing phê duyệt, được đính kèm theo Hợp Đồng này và là một phần của Hợp Đồng, như được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm và được MassHousing phê duyệt và thông báo trước ba mươi (30) ngày bằng văn bản cho Người Cư Trú.
18. Cung cấp ngay cho Bên Quản Lý bất kỳ bức thư hoặc thông báo nào của HUD hoặc của bất kỳ cơ quan quản lý Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng nào gửi cho Người Cư Trú hoặc người khác được phép cư trú trong Căn Hộ mà cung cấp thông tin liên quan đến số thu nhập gia đình hoặc việc xác nhận thu nhập gia đình theo các yêu cầu của Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng.
19. Bảo dưỡng và luôn luôn duy trì (các) thiết bị báo cháy và bất kỳ các thiết bị an toàn nào khác, chẳng hạn như thiết bị báo động khí CO bên trong Căn Hộ trong trạng thái hoạt động; thường xuyên giữ các cầu dao ở vị trí bật và thường xuyên giữ pin trong thiết bị phát hiện ở đúng vị trí.

G. BÊN QUẢN LÝ ĐỒNG Ý

1. Duy trì tòa nhà, sân bãi chung, Căn Hộ và thiết bị lắp đặt trong đó trong tình trạng tốt và tuân thủ Bộ Luật Vệ Sinh Tiểu Bang và tất cả các quy định pháp luật, các điều lệ và quy định khác của các cơ quan có thẩm quyền, trong đó có các yêu cầu của bất kỳ Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng nào.
2. Không làm giới hạn quy định trên, Bên Quản Lý đồng ý sửa chữa tất cả các khiếm khuyết ngay lập tức có thể sau khi nhận được thông báo của Người Cư Trú. Nếu Người Cư Trú tin rằng mình đã chịu bất kỳ thiệt hại vật chất hoặc sự bất tiện nào do bất kỳ khiếm khuyết nào gây ra thì Người Cư Trú có quyền yêu cầu Bên Quản Lý giảm tiền thuê nhà tương ứng với số thiệt hại hoặc bất tiện mà Người Cư Trú phải chịu cho đến khi được sửa chữa.
3. Nếu thu nhập của Người Cư Trú giảm đi đến mức Người Cư Trú đủ điều kiện được hưởng trợ cấp hoặc trợ cấp bổ sung theo một Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng, theo đề nghị của Người Cư Trú, Bên Quản Lý sẽ giảm bớt tiền thuê nhà cho Người Cư Trú phù hợp theo bất kỳ Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng nào miễn là có các khoản tiền trợ cấp dành cho mục đích đó và Người Cư Trú đủ điều kiện khác để được hưởng trợ cấp đó. Do đó, việc cắt giảm đó sẽ trở nên có hiệu lực khi có sẵn các khoản tiền trợ cấp.
4. Vì lý do chính đáng được chỉ ra trong đó có lịch thanh toán phúc lợi hoặc các khoản trợ cấp, cho phép Người Cư Trú thanh toán từng phần tiền thuê nhà nhiều hơn một lần một tháng theo giấy biên nhận có lịch thanh toán các khoản tiền phúc lợi hoặc trợ cấp.
5. Trừ khi được yêu cầu khác trong Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng, không thực hiện việc tăng tiền thuê nhà trong toàn bộ khu nhà liên quan đến các căn hộ được hỗ trợ trong Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng thường xuyên quá một lần trong bất kỳ thời hạn mười hai (12) tháng nào bao gồm cả năm đầu tiên cư trú (đến mức được phép theo Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng) và khi việc tăng đó diễn ra, thông báo bằng văn bản ba mươi (30) ngày cho Người Cư Trú trước ngày việc tăng đó có hiệu lực; với điều kiện là việc tăng tiền thuê nhà cần có sự phê duyệt của MassHousing hoặc bất kỳ cơ quan quản lý Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng nào khác sẽ không có hiệu lực cho đến khi nhận được sự phê duyệt đó và đến lúc đó mới sẽ thông báo. (Khoản này có cho phép tăng tiền thuê nhà đối với Người Cư Trú trong năm đầu cư trú nếu Bên Quản Lý đề nghị).
6. Chỉ vào Căn Hộ của Người Cư Trú với các mục đích (i) cho các Người Cư Trú

muốn thuê căn hộ xem trong các giờ hợp lý sau khi Người Cư Trú đã thông báo ý định dời đi; (ii) cho các đại diện của Chủ Sở Hữu, MassHousing hoặc các cơ quan công quyền phù hợp xem Căn Hộ, (iii) sửa chữa hoặc nâng cấp, hoặc (iv) kiểm tra để bảo dưỡng dự phòng. Bên Quản Lý sẽ vào Căn Hộ chỉ sau khi đã có thông báo trước hợp lý cho Người Cư Trú, ít nhất là 24 giờ và vào thời điểm hợp lý, với điều kiện là Bên Quản Lý có thể vào ngay lập tức và vào bất kỳ lúc nào nếu Bên Quản Lý tin rằng có tình trạng khẩn cấp. Bên Quản Lý phải luôn luôn thông báo ngay trong vòng 24 giờ cho Người Cư Trú về ngày tháng, thời gian và bản chất của tình trạng khẩn cấp khiến Bên Quản Lý phải vào nếu Người Cư Trú không ở nhà vào lúc Bên Quản Lý vào Căn Hộ. Người Cư Trú đồng ý trước để Bên Quản Lý vào căn hộ vì những mục đích nêu trên.

7. Thông báo bằng văn bản cho Người Cư Trú không ít hơn mười bốn (14) ngày trước khi chấm dứt Hợp Đồng này do không thanh toán tiền thuê nhà hoặc do vi phạm Khoản F(13) hoặc khoảng thời gian dài hơn theo yêu cầu của một Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng hoặc bất kỳ quy định áp dụng nào trong pháp luật tiểu bang.
8. Thông báo bằng văn bản cho Người Cư Trú không ít hơn ba mươi (30) ngày trước khi chấm dứt Hợp Đồng này vì các lý do khác ngoài lý do không thanh toán tiền thuê nhà hoặc vi phạm Khoản F(13) hoặc khoảng thời gian dài hơn theo yêu cầu của một Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng hoặc bất kỳ quy định áp dụng nào trong pháp luật tiểu bang.
9. Tất cả các thông báo chấm dứt Hợp Đồng sẽ viết rõ ràng và bằng các thuật ngữ dễ hiểu và sẽ bao gồm những nội dung sau:
 - a. Ngày cụ thể Hợp Đồng sẽ được chấm dứt;
 - b. Trình bày đầy đủ (các) lý do chấm dứt Hợp Đồng, trong đó có viện dẫn đến (các) hành vi được cho là vi phạm Hợp Đồng này và các sự việc được cho là dẫn đến việc chấm dứt Hợp Đồng;
 - c. Trình bày rằng nếu Người Cư Trú hoặc bất kỳ người thuê nào khác được phép ở Căn Hộ được coi là tàn tật theo luật áp dụng của tiểu bang hoặc liên bang thì Người Cư Trú đó có quyền được có nơi ở hợp lý để giải quyết các vi phạm của Hợp Đồng này nếu những vi phạm đó là do sự tàn tật đó gây ra;

- d. Trình bày rằng Người Cư Trú có quyền thảo luận về đề xuất chấm dứt thuê nhà với Bên Quản Lý bất kỳ lúc nào trước ngày chấm dứt nêu trong thông báo;
 - e. Trình bày rằng nếu Người Cư Trú vẫn ở trong Căn Hộ sau ngày được ghi rõ là ngày chấm dứt Hợp Đồng, việc trục xuất ra khỏi Căn Hộ sẽ chỉ diễn ra sau khi có kiện tụng, là thời điểm mà Người Cư Trú có thể đưa ra lời biện hộ.
10. Chấm dứt Hợp Đồng hoặc trục xuất Người Cư Trú ra khỏi căn hộ không vì lý do gì ngoài những lý do sau:
- a. không thanh toán tiền thuê nhà;
 - b. Người Cư Trú "không tuân thủ đáng kể" Hợp Đồng này;
 - c. Người Cư Trú, bất kỳ người nào khác được phép cư trú tại Căn Hộ này, bất kỳ thành viên trong gia đình nào, hoặc khách, tham gia vào hoạt động tội phạm liên quan đến ma túy ở trong, ở trên hoặc ở gần Căn Hộ hoặc khuôn viên Khu Nhà, hoặc bất kỳ người nào khác thuộc sự kiểm soát của Người Cư Trú tham gia vào bất kỳ hoạt động nào đó ở trong, ở trên hoặc ở gần Căn Hộ hoặc khuôn viên Khu Nhà
 - d. Bên Quản Lý xác định rằng một thành viên trong gia đình hoặc Người Cư Trú đang sử dụng ma túy bất hợp pháp;
 - e. Bên Quản Lý xác định rằng cách thức sử dụng ma túy bất hợp pháp của Người Cư Trú, bất kỳ người nào cư trú tại Căn Hộ, bất kỳ thành viên trong gia đình nào hoặc khách gây ảnh hưởng đến sức khỏe, sự an toàn, hoặc quyền được tận hưởng sự yên bình của những cư dân khác trong Khu Nhà;
 - f. hoạt động tội phạm của Người Cư Trú, bất kỳ thành viên nào trong gia đình của Người Cư Trú, khách hoặc một người khác thuộc tầm kiểm soát của Người Cư Trú:
 - (i) đe dọa đến sức khỏe, sự an toàn hoặc quyền tận hưởng sự yên bình của những các cư dân khác trong Khu Nhà (trong đó có nhân viên quản lý khu nhà cư trú trong Khu Nhà); hoặc

- (ii) đe dọa sức khỏe, sự an toàn, hoặc quyền tận hưởng sự yên bình ở nhà riêng của những người cư trú ở kề cận Khu Nhà;
- g. nếu Người Cư Trú đang trốn để tránh bị truy tố hoặc bắt giữ hoặc giam cầm sau khi bị cáo buộc về một tội, hoặc mưu đồ gây tội, mà tội đó là trọng tội chiếu theo luật pháp của nơi người đó trốn đi, hay trong trường hợp tại Tiểu Bang New Jersey, đó là một khinh tội quan trọng;
- h. nếu Người Cư Trú vi phạm tình trạng quản chế hoặc cam kết theo luật Liên Bang hoặc Tiểu Bang;
- i. Bên Quản Lý xác định rằng sự lạm dụng hoặc cách thức lạm dụng đồ uống có cồn của Người Cư Trú hoặc của một thành viên trong gia đình đe dọa sức khỏe, sự an toàn hoặc quyền tận hưởng sự yên bình của các cư dân khác tại Khu Nhà;
- j. nếu Bên Quản Lý xác định rằng Người Cư Trú, bất kỳ thành viên nào trong gia đình của Người Cư Trú, khách hoặc một người khác thuộc sự kiểm soát của Người Cư Trú đã tham gia vào hoạt động phạm tội bất kể việc Người Cư Trú, bất kỳ thành viên nào trong gia đình của Người Cư Trú, khách hoặc một người khác thuộc sự kiểm soát của Người Cư Trú đã bị bắt hoặc bị buộc tội vì hoạt động này hay chưa.
- k. Người Cư Trú không thực hiện việc sửa đổi hoặc đề nghị chấm dứt việc thuê của mình theo yêu cầu của Khoản L. 3. ở đây.

Bên Quản Lý có thể chấm dứt Hợp Đồng này vì lý do chính đáng khác và việc chấm dứt “vì lý do chính đáng khác” chỉ có thể có hiệu lực từ khi kết thúc bất kỳ thời hạn ban đầu hoặc thời hạn tiếp theo nào.

Thuật ngữ “không tuân thủ đáng kể” trong Hợp Đồng này bao gồm cả: (1) một hoặc nhiều vi phạm nghiêm trọng đối với Hợp Đồng này; (2) nhiều lần mắc những vi phạm nhỏ Hợp Đồng này mà (a) phá hoại khả năng có thể sinh sống tại Khu Nhà; (b) gây ảnh hưởng bất lợi đến sức khỏe và sự an toàn của bất kỳ người nào hoặc quyền lợi của bất kỳ cư dân nào được hưởng sự yên bình ở khuôn viên họ thuê và các tiện nghi có liên quan của Khu Nhà, (c) can thiệp vào công việc quản lý Khu Nhà, hoặc (d) có tác động tài chính tiêu cực đối với Khu Nhà; và (3) Người Cư Trú không kịp thời cung cấp tất cả các thông tin được yêu cầu về thu nhập và thành viên trong gia đình hoặc các yếu tố đủ điều kiện của hộ gia đình Người Cư Trú bao gồm, nhưng không giới hạn ở việc không đáp ứng các yêu cầu khai báo và thẩm tra Số An Sinh Xã Hội, hoặc

không ký và nộp các mẫu đồng ý để thu thập thông tin về lương và yêu cầu trả phúc lợi từ các cơ quan thu thập thông tin về lương của tiểu bang.

11. Cho phép Người Cư Trú và các nhà tổ chức dân cư tiến hành trên khuôn viên Khu Nhà các hoạt động liên quan đến việc thành lập hoặc hoạt động của một tổ chức của những người thuê nhà theo các yêu cầu đề ra của bất kỳ Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng nào và không can thiệp khác vào quyền của Người Cư Trú được tổ chức và tham gia tổ chức của những người thuê nhà.
12. Không áp đặt các lệ phí, phạt, chi phí hoặc phí khác đối với Người Cư Trú ngoại trừ những khoản quy định cụ thể trong Hợp Đồng này hoặc trong các điều lệ và quy định đối với Khu Nhà đã được MassHousing phê duyệt hoặc theo quy định pháp luật của Massachusetts.
13. Không phân biệt đối xử với Người Cư Trú trong việc cung cấp dịch vụ, hoặc theo bất kỳ cách thức nào khác vì những lý do về chủng tộc, tín ngưỡng, màu da, xuất xứ dân tộc, giới tính, khuynh hướng tình dục (không bao gồm những người có khuynh hướng tình dục coi trẻ vị thành niên là đối tượng tình dục), tuổi tác, thông tin về gien, tổ tiên hoặc tình trạng hôn nhân của người đó hoặc những người đó hoặc vì người đó là cựu chiến binh hoặc thành viên lực lượng vũ trang hoặc vì người đó bị mù hoặc khiếm thính, hoặc có bất kỳ khuyết tật nào khác hoặc là thành viên của bất kỳ nhóm đối tượng nào khác được pháp luật bảo vệ như người làm cha mẹ không kết hôn hoặc những người nhận trợ giúp của nhà nước hoặc vì có trẻ con trong gia đình.
14. Cho phép các cư dân cư trú tại các dự án dành cho những người cao niên và được hỗ trợ theo Chương trình Mục 236 hoặc Chương trình Mục 8 được nuôi giữ các vật nuôi gia đình phổ biến trong căn hộ của họ theo các quy định của Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng đó, luật áp dụng của tiểu bang và bất kỳ điều lệ về vật nuôi nào trong các quy định của Bên Quản Lý.
15. Cho phép Người Cư Trú hoặc bất kỳ người nào được phép cư trú ở Căn Hộ được nuôi giữ vật nuôi hoặc thú vật cần thiết để hỗ trợ khuyết tật của Người Cư Trú hoặc người ở trong Căn Hộ và cho phép các vật nuôi hoặc thú vật đi cùng với các vị khách khuyết tật, là những người cần vật nuôi hoặc thú vật hỗ trợ do khuyết tật của họ, mỗi trường hợp tùy thuộc vào các điều lệ về vật nuôi do Bên Quản Lý áp dụng.

H. TÁI XÁC NHẬN HÀNG NĂM VÀ TẠM THỜI

1. Tái Xác Nhận Hàng Năm

- (a) Hàng năm, Người Cư Trú đồng ý điền vào và nộp đơn tái xác nhận cho Bên Quản Lý trong đó cung cấp thông tin chính xác về thu nhập gia đình, việc làm và thành phần hộ gia đình hoặc cung cấp thường xuyên hơn nếu Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng yêu cầu. Người Cư Trú phải nộp lại đơn đã được khai đầy đủ trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được đơn. Người già, người tàn tật hoặc những người khuyết tật khác có thể hoàn tất quá trình này qua thư hoặc nhờ người trợ giúp đến nhà và sẽ không cần trực tiếp có mặt tại văn phòng của ban quản lý. Ngoài ra, Người Cư Trú còn đồng ý cung cấp cho Bên Quản Lý những thông tin hoặc tài liệu bổ sung khi Bên Quản Lý cần để thẩm tra thông tin trên đơn tái xác nhận. Sau đó, trên cơ sở thông tin này, Ban Quản Lý sẽ xác định xem có cần thay đổi tiền thuê nhà của Người Cư Trú hay không, liệu căn hộ của Người Cư Trú có còn phù hợp với nhu cầu của họ hay không và liệu Người Cư Trú có còn nằm trong hạn mức thu nhập để tiếp tục được nhận trợ cấp của Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng hay không. Người Cư Trú đồng ý thanh toán bất kỳ khoản tiền thuê được điều chỉnh nào khi có điều chỉnh do tái xác nhận. Ngoài ra, Người Cư Trú còn đồng ý chấp nhận một căn hộ có diện tích và vị trí khác nếu đơn tái xác nhận chỉ ra rằng Căn Hộ hiện tại của mình không còn phù hợp với nhu cầu của mình nữa.
- (b) Nếu Người Cư Trú không nộp các thông tin tái xác nhận theo yêu cầu vào ngày ghi rõ trong đề nghị của Bên Quản Lý thì Bên Quản Lý có thể yêu cầu Người Cư Trú thanh toán tiền thuê nhà cao hơn, tính theo giá áp dụng trên thị trường, là giá dành cho các cư dân trong Khu Nhà không được trợ cấp thông qua một Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng, với hiệu lực trong thời hạn trả tiền thuê đầu tiên bắt đầu sau khi hết thời hạn thông báo tái xác nhận ba mươi (30) ngày. Khoản "tiền thuê nhà theo giá thị trường áp dụng" này sẽ là "Tiền Thuê Nhà Theo Giá Thị Trường" được MassHousing phê duyệt đối với các khu nhà được hỗ trợ theo Mục 13A; Tiền Thuê Nhà Dưới Mức Giá Thị Trường, còn được gọi là tiền thuê nhà theo giá thị trường được HUD phê duyệt, được MassHousing và HUD phê duyệt đối với các khu nhà được hỗ trợ theo Mục 236; Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng của HUD đối với các khu nhà thuộc Mục 8, và liên quan đến bất kỳ Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng nào, hoặc là giá thuê nhà trên thị trường do Bên Quản Lý đặt ra cho các căn hộ không được trợ cấp trong Khu Nhà hoặc giá thuê nhà thị trường được Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng cho phép. Trong trường hợp đó, Bên Quản Lý có thể thực hiện việc tăng tiền thuê nhà xuất phát từ quá

trình tái xác nhận mà không cần thông báo trước ba mươi (30) ngày cho Người Cư Trú như lẽ ra có thể phải làm theo khoản B Hợp Đồng này.

2. TÁI XÁC NHẬN TẠM THỜI

- (a) Người Cư Trú đồng ý báo cáo trong vòng ba mươi (30) ngày bất kỳ thay đổi nào về thành phần gia đình hoặc số người cư trú trong Căn Hộ khi có một thành viên trong gia đình rời đi, hoặc bất kỳ thay đổi nào trong thu nhập hộ gia đình cộng lại hơn \$200 một tháng hoặc khi một người trưởng thành trong gia đình được báo cáo là thất nghiệp trong bản xác nhận hoặc tái xác nhận gần đây nhất có việc làm. Sau đó, trên cơ sở thông tin này, Ban Quản Lý sẽ xác định xem có cần thay đổi tiền thuê nhà của Người Cư Trú hay không, liệu kích thước căn hộ của Người Cư Trú có còn phù hợp với nhu cầu của Người Cư Trú hay không và liệu Người Cư Trú có còn nằm trong hạn mức thu nhập để tiếp tục được nhận trợ cấp của Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng hay không. Người Cư Trú đồng ý thanh toán bất kỳ khoản tiền thuê được điều chỉnh nào khi có điều chỉnh do sự tái xác nhận này.
- (b) Người Cư Trú có thể báo cáo bất kỳ việc giảm thu nhập hoặc bất kỳ thay đổi nào trong các yếu tố khác được xem xét khi tính toán tiền thuê nhà của Người Cư Trú. Nếu việc giảm thu nhập hoặc thay đổi trong các yếu tố khác kéo dài trên 30 ngày, Bên Quản Lý sẽ thẩm tra thông tin và cắt giảm hợp lý theo các quy định trong Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng tới khi nào còn có ngân quỹ trợ cấp cho mục đích đó và tới khi nào Người Cư Trú còn đủ điều kiện hưởng những khoản trợ cấp này theo Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng. Tuy nhiên, nếu thu nhập của Người Cư Trú được phục hồi một phần hoặc toàn bộ trong vòng hai tháng thì Bên Quản Lý có thể hoãn quá trình xác nhận lại cho đến khi biết được thu nhập mới, nhưng việc giảm tiền thuê nhà sẽ được hồi tố và Bên Quản Lý không được trục xuất Người Cư Trú vì không thanh toán tiền thuê nhà đến hạn trong thời gian được báo cáo là có giảm thu nhập và hoàn tất việc xác nhận. Người Cư Trú có ba mươi (30) ngày sau khi nhận được thông báo bằng văn bản về khoản tiền thuê nhà đến hạn phải trả cho kỳ hạn nêu trên hoặc Bên Quản Lý có thể trục xuất vì không thanh toán tiền thuê nhà.
- (c) Nếu Người Cư Trú không thông báo cho Bên Quản Lý về những thay đổi tạm thời này thì Bên Quản Lý có thể tăng tiền thuê nhà của Người Cư Trú lên mức giá thuê nhà được áp dụng trên thị trường như quy định

tại Mục H(1)(b) mà không cần thông báo bằng văn bản trước ba mươi (30) ngày như lẽ ra có thể phải làm theo khoản B Hợp Đồng này..

3. Người Cư Trú có thể đề nghị gặp Bên Quản Lý để trao đổi về bất kỳ thay đổi nào về tiền thuê nhà hoặc khoản tiền hỗ trợ do quá trình tái xác nhận. Nếu Người Cư Trú đề nghị một cuộc gặp đó thì Bên Quản Lý đồng ý gặp Người Cư Trú và trao đổi về cách tính toán tiền thuê nhà của Người Cư Trú và khoản tiền hỗ trợ, nếu có.

I. CHẤM DỨT HỖ TRỢ

[Chỉ áp dụng đối với những người thuê nhà nhận được hỗ trợ qua chương trình bổ sung tiền thuê nhà, chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà của HUD và Chương trình Mục 8]

1. Người Cư Trú hiểu rằng khoản hỗ trợ sẵn có dành cho mình có thể bị chấm dứt nếu xảy ra một trong các sự kiện sau. Chấm dứt hỗ trợ có nghĩa là Bên Quản Lý có thể dành hỗ trợ cho Người Cư Trú khác và giá thuê của Người Cư Trú sẽ được tính lại hoặc HUD đã chấm dứt Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng. Ngoài ra, nếu hỗ trợ của Người Cư Trú bị chấm dứt vì tiêu chí (a) hoặc (b) dưới đây thì Người Cư Trú sẽ trả tiền thuê nhà theo giá thuê của thị trường như quy định tại Mục H(1)(b).
 - (a) Người Cư Trú không cung cấp thông tin hoặc các báo cáo theo yêu cầu tại Khoản H trong vòng 10 ngày dương lịch cho Bên Quản Lý sau khi nhận được thông báo về ý định chấm dứt thanh toán các khoản hỗ trợ cho Người Cư Trú của Bên Quản Lý.
 - (b) Khoản tiền mà Người Cư Trú phải thanh toán đối với tiền thuê nhà và các tiện ích theo các điều lệ và quy định của HUD bằng với "Tổng Tiền Thuê Nhà Của Gia Đình" như tính toán theo các quy định về trợ cấp hiện hành.
 - (c) HUD chấm dứt Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng mà Người Cư Trú đang được hỗ trợ theo Chương Trình đó.
2. Bên Quản Lý đồng ý gửi cho Người Cư Trú thông báo bằng văn bản về đề xuất chấm dứt hỗ trợ. Thông báo này sẽ cho Người Cư Trú biết rằng trong vòng mười (10) ngày dương lịch kể từ ngày thông báo, Người Cư Trú có thể đề nghị gặp Bên Quản Lý để trao đổi về đề xuất chấm dứt hỗ trợ. Nếu Người Cư Trú đề

nghị thảo luận về đề xuất chấm dứt hỗ trợ thì Bên Quản Lý đồng ý gặp Người Cư Trú.

3. Việc chấm dứt hỗ trợ sẽ không ảnh hưởng đến các quyền nào khác của Người Cư Trú theo Hợp Đồng này hoặc theo luật áp dụng, trong đó có quyền cư trú tại Căn Hộ. Nếu chấm dứt hỗ trợ theo Khoản 1.(a) hoặc (b) ở trên thì sau này có thể lại được hỗ trợ nếu Người Cư Trú nộp thông tin về thu nhập hoặc các dữ liệu khác theo yêu cầu thủ tục của HUD, kịp thời thanh toán đầy đủ bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào còn nợ do việc chấm dứt hỗ trợ và Bên Quản Lý xác định rằng Người Cư Trú đủ điều kiện được hỗ trợ và có loại hỗ trợ đó.

J. CỠ VÀ LOẠI HÌNH CĂN HỘ

Người Cư Trú xác nhận rằng Bên Quản Lý sẽ phân các căn hộ theo số thành viên trong hộ để phân bổ hiệu quả các căn hộ cho những người có nhu cầu nhiều nhất. Ngoài ra, yêu cầu của các chương trình trợ cấp được áp dụng có thể yêu cầu Bên Quản Lý khi giao các căn hộ xét đến cỡ căn hộ, mối quan hệ của các thành viên trong gia đình, tuổi tác và giới tính của các thành viên trong gia đình và ý thích của gia đình. Nếu, theo đánh giá của Bên Quản Lý, Người Cư Trú đủ điều kiện hoặc trở nên đủ điều kiện để được căn hộ với diện tích khác, và có căn hộ với diện tích và loại phù hợp, Người Cư Trú đồng ý:

- (a) Chuyển nhà trong vòng ba mươi (30) ngày sau khi Bên Quản Lý thông báo cho mình rằng đã có căn hộ có cỡ theo yêu cầu trong Khu Nhà; hoặc
- (b) Nếu Căn Hộ rộng hơn căn hộ được yêu cầu thì vẫn ở trong căn hộ đó và thanh toán theo mức giá thuê nhà được áp dụng trên thị trường như quy định tại Mục H(1)(b) hoặc tiền thuê nhà dựa vào cỡ của Căn Hộ đã ở theo quyết định của Bên Quản Lý và được phép của Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng.

K. ĐÁP ỨNG NHU CẦU HỢP LÝ

1. Bên Quản Lý và Người Cư Trú thống nhất và xác nhận rằng hoạt động của Khu Nhà có thể chịu sự điều chỉnh của các quy định pháp luật khác nhau về nhà ở công bằng của liên bang, tiểu bang và địa phương, bao gồm nhưng không giới hạn ở Mục 504 trong Đạo Luật Phục Hồi năm 1973, Đạo Luật Người Mỹ Tàn Tật, Mục II và III, Đạo Luật Nhà Ở Công Bằng và Chương 151B Massachusetts yêu cầu đáp ứng nhu cầu hợp lý cho người tàn tật như quy định trong các luật đó (các luật đó và các quy định dưới luật sau đây được gọi là "Luật Áp Dụng"). Bên Quản Lý đã ban hành chính sách liên quan đến việc đó

và đã cung cấp cho Người Cư Trú một bản chính sách đó trước khi ký kết Hợp Đồng này. Bên Quản Lý đồng ý cung cấp cho Người Cư Trú bất kỳ thay đổi nào của chính sách đó mà Bên Quản Lý, được sự chấp thuận của MassHousing, sẽ ban hành vào từng thời điểm. Chính sách này, như được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm, sau đây được gọi là “Chính Sách Đáp Ứng Nhu Cầu Hợp Lý của Bên Quản Lý”.

2. Như quy định trong Chính Sách Đáp Ứng Nhu Cầu Hợp Lý của Bên Quản Lý và theo các quy định của Luật Áp Dụng, Người Cư Trú, liên quan đến việc mình bị tàn tật hoặc sự tàn tật của một người được phép cư trú trong căn hộ ("Người Cư Trú Tàn Tật"), có thể đề nghị Bên Quản Lý "Đáp Ứng Nhu Cầu Hợp Lý" để đảm bảo cho Người Cư Trú Tàn Tật được tiếp cận bình đẳng với các tiện nghi, các dịch vụ và các chương trình của Khu Nhà. Việc Đáp Ứng Nhu Cầu Hợp Lý này có thể bao gồm những thay đổi đối với tòa nhà, sân bãi hoặc căn hộ đơn lẻ và những thay đổi về chính sách, tập quán và thủ tục. Khi có đề nghị này, Bên Quản Lý đồng ý sẽ:
 - (a) tuân theo các thủ tục nêu trong Chính Sách Đáp Ứng Nhu Cầu Hợp Lý của Bên Quản Lý và các quy định của Luật Áp Dụng để đáp ứng đề nghị của Người Cư Trú và áp dụng tất cả các biện pháp nêu trong đó và theo Luật Áp Dụng liên quan đến đề nghị này;
 - (b) trong phạm vi Luật Áp Dụng yêu cầu, Đáp Ứng Nhu Cầu Hợp Lý đó cho Người Cư Trú Tàn Tật, bao gồm cả việc thay đổi các quy tắc, chính sách hoặc thủ tục, và thay đổi và thanh toán cho những thay đổi về kết cấu cho một căn hộ hoặc các khu vực chung cho đến khi cơ cấu không cho phép thay đổi nữa, gánh nặng hành chính và tài chính phi lý hoặc yêu cầu phải có những thay đổi căn bản trong chương trình của Bên Quản Lý; và
 - (c) chừng nào Bên Quản Lý quyết định là mình không thể Đáp Ứng Nhu Cầu Hợp Lý đó vì những lý do nêu trong mục (b) ở trên, gặp Người Cư Trú nhằm xác định cách tốt nhất để Đáp Ứng Nhu Cầu Hợp Lý đó với các kinh phí sẵn có và nếu Luật Áp Dụng yêu cầu, cho phép Người Cư Trú thực hiện và thanh toán cho bất kỳ thay đổi cơ cấu nào cần thiết.
3. Dưới đây nêu rõ là Căn Hộ thuộc Hợp Đồng này có được thiết kế riêng và phù hợp dành cho những người tàn tật cần một căn hộ có thể ra vào dễ dàng hay không. Dưới đây cũng nêu rõ là Người Cư Trú hoặc bất kỳ người nào được phép cư trú ở căn hộ có phải là một Người Cư Trú Khuyết Tật cần căn hộ ra vào dễ dàng hay không. Người Cư Trú công nhận rằng Bên Quản Lý giữ quyền

phân bổ các căn hộ có thể ra vào dễ dàng cho Những Người Cư Trú Tàn Tật có nhu cầu ra vào được dễ dàng cao nhất. Nếu Người Cư Trú hoặc người được phép cư trú tại căn hộ không phải là Người Cư Trú Khuyết Tật cần một căn hộ ra vào dễ dàng thì Người Cư Trú đồng ý rằng nếu có người đang cư trú khác hoặc người nộp đơn khác cần một căn hộ có thể ra vào dễ dàng thì Người Cư Trú sẽ chuyển sang một căn hộ khác cùng diện tích và cùng giá thuê sau ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Quản Lý. Trong trường hợp đó, việc không chấp nhận hoặc chuyển đến căn hộ được đề nghị sẽ bị coi là không tuân thủ đáng kể Hợp Đồng này và là nguyên nhân để chấm dứt Hợp Đồng này.

- Căn Hộ dễ ra vào Có Không
► Người Cư Trú yêu cầu Căn Hộ Dễ Ra Vào Có Không

Nếu sau ngày ký Hợp Đồng này, Người Cư Trú hoặc bất kỳ người nào được phép cư trú trong căn hộ trở thành Người Cư Trú Tàn Tật cần một Căn Hộ dễ ra vào thì Người Cư Trú sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Quản Lý và sẽ áp dụng các thủ tục nêu trong khoản 1 và 2 của tiểu mục K này.

L. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

1. Các quy định trong Hợp Đồng này cấu thành nên những điều khoản quan trọng nhất điều chỉnh mối quan hệ giữa Bên Quản lý và Người Cư Trú. Các điều khoản khác phù hợp với Hợp Đồng này có thể được đề cập trong các điều lệ và quy định đã được MassHousing phê duyệt đối với Khu Nhà này các thỏa thuận quản lý và điều hành giữa MassHousing và Chủ Sở Hữu Khu Nhà. Bên Quản Lý và MassHousing có bản sao những văn bản này và những văn bản này phải được cung cấp cho Người Cư Trú trong vòng 10 ngày làm việc sau khi nhận được đề nghị bằng văn bản.
2. Nếu trong thời hạn của Hợp Đồng này hoặc trong bất kỳ quá trình gia hạn nào của Hợp Đồng, toàn bộ hoặc bất kỳ phần nào quan trọng của Căn Hộ bị phá hủy do hỏa hoạn hoặc tai họa khác thì:
 - a. Nếu Bên Quản Lý hoặc Người Cư Trú lựa chọn, Hợp Đồng này sẽ chấm dứt khi một bên nhận được thông báo của bên kia; hoặc
 - b. Nếu Bên Quản Lý không chấm dứt Hợp Đồng này thì một phần tiền thuê nhà hợp lý do MassHousing xác định sẽ được trừ đi cho đến khi Căn Hộ được khôi phục lại và phù hợp để ở.

Các thông báo chấm dứt theo mục này sẽ làm cho Hợp Đồng này chấm dứt vào ngày cuối cùng của tháng mà thông báo được đưa ra.

3. Bên Quản Lý có thể thay đổi bất kỳ hoặc tất cả các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này khi có sự phê duyệt trước của MassHousing, có hiệu lực vào cuối kỳ hạn đầu tiên hoặc bất kỳ lúc nào trong kỳ hạn tiếp theo, bằng cách gửi một thông báo phù hợp cho Người Cư Trú cùng với Hợp Đồng được sửa đổi hoặc một phụ lục sửa đổi Hợp Đồng hiện hành. Thông báo và văn bản sửa đổi này sẽ được gửi cho Người Cư Trú ít nhất sáu mươi (60) ngày trước ngày thay đổi có hiệu lực. Trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày nhận được thông báo đó, Người Cư Trú phải chấp nhận những điều khoản và điều kiện sửa đổi bằng cách ký kết Hợp Đồng sửa đổi hoặc phụ lục sửa đổi được đưa ra, hoặc không chấp nhận những điều khoản và điều kiện sửa đổi bằng cách gửi thông báo bằng văn bản theo Hợp Đồng cho Bên Quản Lý rằng Người Cư Trú có ý định chấm dứt thuê. Việc chấm dứt đó sẽ có hiệu lực kể từ ngày mà việc sửa đổi sẽ có hiệu lực như đã nêu trong thông báo sửa đổi. Việc Người Cư Trú không ký kết văn bản sửa đổi hoặc đề nghị chấm dứt thuê sẽ là căn cứ để trục xuất khỏi nhà.
4. Nếu bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này hoặc một phần của quy định đó hoặc việc áp dụng quy định đó đối với bất kỳ người nào hoặc trường hợp nào bị coi là vô hiệu thì phần còn lại của Hợp Đồng (hoặc phần còn lại của quy định đó) và việc áp dụng quy định đó với những người khác và trường hợp khác sẽ không bị điều này làm ảnh hưởng.
5. Các thông báo dưới đây theo yêu cầu của Hợp Đồng này được coi là gửi hợp lệ:
 - a. Cho Bên Quản Lý, nếu được gửi bưu điện bằng thư bảo đảm hoặc thư có xác nhận gửi Bên Quản Lý theo địa chỉ ghi rõ ở đây hoặc theo địa chỉ khác mà Bên Quản Lý có thể chỉ định bằng văn bản hoặc bằng cách trao tận tay cho người quản lý Khu Nhà nhưng không phải gửi cho bất kỳ người trông coi khu nhà (resident superintendent) hoặc nhân viên bảo trì nào.
 - b. Cho Người Cư Trú, thông báo sẽ bằng văn bản và được gửi bưu điện đến cho Người Cư Trú hoặc trực tiếp mang đến Căn Hộ của Người Cư Trú. Đối với Người Cư Trú nhận được lợi ích của các trợ cấp Mục 236, hoặc nếu Bên Quản Lý đang chấm dứt Hợp Đồng vì "lý do chính đáng khác" thì thông báo của Bên Quản Lý về việc chấm dứt Hợp Đồng này hoặc về những thay đổi Hợp Đồng này sẽ được thực hiện (1) bằng cách gửi thư bằng dịch vụ bưu điện hạng nhất, đóng dấu và gửi đúng địa chỉ, đến Người Cư Trú tại Căn Hộ của Người Cư Trú và (2) bằng cách gửi một bản sao thông báo chấm dứt hoặc sửa đổi đó đến bất kỳ người trưởng thành nào trong Căn Hộ ra mở cửa;

hoặc nếu không có người trưởng thành nào trả lời, bằng cách để thông báo đó dưới hoặc qua cửa ra vào Căn Hộ, hoặc gắn thông báo đó vào cửa trong trường hợp thông báo đó không thể để dưới hoặc qua cửa của Căn Hộ.

- c. Những Người Cư Trú bị tàn tật đã gửi văn bản đề nghị Bên Quản Lý gửi thông báo dưới một hình thức khác, chẳng hạn như in chữ lớn hoặc băng, hoặc đã đề nghị gửi thông báo cho các đại diện của họ, sẽ không được coi là đã nhận được thông báo cho đến khi các hướng dẫn đã đề nghị được tuân thủ.
6. Hợp Đồng này phụ thuộc vào và quyền của tất cả các bên theo đây sẽ phụ thuộc vào các điều khoản và điều kiện của bất kỳ Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng nào, bất kỳ thế chấp nào của MassHousing, bất kỳ thỏa thuận điều hành nào, hợp đồng giảm lãi suất của HUD hoặc của tiểu bang, các hợp đồng Mục 8, và tất cả các luật, điều lệ và các quy định của các cơ quan liên bang, tiểu bang hoặc các cơ quan chính phủ phù hợp khác. Trong trường hợp có bất kỳ xung đột hoặc sự không nhất quán nào, các quy định và điều kiện của các điều khoản và quy định, thế chấp, thỏa thuận, hợp đồng, luật, các điều lệ và các quy định đó và các sửa đổi bổ sung đối với chúng sẽ có hiệu lực cao hơn Hợp Đồng này.
7. Việc bỏ qua bất kỳ một vi phạm điều khoản, điều kiện, cam kết hoặc nghĩa vụ nào trong Hợp Đồng này bởi Người Cư Trú hoặc Bên Quản Lý sẽ không được coi là bỏ qua điều khoản, điều kiện, cam kết hoặc nghĩa vụ đó hoặc bất kỳ điều khoản, điều kiện, cam kết hoặc nghĩa vụ nào khác, hoặc bất kỳ vi phạm nào sau đó.
8. Tùy theo luật áp dụng, Bên Quản Lý sẽ cung cấp bảo hiểm cho tối đa \$750 phúc lợi để trang trải các chi phí thực tế của việc di dời Người Cư Trú nếu phải di dời đi chỗ khác vì hỏa hoạn hoặc hư hại do hỏa hoạn.
9. Người Cư Trú xác nhận và đồng ý rằng tất cả tài sản cá nhân của mình ở bất kỳ đâu trong Khu Nhà thuộc tầm kiểm soát của Người Cư Trú sẽ do mình tự chịu. Phụ thuộc vào các quy định của luật áp dụng, Bên Quản Lý sẽ không chịu trách nhiệm với hư hại hoặc mất mát bất kỳ loại tài sản nào bị mất mát, lấy cắp, hư hỏng hoặc phá hoại do hỏa hoạn, nước, hơi nước hoặc bởi bất kỳ nguyên nhân nào khác, khi đang ở trong Căn Hộ hoặc nơi khác trên hoặc quanh Khu Nhà. Người Cư Trú xác nhận rằng Bên Quản Lý và Chủ Sở Hữu không cung cấp bảo hiểm cho tài sản cá nhân của Người Cư Trú.

M. NHỮNG NGƯỜI ĐƯỢC CHẤP NHẬN CƯ TRÚ

O. ĐỊA CHỈ VÀ ĐIỆN THOẠI CỦA CHỦ SỞ HỮU/ĐẠI DIỆN

Địa chỉ và số điện thoại hiện nay của Chủ Sở Hữu là: Địa chỉ và số điện thoại hiện nay của Bên Quản Lý, là bên chịu trách nhiệm chăm sóc, bảo dưỡng và sửa chữa Khu Nhà, và là bên được ủy quyền nhận các thông báo về những vi phạm pháp luật và chấp nhận giấy tờ tổng đạt thay mặt Chủ Sở Hữu, là:

Tên _____ Số Điện Thoại _____

P. PHẠT VÌ KHÔNG BÁO CÁO HOẶC NỘP THÔNG TIN SAI

Nếu Người Cư Trú cố tình không báo cáo hoặc báo cáo sai thông tin trên bất kỳ đơn xin nào hoặc trên đơn tái xác nhận lại hoặc thay đổi tạm thời liên quan đến thành phần gia đình hoặc các dữ liệu khác là cơ sở để xác định việc đáp ứng tiêu chuẩn hoặc tiền thuê nhà của Người Cư Trú, và vì vậy được tính tiền thuê thấp hơn số tiền phải nộp theo các quy định trợ cấp phù hợp thuộc bất kỳ Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng nào, Người Cư Trú đồng ý hoàn trả lại cho Bên Quản Lý số tiền chênh lệch giữa tiền thuê lẽ ra phải thanh toán và tiền thuê đã được tính. Ngoài ra, Người Cư Trú có thể bị trục xuất khỏi nhà vì không tuân thủ đáng kể Hợp Đồng này và chịu phạt theo luật liên bang và/hoặc tiểu bang, trong đó có thể bao gồm tiền phạt và/hoặc án tù, và theo luật liên bang, tiền phạt có thể lên tới \$10.000 và án tù lên tới năm (5) năm. Người Cư Trú không phải hoàn trả cho Bên Quản Lý số tiền thuê tính thiếu chỉ do Bên Quản Lý không tuân theo các thủ tục phù hợp trong bất kỳ Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng nào liên quan đến việc tính toán tiền thuê hoặc các khoản tiền hỗ trợ.

Q. BÊN ĐƯỢC ỦY THÁC/CÔNG TY HỢP DANH

Trong trường hợp Chủ Sở Hữu là một bên được ủy thác hoặc một công ty hợp danh thì sẽ không có bên được ủy thác hoặc bên hưởng lợi hoặc cổ đông nào của quỹ tín thác đó và không có thành viên hợp danh nào của công ty hợp danh thường hay hữu hạn đó phải chịu trách nhiệm cá nhân trước bất kỳ ai theo bất kỳ điều khoản, điều kiện, hợp đồng, nghĩa vụ hoặc sự thỏa thuận nào thể hiện ở đây hoặc ngụ ý theo đây hoặc bất kỳ yêu cầu đòi bồi thường nào hoặc quyền kiện ra tòa theo luật pháp hay luật công bình phát sinh từ việc sử dụng, cư trú hoặc bảo dưỡng Căn Hộ và Người Cư Trú sẽ chỉ tính đến tài sản của quỹ tín thác hoặc công ty hợp danh đó để thanh toán các khoản nợ đó.

R. CÁC TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM VÀ PHỤ LỤC

Hợp Đồng này sẽ bao gồm tất cả các Tài Liệu Đính Kèm và Phụ Lục được đính kèm theo đây và được đưa vào đây bằng cách tham chiếu.

Sau khi đã đọc và hiểu những điều trình bày ở trên, Bên Quản Lý và Người Cư Trú ký vào Hợp Đồng Thuê Nhà này _____ ngày 20_____.

Bên Quản Lý _____

Người Cư Trú _____

Người Cư Trú _____

Tài Liệu Đính Kèm:

Phụ Lục A – Các Chương Trình Trợ Cấp Được Áp Dụng

Tài Liệu Đính Kèm A - Mẫu Kiểm Tra

Tài Liệu Đính Kèm B – Các Điều Lệ Và Quy Định Được Phê Duyệt

Tài Liệu Đính Kèm C – Điều Khoản Phụ về Trái Phiếu Miễn Thuế/ Tín Dụng Thuế Gia Cư Thu Nhập Thấp

Tài Liệu Đính Kèm D – Giấy Chứng Nhận của Chủ Sở Hữu về Việc Tuân Thủ mẫu HUD-50059 về Điều Kiện Hợp Lệ của Người Thuê Nhà và Thủ Tục Cho Thuê Nhà của HUD (chỉ dành cho các khu nhà được HUD trợ cấp)

Tài Liệu Đính Kèm E – Phụ lục VAWA (chỉ dành cho các khu nhà được trợ cấp theo Dự án Mục 8 của HUD)

PHỤ LỤC A

CÁC TRỢ CẤP ĐƯỢC ÁP DỤNG CHO CĂN HỘ VÀ/HOẶC NGƯỜI CƯ TRÚ

- Các Khoản Trợ Cấp Giảm Lãi theo Mục 236 của HUD do MassHousing quản lý
- Các Khoản Trợ Cấp Giảm Lãi theo Mục 13A của Khối Thịnh Vượng Chung Massachusetts do MassHousing quản lý
- Hỗ trợ trên cơ sở dự án theo Mục 8 của HUD do Mass Housing hoặc Sở Nhà Đất quản lý
- Hỗ trợ phiếu trả tiền thuê nhà theo Mục 8 của HUD do Sở Nhà Đất quản lý
- Tín Dụng Thuê Nhà Ở Thu Nhập Thấp theo Mục 42 Bộ Luật Doanh Thu Nội Địa năm 1986 đã sửa đổi
- Tín Dụng Thuê Nhà Ở Thu Nhập Thấp của Massachusetts theo M.G.L. chương 62, Mục 6 I
- Trợ cấp HOME được cấp bởi
 - Sở Gia Cư và Phát Triển Cộng Đồng Massachusetts; và/hoặc
 - _____
- Hỗ trợ MRVP của Sở Gia Cư và Phát Triển Cộng Đồng Massachusetts
- Tài trợ trái khoán Miễn Thuế theo Mục 142 trong Bộ Luật Doanh Thu Nội Địa năm 1986 đã sửa đổi do MassHousing cung cấp
- Hỗ trợ lưu động MRVP hoặc AHVP của DHCD do các cơ quan gia cư địa phương quản lý
- [Các Trợ Cấp Khác – Đề Nghị Ghi Rõ] Hợp Đồng Thuê Nhà 6/09 20

TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM A

MẪU ĐƠN KIỂM TRA

Ngày: _____

Kính gửi Người Cư Trú:

“ĐÂY LÀ BẢN KÊ KHAI TÌNH TRẠNG KHUÔN VIÊN QUÝ VỊ ĐÃ THUÊ. QUÝ VỊ CẦN ĐỌC KỸ ĐỂ XEM CÓ ĐÚNG NHƯ VẬY KHÔNG. NẾU ĐÚNG NHƯ VẬY, QUÝ VỊ PHẢI KÝ VÀO ĐÂY. ĐIỀU NÀY SẼ CHO THẤY QUÝ VỊ ĐỒNG Ý RẰNG BẢN KÊ NÀY ĐÚNG VÀ ĐẦY ĐỦ. NẾU KHÔNG ĐÚNG, QUÝ VỊ PHẢI LIỆT KÊ VÀO TRANG 2 CỦA BIỂU MẪU NÀY BẤT KỲ HƯ HẠI NÀO MÀ QUÝ VỊ NGHĨ LÀ CÓ TRONG KHUÔN VIÊN. BẢN KÊ KHAI NÀY PHẢI ĐƯỢC GỬI TRẢ CHO BAN QUẢN LÝ TRONG VÒNG MƯỜI LĂM NGÀY SAU NGÀY QUÝ VỊ NHẬN ĐƯỢC BẢNG KÊ NÀY HOẶC TRONG VÒNG MƯỜI LĂM NGÀY SAU NGÀY QUÝ VỊ DỌN VÀO Ở, TÙY THEO TRƯỜNG HỢP NÀO XẢY RA SAU. NẾU QUÝ VỊ KHÔNG GỬI LẠI BẢNG KÊ NÀY TRONG THỜI HẠN ĐÃ QUY ĐỊNH, SAU NÀY TÒA ÁN CÓ THỂ COI VIỆC QUÝ VỊ KHÔNG GỬI LẠI BẢN KÊ NHƯ VIỆC QUÝ VỊ ĐỒNG Ý RẰNG BẢN KÊ ĐẦY ĐỦ VÀ CHÍNH XÁC TRONG BẤT KỲ VỤ KIẾN TỤNG NÀO MÀ QUÝ VỊ CÓ THỂ ĐƯA RA TÒA ĐỂ LẤY LẠI TIỀN ĐẶT CỌC ĐẢM BẢO.”

MÔ TẢ TÌNH TRẠNG KHUÔN VIÊN

Bởi _____
BÊN QUẢN LÝ

Đánh Dấu Vào Một Ô:

- Tôi đã kiểm tra và chấp nhận Căn Hộ mới của tôi theo như mô tả trên, và tôi xác nhận rằng Căn Hộ của tôi đã được hoàn thiện thỏa đáng và rằng Căn Hộ của tôi vào thời điểm này không cần sửa chữa hay chỉnh sửa gì.

Ngày _____

_____ Chữ ký của Người Cư Trú

- Tôi đã kiểm tra Căn Hộ mới của tôi theo như đã mô tả trên đây và ngoại trừ những sửa chữa và chỉnh sửa ghi dưới đây, tôi công nhận rằng Căn Hộ đã được

hoàn thiện thỏa đáng, và rằng không cần có thêm các sửa chữa và chỉnh sửa nào khác ngoài những sửa chữa và chỉnh sửa tôi đã chỉ ra dưới đây.

Căn Hộ mới của tôi hiện đang cần các sửa chữa và chỉnh sửa như sau.

Tên: _____

Căn Hộ số: _____

Bếp: _____

Phòng Ngủ Chính: _____

Phòng Khách: _____

Phòng Ngủ Thứ Hai: _____

Phòng Tắm: _____

Các Ý Kiến Khác: _____

Người Cư Trú xác nhận rằng các sửa chữa và chỉnh sửa mà Người Cư Trú yêu cầu ở trên đã được Bên Quản Lý thực hiện đầy đủ và hợp lý tính đến 20 trừ (những) hạng mục sau mà cả Người Cư Trú và Bên Quản Lý xác nhận là không quan trọng, không không ảnh hưởng đến khả năng ở được của Căn Hộ và hai bên đồng ý rằng với tính chất đó thì không cần sửa chữa:

_____ Chữ ký của Người Cư Trú

_____ Chữ ký của Bên Quản Lý Hợp Đồng Thuê Nhà 6/09

22

TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM B
CÁC ĐIỀU LỆ VÀ QUY ĐỊNH ĐƯỢC MASSHOUSING PHÊ DUYỆT

TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM C

ĐIỀU KHOẢN PHỤ VỀ TRÁI PHIẾU MIỄN THUẾ VÀ TÍN DỤNG THUẾ THU NHẬP THẤP

(Áp dụng cho những Căn Hộ thuộc diện Trái Phiếu Miễn Thuế và/hoặc được Trợ Cấp Tín Dụng Thuế Thu Nhập Thấp)

- (a) Như đã chỉ rõ trong Phụ Lục A ở đây, Căn Hộ này thuộc sự điều chỉnh của các quy tắc và các hạn chế liên quan đến hỗ trợ mà Khu Nhà nhận được về trái phiếu miễn thuế và/hoặc tín dụng thuế nhà ở thu nhập thấp quy định ở Mục 42 Bộ Luật Doanh Thu Nội Địa năm 1986 đã sửa đổi (“Bộ Luật”). Cho các mục đích đó, Người Cư Trú đã được xác định là "người thuê nhà hợp lệ" theo đây.
- (b) Nếu Người Cư Trú có được vị thế là “người thuê nhà hợp lệ” bằng cách xác nhận gian dối thu nhập hoặc tài sản gia đình trong khâu kiểm tra sàng lọc hồ sơ, đơn xin hoặc các văn bản xác nhận nào thì điều đó sẽ cấu thành một “sự không tuân thủ đáng kể Hợp Đồng”. Người Cư Trú có trách nhiệm cung cấp những văn bản tái xác nhận sau này về thu nhập, tài sản và các tài liệu thẩm tra hàng năm hoặc vào những thời điểm khác khi cơ quan kiểm soát trái phiếu miễn thuế và/hoặc tín dụng thuế hoặc Bên Quản Lý sẽ yêu cầu, bao gồm nhưng không giới hạn ở, các tờ khai quyết toán thuế thu nhập của tiểu bang và liên bang và các mẫu đơn của Sở Thuế Vụ W-2 hoặc 1099 (hoặc tương đương) đối với Người Cư Trú và các thành viên khác trong gia đình của Người Cư Trú cho năm dương lịch trước năm có đề nghị đó.
- (c) Nếu Người Cư Trú xác nhận sai thành viên trong gia đình thì sự xác nhận này cấu thành một "sự không tuân thủ đáng kể Hợp Đồng." Người Cư Trú có nghĩa vụ cung cấp bằng chứng xác minh thành phần hộ gia đình cho tất cả những người sẽ cư trú tại Căn Hộ. Bên Quản Lý có thể yêu cầu những văn bản được chấp nhận vì mục đích này, bao gồm nhưng không giới hạn ở giấy khai sinh đối với mỗi trẻ vị thành niên sẽ cư trú tại Căn Hộ, bản sao thẻ hoặc số an sinh xã hội, bản sao bằng lái xe, hoặc các cách thực nhận diện khác có thể chấp nhận được. Người Cư Trú có trách nhiệm cung cấp các tái xác nhận sau này về thành phần gia đình mà cơ quan kiểm soát trái phiếu miễn thuế và/hoặc tín dụng thuế hoặc Bên Quản Lý sẽ yêu cầu.
- (d) NGƯỜI CƯ TRÚ CŨNG XÁC NHẬN RẰNG THEO CÁC ĐIỀU KHOẢN CỦA TRÁI PHIẾU MIỄN THUẾ VÀ CHƯƠNG TRÌNH TÍN DỤNG THUẾ, MỘT HỘ GIA ĐÌNH BAO GỒM CHỈ TOÀN SINH VIÊN HỌC CHÍNH QUY NHƯ ĐỊNH NGHĨA Ở MỤC 151©(4) TRONG BỘ LUẬT DOANH THU NỘI ĐỊA BỊ CẤM

KHÔNG ĐƯỢC XÉT LÀ MỘT HỘ GIA ĐÌNH THUÊ NHÀ HỢP LỆ, BẤT KỂ THU NHẬP NHƯ THẾ NÀO, TRỪ KHI HỘ GIA ĐÌNH TOÀN SINH VIÊN CHÍNH QUY NÀY THUỘC TRƯỜNG HỢP NGOẠI LỆ ĐƯỢC PHÉP. CÁC TRƯỜNG HỢP NGOẠI LỆ ĐƯỢC PHÉP BAO GỒM: (1) HỘ GIA ĐÌNH CÓ MỘT NGƯỜI KHÔNG PHẢI LÀ SINH VIÊN CHÍNH QUY NHƯ ĐỊNH NGHĨA TRONG QUY ĐỊNH CỦA BỘ LUẬT; (2) TẤT CẢ NHỮNG NGƯỜI CƯ TRÚ TRONG CĂN HỘ ĐÃ KẾT HÔN VÀ NỘP TỜ KHAI QUYẾT TOÁN THUẾ CHUNG; (3) BẤT KỲ NGƯỜI CƯ TRÚ NÀO NHẬN ĐƯỢC HỖ TRỢ THEO MỤC IV TRONG ĐẠO LUẬT AN SINH XÃ HỘI; (4) BẤT KỲ NGƯỜI CƯ TRÚ NÀO THAM GIA MỘT SỐ CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO VIỆC LÀM NHẤT ĐỊNH CÓ SỰ HỖ TRỢ CỦA CHÍNH PHỦ; (5) BẤT KỲ NGƯỜI CƯ TRÚ NÀO LÀ BỐ/MẸ ĐƠN THÂN CÓ CON LÀ NGƯỜI PHỤ THUỘC (TRONG PHẠM VI Ý NGHĨA CỦA MỤC 152 TRONG BỘ LUẬT). DO VẬY, KHI CÓ SỰ XÁC NHẬN BAN ĐẦU, SỰ XÁC NHẬN LẠI HÀNG NĂM, HOẶC VÀO BẤT KỲ THỜI ĐIỂM NÀO TRONG THỜI GIAN CÓ THU NHẬP THẤP, NẾU NGƯỜI CƯ TRÚ KHÔNG ĐỦ ĐIỀU KIỆN LÀ NGƯỜI THUÊ NHÀ HỢP LỆ CĂN CỨ VÀO ĐỊA VỊ LÀ SINH VIÊN, TRƯỜNG HỢP NHƯ VẬY SẼ CẤU THÀNH SỰ KHÔNG TUÂN THỦ ĐÁNG KỂ HỢP ĐỒNG NÀY, VÀ HỢP ĐỒNG NÀY SẼ BỊ BÊN QUẢN LÝ CHẤM DỨT, SỰ THAM GIA CỦA NGƯỜI CƯ TRÚ VÀO (NHỮNG) CHƯƠNG TRÌNH NHƯ VẬY SẼ CHẤM DỨT VÀ NGƯỜI CƯ TRÚ SẼ BỊ TRỰC XUẤT KHỎI CĂN HỘ.

- (e) Cho dù có bất kỳ quy định nào trái ngược trong Hợp Đồng này, không ai khác ngoài Người Cư Trú và các thành viên trong gia đình mình có thể cư trú trong Căn Hộ trong thời gian hơn mười bốn (14) ngày vào bất kỳ thời điểm nào trong năm dương lịch và nếu Người Cư Trú cho phép việc cư trú đó trong một khoảng thời gian dài hơn mà không được sự đồng ý trước của Bên Quản Lý thì việc cư trú đó sẽ là sự không tuân thủ đáng kể Hợp Đồng này và đây sẽ là cơ sở để Bên Quản lý chấm dứt Hợp Đồng này và Người Cư Trú sẽ bị trục xuất khỏi Căn Hộ.

TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM D

Xin tham khảo Giấy Chứng Nhận của Chủ Sở Hữu về Việc Tuân Thủ mẫu HUD-50059 về Điều Kiện Hợp Lệ của Người Thuê Nhà và Thủ Tục Thuê Nhà của HUD (chỉ dành cho các khu nhà được HUD trợ cấp)

TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM E

**Vui lòng tham khảo Phụ Lục VAWA đính kèm
(chỉ dành cho các khu nhà được trợ cấp theo Dự án Mục 8 của HUD)**