

SỔ TAY GIA ĐÌNH

Hướng Dẫn Để Các Gia Đình Tham Gia Chương Trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở Phần 8 (HCV)



Nhiệm vụ Của SCCHA là cung cấp và mang lại các giải pháp nhà ở giá phải chăng giúp người có thu nhập thấp tại Quận Santa Clara bảo đảm độc lập và ổn định tài chính

505 West Julian Street | San Jose, CA 95110

(408) 275-8770 | TDD: (408) 993-3041 | www.scchousingauthority.org



Cơ quan Quản lý Nhà ở Quận Santa Clara (SCCHA) không phân biệt đối xử khi cung cấp nhà ở trên cơ sở chủng tộc, sắc tộc, tôn giáo, giới tính, khuynh hướng tình dục, tình trạng hôn nhân, xuất xứ quốc gia, tổ tiên, tình trạng gia đình, khuyết tật, tình trạng y tế và tuổi tác. Chính sách và cam kết của SCCHA là bảo đảm người khuyết tật sẽ được cung cấp nhà ở phù hợp theo yêu cầu để họ có thể tiếp cận và tận dụng tất cả chương trình nhà ở cũng như dịch vụ liên quan. Để biết thêm thông tin, hãy liên lạc với Điều phối viên Phần 504 (408) 275-8770; TDD (408) 993-3041.

Chú ý: trang này là mặt trống phía sau trang tiêu đề.

Chào Mừng Bạn Đến Với Chương Trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở Phần 8!

Sổ Tay Gia Đình này sẽ giúp hướng dẫn cho bạn tham gia Chương Trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở (HCV). Sổ tay này bao gồm bảy chương sau.

1. Thuật Ngữ và Yếu Tố Quan Trọng Của Chương Trình
2. Quyết Định Nơi Sống
3. Kiểm Tra Tiêu Chuẩn Chất Lượng Nhà Ở
4. Khả Năng Tự Túc Của Gia Đình và Khả Năng Di Chuyển
5. Tính Liêm Chính Của Chương Trình
6. Đánh Giá và Điều Trần Không Chính Thức
7. Luật Nhà Ở Công Bằng

Các mục tiêu của Cơ quan Quản Lý Nhà ở Quận Santa Clara (SCCHA) là bảo đảm bạn tham gia chương trình thành công và cung cấp cho bạn dịch vụ khách hàng xuất sắc.

- Nếu bạn có câu hỏi hay mối quan ngại nào khác, hãy liên lạc với Dịch Vụ Khách Hàng tại (408) 275-8770.
- Biểu mẫu **Đánh Giá Dịch Vụ Khách Hàng** nằm ở cuối cuốn sổ tay này. Hãy điền và gửi về SCCHA.
- Hãy truy cập trang web của Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở (www.scchousingauthority.org) thường xuyên để biết thông tin chương trình cập nhật.
- Nếu bạn hoặc người khác trong gia đình là người khuyết tật và bạn cần SCCHA xác lập tình trạng ngoại lệ cho bạn với một trong các chính sách của họ, bạn có thể yêu cầu Điều Chính Hợp Lý từ Chuyên Gia Chương Trình Nhà Ở được chỉ định. Yêu cầu này có thể được đưa ra bất cứ lúc nào trong khi bạn tham gia chương trình.

Chú ý: trang này là mặt trống phía sau trang giới thiệu.

CHƯƠNG 1. THUẬT NGỮ VÀ YẾU TỐ QUAN TRỌNG CỦA CHƯƠNG TRÌNH

Chương này đề cập đến các yếu tố quan trọng với Chương Trình HCV. Những yếu tố này bao gồm Tiêu Chuẩn Chi Trả, thông tin quan trọng trong Phiếu, Cổng Đăng Ký Thuê Nhà, phép tính tiền thuê, và nhiều yếu tố khác.

Thời Hạn Của Phiếu

- **Thời hạn của Phiếu kéo dài 120 ngày** kể từ ngày phiếu được phát. Nếu bạn xem kỹ Phiếu, bạn sẽ thấy rằng nó có ngày hết hạn - do đó, không nên trì hoãn việc bắt đầu tìm kiếm nhà ở. Ngày hết hạn nằm trong “Hộp 3” của Phiếu (xem biểu tượng ngôi sao trong Hình Ảnh 1).
- Bạn cũng có thể thấy ngày hết hạn của phiếu trong tờ rơi được cung cấp cho bạn trong gói tóm tắt, và cả thông báo ngày hết hạn (Hình Ảnh 2).
- **Gia Hạn Phiếu:** Nếu bạn cần thêm thời gian để tìm nhà ở, hãy gửi đơn yêu cầu gia hạn cho Chuyên Gia Chương Trình Nhà Ở tối thiểu 10 ngày trước ngày hết hạn phiếu. Bạn có thể đưa ra yêu cầu này thông qua điện thoại thông minh hoặc internet với ứng dụng dựa trên web của chúng tôi được mô tả bên dưới.


Chính Sách Gia Hạn Phiếu của SCCHA:

- Khi yêu cầu gia hạn được nhận, Chuyên Gia Chương Trình Nhà Ở sẽ gia hạn phiếu thêm 60 ngày nữa kể từ ngày SCCHA phê duyệt hoặc 60 ngày nữa kể từ ngày hết hạn của phiếu, tùy theo thời điểm nào đến sau.
- Gia hạn 60 ngày cuối cùng (ngoài gia hạn 60 ngày đầu tiên) có thể được cho phép nếu gia đình đang có các tình tiết giảm nhẹ ảnh hưởng đến khả năng tìm nhà ở của họ.

Hình Ảnh 1. “Chương trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở” Mẫu

Phiếu		Văn Phòng Nhà Ở Công Cộng và Nhà Ở Cho Người		OMB No. 2577-0169
Chương Trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở		Bản Địa, Bộ Phát Triển Đô Thị và Nhà Ở Hoa Kỳ		(NHH: 30/04/2018)
<p>Phí Tồn Báo Cáo Công cho việc thu thập thông tin này được dự tính trung bình là 0,05 giờ/phần hồi, bao gồm thời gian xem hướng dẫn, tìm kiếm nguồn dữ liệu, thu thập và duy trì dữ liệu cần thiết, và hoàn thành và đánh giá thu thập thông tin. Cơ quan này không thể thực hiện hay bảo đảm, và một người không phải trả lời, cho việc thu thập thông tin trừ khi việc thu thập thông tin có mã số kiểm soát OMB hợp lệ, Bảo Đảm Bảo Mật không được cung cấp trong quá trình thu thập. Việc thu thập thông tin này được cho phép theo Phần 8 của Đạo Luật Nhà Ở Hoa Kỳ 1937 (42 U.S.C. 1437f). Thông tin được sử dụng để cho phép một gia đình tìm nhà ở hợp lý và chỉ rõ kích thước của ngôi nhà đó. Thông tin cũng được sử dụng để xác lập nghĩa vụ của gia đình theo Chương Trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở.</p> <p>Tuyên Bố Đạo Luật Quyền Riêng Tư: Bộ Phát Triển Đô Thị và Nhà Ở (HUD) được phép thu thập thông tin cần thiết trên mẫu đơn này theo Phần 8 của Đạo Luật Nhà Ở Hoa Kỳ 1937 (42 U.S.C. 1437f). Thu thập tên các thành viên gia đình là bắt buộc. Thông tin được sử dụng để cho phép một gia đình tìm nhà ở hợp lý và chỉ rõ kích thước của ngôi nhà đó. Thông tin cũng được sử dụng để xác lập nghĩa vụ của gia đình theo Chương Trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở. HUD có thể tiết lộ thông tin này cho các cơ quan địa phương, Tiểu Bang và Liên Bang khi liên quan đến điều tra và tố tụng dân sự, hình sự hoặc pháp lý. Thông tin này sẽ không được tiết lộ hay công khai bên ngoài HUD, trừ khi được cho phép hay yêu cầu theo luật. Không cung cấp bất kỳ thông tin nào trong mẫu đơn này có thể dẫn đến chậm trễ hoặc từ chối cấp phiếu cho gia đình.</p>				
Vui lòng đọc toàn bộ tài liệu trước khi hoàn thành mẫu Điền vào tất cả chỗ trống bên dưới. Viết hoặc in rõ ràng.			Số Phiếu	
1. Cho biết kích thước nhà ở bằng cách cung cấp số lượng phòng ngủ. (Đây là số phòng ngủ là Gia Đình đủ điều kiện được nhận, và được sử dụng để xác định mức độ hỗ trợ được chi trả cho chủ nhà thay cho Gia Đình.)			1. Kích Thước Nhà Ở	
2. Ngày Cấp Phiếu (tháng/ngày/năm) Cho biết ngày thực tế Phiếu được cấp cho Gia Đình.			2. Ngày Cấp (tháng/ngày/năm)	
3. Ngày Hết Hạn Phiếu (tháng/ngày/năm) Ghi ngày của sáu mươi ngày sau đó Phiếu được cấp. (Xem phần 6 của mẫu đơn này.)			3. Ngày Hết Hạn (tháng/ngày/năm)	
4. Ngày Gia Hạn Hết Hạn (Nếu có) (tháng/ngày/năm) (Xem phần 6 của mẫu đơn này)			4. Ngày Gia Hạn Hết Hạn (tháng/ngày/năm)	
5. Tên Đại Diện Gia Đình		6. Chữ Ký Đại Diện Gia Đình		Ngày Ký tên (tháng/ngày/năm)
7. Tên Cơ Quan Nhà Ở Công Cộng (PHA)				
8. Tên và Chức Danh của Nhân Viên PHA		9. Chữ Ký của Nhân Viên PHA		Ngày Ký tên (tháng/ngày/năm)
1. Chương Trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở			2. Phiếu	

Hình Ảnh 2. Thông Báo Hết Hạn
Phiếu Gói RFTA Mẫu

	VUI LÒNG ĐỌC THÔNG BÁO QUAN TRỌNG
Chủ Hộ: [] ID Pháp Nhân: []	
Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở của bạn sẽ hết hạn vào: [] / [] / []	
Phiếu của bạn sẽ hết hạn trừ khi bạn tim nhà ở và gửi gói Yêu Cầu Phê Duyệt Thuê Nhà (RFTA) trước khi phiếu của bạn hết hạn; HOẶC Yêu Cầu để gia hạn phiếu của bạn bằng văn bản trước khi phiếu hết hạn.	

Cổng Đăng Ký Thuê Nhà (TAP): Công Cụ Liên Lạc Với SCCHA

- Cổng Đăng Ký Thuê Nhà (TAP) là một cách thuận tiện, nhưng không bắt buộc để liên lạc với Chuyên Gia Chương Trình Nhà Ở của bạn. Thông qua cổng, bạn có thể:
 - Gửi yêu cầu gia hạn phiếu
 - Báo cáo thay đổi mức thu nhập của bạn
 - Yêu cầu bổ sung hay xóa thành viên của hộ gia đình của bạn
 - Nhận nhắc nhở về ngày và giờ cuộc hẹn của bạn
 - Xem tên và thông tin liên lạc của Chuyên Gia Chương Trình Nhà Ở
 - Và nhiều chứng bệnh khác!
- Bạn không cần tải về TAP. Bạn có thể truy cập từ trình duyệt web trên điện thoại hoặc máy tính của mình tại:
 - www.scchousingauthority.org/tenantportal
- Bạn cũng có thể gửi văn bản yêu cầu qua US mail hoặc nền tảng email thông thường như Yahoo, Gmail hay Outlook.

Tiêu Chuẩn Chi Trả và Quy Mô Trợ Cấp

- Phiếu của bạn xác định số phòng ngủ mà bạn đủ điều kiện được hưởng (xem biểu tượng mũi tên ở Hình Ảnh 1 bên trên), cũng được coi là Quy Mô Trợ Cấp của bạn.
- **SCCHA cung cấp một phòng ngủ cho mỗi 2 người.**
 - Nếu bạn hoặc người khác trong gia đình là người khuyết tật và bạn cần được xác lập tình trạng ngoại lệ cho bạn với chính sách Quy Mô Trợ Cấp, bạn có thể gửi yêu cầu Điều Chính Hợp Lý tới Chuyên Gia Chương Trình Nhà Ở được chỉ định.
- SCCHA đã quy định mức tiền thuê nhà tối đa tương ứng với số lượng phòng ngủ trong một căn nhà. Mức tối đa này cũng được gọi là Tiêu Chuẩn Chi Trả.
 - Ví dụ: Nếu Quy Mô Trợ Cấp của bạn là nhà 2 phòng ngủ, vậy khi bạn tìm nhà ở trên thị trường mở, hãy tìm những căn nhà 2 phòng ngủ có giá thuê không quá \$2851 (xem Bảng 1).
- Thông qua quy trình thuê nhà, SCCHA sẽ xác định phần nào trong Tiêu Chuẩn Chi Trả sẽ được Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở trợ cấp, và phần nào sẽ do bạn tự chi trả (xem “Phép Tính Tiền Thuê Nhà và Tiền Thuê Nhà Được Cho Phép Tối Đa Trong Hợp Đồng” ở trang sau).
- Nếu bạn chọn nhà ở nhỏ hơn quy mô nhà ở trong Phiếu, Tiêu Chuẩn Chi Trả nhỏ hơn sẽ được áp dụng.

BẢNG 1. TIÊU CHUẨN THANH TOÁN PHIẾU CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ Ở QUẬN SANTA CLARA

Có hiệu lực từ ngày 01 Tháng Ba 2020								
Studio	1 phòng ngủ	2 phòng ngủ	3 phòng ngủ	4 phòng ngủ	5 phòng ngủ	6 phòng ngủ	Phòng đơn (SRO)	Tiền Thuê Nhà Di Động
\$2,019	\$2,360	\$2,851	\$3,814	\$4,336	\$4,986	\$5,648	\$1,514	\$976

Chú ý: Người khuyết tật sống trong nhà có thể yêu cầu điều chỉnh hợp lý để được hưởng ngoại lệ với chính sách Tiêu Chuẩn Chi Trả: liên lạc với Chuyên Gia Chương Trình Nhà Ở được chỉ định của bạn để biết thêm thông tin. Bạn cũng có thể gửi yêu cầu điều chỉnh hợp lý qua TAP!

Trợ Cấp Tiện Ích (Chỉ các phiếu VASH)

- Trợ cấp tiện ích là số tiền được trừ từ khoản thuê nhà của gia đình khi người thuê nhà tự trả chi phí tiện ích.
- SCCHA đã lập Biểu Trợ Cấp Tiện Ích, trong đó dự tính hóa đơn tiện ích hàng tháng trung bình cho các hộ gia đình sử dụng năng lượng hiệu quả.
 - Ở mặt sau của sổ tay là Biểu Trợ Cấp Tiện Ích mà bạn có thể sử dụng khi ước tính số tiền trợ cấp tiện ích mà bạn có thể hợp lệ được hưởng (xem Hình Ảnh 6).

Tổng Mức Thanh Toán Của Người Thuê Nhà (TTP)

- Tổng Mức Thanh Toán Của Người Thuê Nhà (TTP) là số tiền mà người thuê nhà phải trả trong tổng tiền thuê. Số tiền này được tính toán dựa trên tổng thu nhập của hộ gia đình.
- TTP của *phiếu HCV* sẽ được áp dụng một trong hai cách sau, tùy theo cách nào cao hơn:
 - 32% tổng thu nhập hàng tháng của gia đình tham gia chương trình; hoặc
 - \$50 tiền thuê nhà tối thiểu
- TTP của *phiếu VASH* sẽ được áp dụng một trong những cách sau, tùy theo cách nào cao nhất:
 - 30% thu nhập điều chỉnh hàng tháng của gia đình;
 - 10% thu nhập hàng tháng của gia đình;
 - Tiền thuê nhà tối thiểu (\$50)
- Số còn lại trong khoản tiền thuê nhà phải trả cho chủ nhà sẽ do SCCHA chi trả, số tiền này được gọi là Thanh Toán Hỗ Trợ Nhà Ở (HAP).

Phép Tính Tiền Thuê và Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng Tối Đa Được Phép

- Nếu bạn tìm thấy một căn nhà trong thị trường mở mà bạn thích, và chủ của ngôi nhà đó đề xuất mức tiền thuê theo hợp đồng *thấp hơn hoặc bằng* Thanh Toán Tiêu Chuẩn, bạn sẽ tự trả tiền thuê nhà cho chủ nhà tương đương với mức TTP của bạn. Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở chi trả phần còn lại ("Phần HA") của tiền thuê theo hợp đồng.
- Bạn có thể thuê căn nhà cao hơn mức thanh toán tiêu chuẩn của mình, miễn là bạn không trả quá 50% (40% đối với VASH) thu nhập hàng tháng của mình cho tiền thuê.
 - 50% (40% đối với VASH) của Tiêu Chuẩn Chi Trả là Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng Tối Đa Được Phép của bạn.
 - Trong những trường hợp khác, bạn sẽ tự trả cho chủ nhà khoản chênh lệch giữa Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng Tối Đa Được Phép và Tiêu chuẩn Chi Trả.
 - Trong mọi trường hợp, SCCHA không thể phê duyệt trường hợp thuê nhà trong đó phần chi trả tiền thuê nhà của bạn vượt quá 50% (40% đối với VASH) thu nhập hàng tháng của bạn.

- Nhìn chung, tiền thuê theo hợp đồng sẽ được áp dụng một trong những cách tính sau, tùy theo cách nào thấp hơn:
 - Tiền thuê nhà mà chủ nhà yêu cầu;
 - Tiền thuê nhà theo hợp đồng tối đa được phép; hoặc
 - Tiền thuê nhà hợp lý - giá thị trường cho những ngôi nhà tương tự

Mẫu 1 và Mẫu 2 trong trang sau sẽ minh họa khoản tự chi trả của người tham gia HCV và VASH được toán như thế nào theo quy trình hai bước (“khoản gia đình tự chi trả”). Quy trình này bắt đầu bằng cách xác định Tiêu Chuẩn Chi Trả đối với căn nhà hợp lệ với bạn, và sau đó lấy tiêu chuẩn này trừ đi TTP của bạn. Chênh lệch giữa Tiêu Chuẩn Chi Trả và TTP là phần trong tiền thuê nhà theo hợp đồng mà Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở sẵn sàng chi trả (“khoản HA chi trả”).

CÁCH TÍNH TOÁN ĐỐI VỚI PHIẾU HCV

Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở (HA) tính toán tiền thuê bằng cách sử dụng Tiêu Chuẩn Chi Trả (PS) hoặc tiền thuê nhà theo hợp đồng của căn nhà, tùy theo khoản nào thấp hơn. Khoản HA chi trả sẽ là PS hoặc Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng (CR) của căn hộ, tùy theo mức nào thấp hơn, trừ đi Tổng Mức Tiền Thuê của gia đình (32% tổng thu nhập hàng tháng). Khoản bạn chi trả sẽ được tính toán bằng cách lấy tiền thuê nhà theo hợp đồng trừ đi khoản HA chi trả.

Ví dụ về một Gia Đình Mẫu:

- Tiêu Chuẩn Chi Trả (PS) cho căn nhà 3 phòng ngủ của Gia Đình Mẫu: = **\$3,814**
- Tổng Mức Thanh Toán Của Người Thuê Nhà (TTP) (32% thu nhập điều chỉnh) = **\$1,007**

Ba **kịch bản tiền thuê nhà theo hợp đồng** khác nhau dẫn đến các **kịch bản về khoản tiền thuê nhà của gia đình** khác nhau:

Kịch Bản 1: Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng Của Căn Nhà **BẰNG** Tiêu Chuẩn Chi Trả

Quy Tắc Chung: Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở sẽ thanh toán tương đương mức Tiêu Chuẩn Chi Trả hoặc Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng trừ TTP của Gia Đình, tùy theo mức nào thấp hơn. **Câu hỏi: Mức nào thấp hơn? Trả lời: Cả hai đều như nhau.**

Bước 1: Tính toán khoản HA chi trả: PS trừ TTP

Tiêu Chuẩn Chi Trả \$3,814
Trừ TTP của Gia Đình \$1,007
Khoản HA Chi Trả \$2,807

Bước 2: Tính toán khoản Gia Đình chi trả: Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng trừ khoản HA chi trả

Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng Của Căn Nhà \$3,814
Trừ Khoản HA Chi Trả \$2,807
Khoản Gia Đình Chi Trả **\$1,007**

Kịch Bản 2: Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng Của Căn Nhà **CAO HƠN** Tiêu Chuẩn Chi Trả

Quy Tắc Chung: Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở sẽ thanh toán tương đương mức Tiêu Chuẩn Chi Trả hoặc Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng trừ TTP của Gia Đình, tùy theo mức nào thấp hơn. **Câu hỏi: Mức nào thấp hơn? Trả lời: Tiêu Chuẩn Chi Trả.**

Bước 1: Tính toán khoản HA chi trả: PS trừ TTP

Tiêu Chuẩn Chi Trả \$3,814
Trừ TTP của Gia Đình \$1,007
Khoản HA Chi Trả \$2,807

Bước 2: Tính toán khoản Gia Đình chi trả: Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng trừ khoản HA chi trả

Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng Của Căn Nhà \$3,935
Trừ Khoản HA Chi Trả \$2,807
Khoản Gia Đình Chi Trả **\$1,129**

Kịch Bản 3: Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng Của Căn Nhà **THẤP HƠN** Tiêu Chuẩn Chi Trả

Quy Tắc Chung: Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở sẽ thanh toán tương đương mức Tiêu Chuẩn Chi Trả hoặc Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng trừ TTP của Gia Đình, tùy theo mức nào thấp hơn. **Câu hỏi: Mức nào thấp hơn? Trả lời: Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng.**

Bước 1: Tính toán khoản HA chi trả: CR trừ TTP

Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng \$3,620
Trừ TTP của Gia Đình \$1,007
Khoản HA Chi Trả \$2,613

Bước 2: Tính toán khoản Gia Đình chi trả: Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng trừ khoản HA chi trả

Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng Của Căn Nhà \$3,620
Trừ Khoản HA Chi Trả \$2,613
Khoản Gia Đình Chi Trả **\$1,007**

CÁCH TÍNH TOÁN ĐỐI VỚI PHIẾU VASH

Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở (HA) tính toán tiền thuê bằng cách sử dụng Tiêu Chuẩn Chi Trả (PS) hoặc Tổng Tiền Thuê (GR) của căn nhà (tiền thuê nhà cộng trợ cấp tiện ích), tùy theo mức nào thấp hơn. Khoản HA chi trả sẽ là PS hoặc Tổng tiền thuê của căn nhà của căn hộ, tùy theo mức nào thấp hơn, trừ đi Tổng Mức Tiền Thuê của gia đình (30% thu nhập điều chỉnh hàng tháng). Khoản bạn chi trả sẽ được tính toán bằng cách lấy tiền thuê nhà theo hợp đồng trừ đi khoản HA chi trả.

Ví dụ về một Gia Đình Mẫu:

- Tiêu Chuẩn Chi Trả (PS) cho căn nhà 3 phòng ngủ của Gia Đình Mẫu: = **\$3,814**
- Tổng Mức Thanh Toán Của Người Thuê Nhà (TTP) (30% thu nhập điều chỉnh hàng tháng) = **\$1,149**
- Trợ Cấp Tiện Ích (xác định bằng cách sử dụng Bảng Trợ Cấp Tiện Ích) = **\$252**

Ba kịch bản tổng tiền thuê nhà khác nhau dẫn đến các kịch bản về khoản tiền thuê nhà của gia đình khác nhau:

M

Kịch Bản 1: Tổng Tiền Thuê Nhà Của Căn Nhà **BẰNG** Tiêu Chuẩn Chi Trả

Tổng Tiền Thuê Nhà \$3814: Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng cộng Trợ Cấp Tiện Ích: $\$3562 + \$252 = \$3814$

Quy Tắc Chung: Mức Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở sẽ thanh toán sẽ được tính bằng cách lấy Tiêu Chuẩn Chi Trả hoặc Tổng Tiền Thuê Nhà, tùy theo mức nào thấp hơn, trừ TTP của Gia Đình. Câu hỏi: Mức nào thấp hơn? Trả lời: Cả hai đều như nhau.

Ã

Bước 1: Tính toán khoản HA chi trả: PS trừ TTP

Tiêu Chuẩn Chi Trả \$3,814

Trừ TTP của Gia Đình \$1,149

Khoản HA Chi Trả \$2,665

Bước 2: Tính toán khoản Gia Đình chi trả: Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng trừ khoản HA chi trả

Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng Của Căn Nhà \$3,562

Trừ Khoản HA Chi Trả \$2,665

Khoản Gia Đình Chi Trả

\$897

U

Kịch Bản 2: Tổng Tiền Thuê Nhà Của Căn Nhà **CAO HƠN** Tiêu Chuẩn Chi Trả

Tổng Tiền Thuê Nhà \$4334: Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng cộng Trợ Cấp Tiện Ích $\$4093 + \$252 = \$4334$

Quy Tắc Chung: Mức Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở sẽ thanh toán sẽ được tính bằng cách lấy Tiêu Chuẩn Chi Trả hoặc Tổng Tiền Thuê Nhà, tùy theo mức nào thấp hơn, trừ TTP của Gia Đình. Câu hỏi: Mức nào thấp hơn? Trả lời: Tiêu Chuẩn Chi Trả.

2

Bước 1: Tính toán khoản HA chi trả: PS trừ TTP

Tiêu Chuẩn Chi Trả \$3,814

Trừ TTP của Gia Đình \$1,149

Khoản HA Chi Trả \$2,665

Bước 2: Tính toán khoản Gia Đình chi trả: Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng trừ khoản HA chi trả

Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng Của Căn Nhà \$4,093

Trừ Khoản HA Chi Trả \$2,665

Khoản Gia Đình Chi Trả

\$1,428

Kịch Bản 3: Tổng Tiền Thuê Nhà Của Căn Nhà **THẤP HƠN** Tiêu Chuẩn Chi Trả

Tổng Tiền Thuê Nhà \$3715: Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng cộng Trợ Cấp Tiện Ích $\$3463 + \$252 = \$3715$

Quy Tắc Chung: Mức Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở sẽ thanh toán sẽ được tính bằng cách lấy Tiêu Chuẩn Chi Trả hoặc Tổng Tiền Thuê Nhà, tùy theo mức nào thấp hơn, trừ TTP của Gia Đình. Câu hỏi: Mức nào thấp hơn? Trả lời: Tổng Tiền Thuê Nhà.

Bước 1: Tính toán khoản HA chi trả: GR trừ TTP

Tổng Tiền Thuê Nhà \$3,715

Trừ TTP của Gia Đình \$1,149

Khoản HA Chi Trả \$2,566

Bước 2: Tính toán khoản Gia Đình chi trả: Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng trừ khoản HA chi trả

Tiền Thuê Nhà Theo Hợp Đồng Của Căn Nhà \$3,463

Trừ Khoản HA Chi Trả \$2,566

Khoản Gia Đình Chi Trả

\$897

CHƯƠNG 2. QUYẾT ĐỊNH NƠI SỐNG

Trọng tâm của chương trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở” là lựa chọn. Bạn được chọn nơi mình sống. Bạn cũng có thể chọn loại căn nhà bạn muốn sống. Để hỗ trợ bạn về vấn đề này, hãy xem những gợi ý hữu ích bên dưới, khi bạn tìm nhà trong khu phố mà bạn chọn. Sau khi tìm thấy nhà, phần này cũng sẽ thảo luận về việc bạn cần làm gì để nộp đúng hạn RFTA, một tài liệu Chương Trình HCV quan trọng. Sách thông tin của HUD “Nơi Sống Tốt” được đính kèm với sổ tay này để hỗ trợ bạn nhiều hơn trong việc tìm nhà ở.

Xin lưu ý rằng ngay cả khi bạn sống trong nhà nơi chủ nhà sẵn sàng tham gia chương trình HCV, Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở vẫn đóng vai trò quan trọng trong việc xác định bạn có thể sống ở đó hay không: trước khi bạn có thể bắt đầu nhận được hỗ trợ tiền thuê, Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở phải kiểm tra và phê duyệt căn nhà, cũng như phê duyệt tiền thuê nhà theo hợp đồng.

Thuê Nhà Tại Chỗ

- Bạn có thể tiếp tục sống trong nhà ở hiện tại và bắt đầu nhận hỗ trợ, nếu chủ nhà đang cho bạn thuê nhà đồng ý ký hợp đồng Thanh Toán Hỗ Trợ Thuê Nhà (HAP) với Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở.
- Kiểm tra với chủ nhà để xem liệu họ có muốn tham gia Chương trình HCV không. Nếu có, chủ nhà sẽ vẫn cần hoàn thành gói Yêu Cầu Phê Duyệt Thuê nhà (RFTA) đã được cung cấp cho bạn tại cuộc họp ngắn.

Xác Định Vị Trí Căn Nhà

Khi tìm nhà ở, bạn sẽ thấy rằng nhiều chủ nhà quảng cáo nhà cho thuê của họ theo nhiều cách:

- Trang web GoSection8 cung cấp danh sách về những căn nhà cho thuê hiện tại và có thể tiếp cận được mà chủ nhà đồng ý cho người sở hữu phiếu Phần 8 thuê: www.gosection8.com
- Trang web của HUD này là một công cụ tương tác để tìm kiếm cơ hội nhà ở và những tài nguyên liên quan đến nhà ở khác theo địa điểm: <https://resources.hud.gov/>
- SCCHA đăng danh sách nhà ở hiện tại và có thể tiếp cận được trên tường ngay lối vào trước hoặc bạn có thể xin danh sách từ bàn lễ tân. Danh sách này được cập nhật vào mỗi thứ Năm.
- Báo địa phương, tạp chí về thuê nhà và văn phòng bất động sản là những nguồn khá để quảng cáo nhà ở.

Gợi Ý Hữu Ích: Căn Nhà Có Phù Hợp Với Bạn Không?

Khi bạn tìm nhà, bạn có thể cân nhắc những điều sau đây:

Các cân nhắc về đơn vị nhà ở:

1. Kích thước nhà ở có đáp ứng nhu cầu của bạn và hợp lệ với bạn không?
2. Nhà ở có an toàn, sạch sẽ và thoáng mát không?
3. Có sẵn thiết bị như tủ lạnh và lò nướng (điều này quan trọng nếu bạn không thể tự sắm thiết bị cho mình) không?
4. Bạn sẽ trả tiền cho những tiện ích nào?
5. Tiện ích giặt là ở đâu?
6. Nếu có sân, bạn có chịu trách nhiệm bảo quản không?

Các cân nhắc về cá nhân và khu phố:

7. Căn nhà có nằm gần gia đình và bạn bè không?
8. Khu phố có an toàn không? (Bạn có thể muốn lái xe vài lần/ngày để quan sát khu phố bạn muốn.)
9. Nếu có vật nuôi, căn nhà có cho phép nuôi chúng không?

10. Nhà ở có gần nơi làm việc, phương tiện công cộng, cửa hàng và trường học không? Các danh sách trên GoSection8 cung cấp thông tin hữu ích về những căn nhà gần trường học, cửa hàng và phương tiện giao thông!

Cần nhắc lựa chọn những nhà ở tại “khu vực cơ hội cao”

11. Có bất kỳ nhà ở nào bạn muốn được xác định là nằm trong “**khu vực cơ hội cao**” không? Để xác định căn nhà ở có nằm trong khu vực đó không, bạn có thể kiểm tra danh sách nhà ở của SCCHA được dán ngay bên ngoài tòa nhà của Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở. “Khu vực cơ hội cao” thường ít tội phạm hơn, có nhiều cơ hội việc làm hơn, và, đối với người trẻ, có những trường học tốt với tỷ lệ bỏ học thấp và tỷ lệ theo học đại học cao.¹

Đăng Ký Nhà Ở

Bảo đảm bạn mang theo Phiếu và Yêu Cầu Phê Duyệt Nhà Ở (RFTA) bên mình trong khi đang tìm nhà ở. Khi tìm nhà ở, hãy cân nhắc:

- Lên lịch hẹn với chủ nhà hoặc công ty nhà đất triển vọng, và khi gặp chủ nhà, hãy tạo ấn tượng tích cực.
- Luôn sẵn sàng cung cấp các giấy tờ tham khảo của bạn.
- Hãy chuẩn bị sẵn sàng để cung cấp thông tin về cách bạn sẽ chi trả các khoản đặt cọc bắt buộc.
- Mang theo Phiếu, Tiêu Chuẩn Chi Trả và Biểu Trợ Cấp Tiện Ích (nếu có) để giúp xác định xem liệu tiền thuê nhà có quá cao không.
- Tiền thuê nhà theo hợp đồng là gì? (Phương pháp xác định liệu tiền thuê nhà có quá cao không được giải thích trong gói này.)
- Người thuê nhà chịu trách nhiệm chi trả những tiện ích nào?
- Tiền đặt cọc bảo đảm là bao nhiêu?
- Ai là người phụ trách sửa chữa và bảo trì?

Yêu Cầu Phê Duyệt Thuê Nhà (RFTA)

- Sau khi hoàn thành quy trình đăng ký của chủ nhà và họ muốn chấp nhận bạn làm người thuê nhà, hãy cung cấp cho họ gói RFTA để họ hoàn thành.
- Bạn cũng sẽ cần ký tên và hoàn thành các phần Chủ Hộ và Người Thuê Nhà trong gói.
- Sau đó toàn bộ gói sẽ cần được trả lại cho Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở để bắt đầu cho thuê.
- Trong khi RFTA được xử lý, “đồng hồ đếm ngược” thời hạn phiếu của bạn sẽ dừng lại. Nếu yêu cầu không được phê duyệt vì bất kỳ nguyên nhân nào, RFTA mới sẽ được cấp cho bạn và “đồng hồ đếm ngược” sẽ lại bắt đầu từ thời điểm trước đó (nghĩa là không bị mất thời gian).
- Bạn sẽ chỉ được cấp một RFTA một lần. Không sao chép RFTA.

Chính Sách Cung Cấp Thông Tin Cho Chủ Nhà của Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở

Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở phải cung cấp cho chủ nhà/đại lý cho thuê nhà triển vọng tất cả thông tin liên lạc có sẵn của (các) chủ nhà trước đó.

¹ HUD, Hướng Dẫn Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở, “Chương 2: Mở Rộng Cơ Hội Nhà Ở và Khả Năng Đi Lại” (2015), trang 2-1 (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_35612.PDF hoặc <https://bit.ly/2wT7i2M>)

CHƯƠNG 3. KIỂM TRA TIÊU CHUẨN CHẤT LƯỢNG NHÀ Ở

Kiểm tra

- Khi Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở nhận được gói RFTA, Chuyên Gia Chương Trình Nhà Ở sẽ sử dụng nhà cung cấp bên thứ ba để xác định xem tiền thuê nhà theo hợp đồng có chấp nhận được hay không căn cứ theo phân tích so sách tiền thuê và yêu cầu tiền thuê nhà theo hợp đồng được cho phép.
- Sau khi tiền thuê nhà theo hợp đồng được đề xuất được chấp nhận, nhà ở sẽ được xếp lịch để kiểm tra: Quản lý nhà ở/chủ nhà triển vọng phải có mặt trong cuộc kiểm tra!
- **Tất cả nhà ở phải thông qua kiểm tra.** Gói “Thông Tin Cho Thuê và Quy Trình Kiểm Tra” bao gồm một “Danh Sách Kiểm Tra Trước” trong đó liệt kê rất nhiều hạng mục cần kiểm tra.
- Nếu nhà ở không thông qua kiểm tra, chủ nhà sẽ có 10 ngày để thực hiện những sửa chữa cần thiết; kiểm tra lại nhà ở sau đó sẽ được sắp xếp. Nếu sửa chữa không được thực hiện trong khung thời gian bắt buộc, RFTA sẽ bị hủy bỏ và bạn sẽ được cấp RFTA mới để bắt đầu tìm nhà khác.

Sau Khi Kiểm Tra

- Khi nhà ở thông qua kiểm tra, Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở sẽ ký hợp đồng Thanh Toán Hỗ Trợ Nhà Ở (“HAP”) với chủ nhà. Bạn sẽ ký Hợp Đồng Thuê Nhà với chủ nhà.
- Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở sẽ trả phần tiền thuê nhà (HAP) vào ngày có hiệu lực của hợp đồng. Bạn sẽ chịu trách nhiệm chi trả cho những ngày vào ở trước ngày trên hợp đồng.

Phụ Lục Về Thuê Nhà Bắt Buộc Của HUD

- HUD yêu cầu Phụ Lục Về Thuê Nhà của họ được đưa vào Hợp Đồng Thuê Nhà giữa người thuê nhà và chủ nhà một cách đầy đủ.
- Bản sao Phụ Lục Về Thuê Nhà Của HUD được đưa vào sổ tay này.
- Phụ Lục Về Thuê Nhà cũng phải được đính kèm với bản sao Hợp Đồng Thuê Nhà của bạn. Bạn nên xem phụ lục và xác nhận câu sau đây có được đưa vào Hợp Đồng Thuê nhà hay không trước khi đặt bút ký tên. Nếu câu này chưa có trong Hợp Đồng Thuê Nhà, Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở không thể phê duyệt căn nhà:

“Phụ Lục Thuê Nhà Của HUD được đưa vào hợp đồng thuê nhà dưới dạng giấy tờ tham khảo”.

CHƯƠNG 4. KHẢ NĂNG TỰ TÚC CỦA GIA ĐÌNH VÀ KHẢ NĂNG DI CHUYỂN

Rời Khỏi Quận Santa Clara

- Với Phiếu của mình, bạn có thể chuyển đến bất kỳ quận nào trong phạm vi quyền hạn của cơ quan quản lý nhà ở.
- Mỗi cơ quan quản lý nhà ở có thể có những quy tắc và thủ tục riêng, ví dụ như yêu cầu về thu nhập hợp lệ, tiêu chuẩn trợ cấp và tiêu chuẩn chi trả.
- Sau khi nhận phiếu, bạn có thể gửi yêu cầu để di chuyển bất cứ lúc nào nếu bạn sống ở Quận Santa Clara khi được đăng ký trong danh sách chờ Phần 8.
- Nếu bạn không sống ở Quận Santa Clara khi được đăng ký trong danh sách chờ, bạn phải ở Quận trong năm đầu tiên bạn tham gia chương trình.
- Nếu bạn muốn chuyển đi sau thời hạn hợp đồng cho thuê đầu tiên, hãy liên lạc với Chuyên Gia Chương Trình Nhà Ở được chỉ định.

Chương Trình Gia Đình Tự Túc (FSS)

Chương Trình FSS là chương trình tình nguyện được thiết kế để khuyến khích người tham gia HCV nỗ lực làm việc để độc lập tài chính, không còn cần tới hệ thống phúc lợi và tự túc về kinh tế.

- Chương trình là **cơ hội** để cải thiện tình trạng tài chính của bạn.
- Chương trình gửi **tiền mặt** vào một tài khoản có thời hạn cho bạn và gia đình.

Tờ rời đính kèm ở cuối cuốn sổ tay này sẽ cho bạn biết thêm thông tin (xem Hình Ảnh 5).

CHƯƠNG 5. TÍNH LIÊM CHÍNH CỦA CHƯƠNG TRÌNH

Nếu bạn hoặc gia đình vi phạm “Nghĩa Vụ Của Gia Đình”, hỗ trợ nhà ở của bạn có thể bị chấm dứt. Trang hai và ba của Phiếu của bạn liệt kê “Nghĩa Vụ Gia Đình” (xem **mũi tên** ở Hình Ảnh 3) mà bạn phải tuân theo trong khi tham gia Chương Trình Phần 8 - hãy đọc các trang này cẩn thận. Tại mỗi buổi hẹn đánh giá lại, Chuyên Gia Nhà Ở của bạn sẽ đánh giá Nghĩa Vụ Gia Đình và tất cả người lớn phải ký tên và ghi ngày tháng vào đơn để xác nhận gia đình bạn hiểu mỗi mục được liệt kê.

Hình Ảnh 3. Trang 2 của Phiếu Mẫu: Nghĩa Vụ Gia Đình

3. PHA Phê Duyệt hoặc Từ Chối Nhà Ở hoặc Hợp Đồng Thuê Nhà

- A. Khi gia đình tìm được nhà ở phù hợp mà chủ nhà sẵn sàng tham gia chương trình, gia đình phải gửi cho PHA yêu cầu phê duyệt thuê nhà (trên mẫu đơn được PHA cung cấp) có chữ ký của chủ nhà và gia đình, cùng bản sao hợp đồng thuê nhà, trong đó có phụ lục thuê nhà mà HUD quy định. **Chú ý: Các tài liệu phải được gửi cho PHA trước ngày hết hạn được nêu trong mục 3 hoặc 4 phía trên trang 1 của phiếu này.**
- B. Gia đình phải gửi những tài liệu này theo cách mà PHA yêu cầu. Chính sách của PHA có thể nghiêm cấm gia đình gửi nhiều hơn một yêu cầu phê duyệt thuê nhà một lúc.

Hợp đồng thuê nhà phải bao gồm tất cả các điều khoản của phụ lục thuê nhà mà HUD yêu cầu và được cung cấp bởi PHA. Việc này được thực hiện bằng cách thêm phụ lục thuê nhà HUD vào hợp đồng thuê nhà của chủ nhà. Nếu có sự khác biệt giữa các điều khoản của phụ lục thuê nhà của HUD và bất kỳ điều khoản nào trong hợp đồng thuê nhà của chủ nhà, các điều khoản của phụ lục thuê nhà của HUD sẽ được ưu tiên.

- D. Sau khi nhận được yêu cầu phê duyệt thuê nhà và bản sao hợp đồng thuê nhà, PHA sẽ kiểm tra căn nhà. PHA không thể phê duyệt cho gia đình thuê nhà hay ký tên vào hợp đồng HAP cho đến khi PHA đã quyết định rằng tất cả yêu cầu chương trình sau đây đều được đáp ứng: căn nhà hợp lệ; căn nhà đã được PHA kiểm tra và đạt tiêu chuẩn chất lượng nhà ở (HQS); giá thuê nhà hợp lý; và chủ nhà và người thuê nhà đã ký tên vào hợp đồng thuê nhà có phụ lục thuê nhà được HUD quy định.
- E. Nếu PHA phê duyệt căn nhà, PHA sẽ thông báo cho gia đình và chủ nhà, và sẽ cung cấp hai bản sao hợp đồng HAP cho chủ nhà.
1. Chủ nhà và gia đình phải thực hiện hợp đồng thuê nhà.

4. Nghĩa Vụ Của Gia Đình

- A. Khi nhà ở của gia đình được phê duyệt và hợp đồng HAP được ký, gia đình phải tuân theo các quy tắc bên dưới để tiếp tục tham gia chương trình phiếu lựa chọn nhà ở.
- B. Gia đình phải:
1. Cung cấp thông tin mà PHA hay HUD xác định là cần thiết, bao gồm bằng chứng công dân hoặc tình trạng nhập cư hợp lệ, và thông tin để sử dụng trong tái kiểm tra định kỳ hoặc tái kiểm tra tạm thời thu nhập cũng như thành phần gia đình.
 2. Cung cấp và xác nhận số an sinh xã hội và ký tên và gửi đơn đồng ý thu thập thông tin.
 3. Cung cấp thông tin mà PHA yêu cầu để xác minh rằng gia đình đang sống trong căn nhà hoặc thông tin liên quan đến việc gia đình vắng mặt tại căn nhà.
 4. Gửi văn bản thông báo kịp thời cho PHA khi gia đình không ở tại căn nhà trong thời gian dài theo chính sách của PHA.
 5. Cho phép PHA kiểm tra căn nhà vào những thời điểm phù hợp và sau khi có thông báo phù hợp.
 6. Gửi văn bản thông báo cho PHA và chủ nhà trước khi chuyển khỏi nhà hoặc chấm dứt hợp đồng thuê nhà.
 7. Sử dụng nhà ở được hỗ trợ để gia đình cư trú. Nhà ở phải là nơi cư trú duy nhất của gia đình.
 8. Gửi văn bản thông báo kịp thời cho PHA về việc sinh con, nhận nuôi hay giám hộ trẻ theo quyết định của tòa án.
 9. Yêu cầu PHA gửi văn bản phê duyệt việc bổ sung bất kỳ thành viên gia đình nào khác trở thành một người cư trú của căn nhà.
 10. Gửi văn bản thông báo kịp thời cho PHA nếu bất kỳ thành viên nào trong gia đình không còn sống trong căn nhà. Gửi cho PHA bản sao thông báo trực xuất của chủ nhà, nếu có.

Các vi phạm phổ biến nhất đối với Nghĩa Vụ Gia Đình có thể dẫn đến chấm dứt hỗ trợ nhà ở bao gồm:

- Người sống trong nhà ở được hỗ trợ khi chưa được cho phép
- Không báo cáo toàn bộ thu nhập của hộ gia đình
- Cho thuê lại nhà ở được hỗ trợ
- Trả các khoản tiền không chính thức cho chủ nhà

Điều quan trọng là bạn phải liên lạc với Chuyên Gia Chương Trình Nhà Ở được chỉ định khi:

- Bạn không chắc chắn về khoản tiền ngoài lề mà chủ nhà yêu cầu bạn chi trả
- Bạn có câu hỏi về các quy tắc của chương trình.

CHƯƠNG 6. ĐÁNH GIÁ VÀ ĐIỀU TRẦN KHÔNG CHÍNH THỨC

Người Đăng Ký và Người Tham Gia Chương Trình có quyền yêu cầu đánh giá (người đăng ký) hoặc điều trần (người tham gia) không chính thức nếu thông báo hủy bỏ Phiếu hoặc chấm dứt hỗ trợ được Cơ Quan Quản Lý Nhà ở ban hành.

Người đăng ký

- Nếu Phiếu của bạn bị hủy bỏ hoặc tên của bạn bị xóa khỏi danh sách chờ, bạn sẽ nhận được thư từ Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở trong đó nêu rõ (các) lý do cho quyết định này.
- Lá thư cũng sẽ thông báo cho bạn rằng bạn có thể gửi văn bản yêu cầu đánh giá không chính thức cho Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở nếu bạn muốn phản đối quyết định.
 - Để chuẩn bị đánh giá, bạn có thể gửi bất kỳ bằng chứng nào mà bạn tin là sẽ hỗ trợ cho trường hợp của bạn.

Người tham gia

- Nếu bạn nhận được văn bản thông báo rằng hỗ trợ nhà ở của bạn đã bị chấm dứt, bạn có thể có cơ hội gửi văn bản thông báo cho Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở để yêu cầu điều trần không chính thức nếu bạn muốn phản đối quyết định.
- Bạn cũng có thể gửi văn bản yêu cầu điều trần không chính thức nếu bạn cần làm rõ về cách tính toán mức trợ cấp hay trợ cấp tiện ích, hay cách tính toán khoản tiền thuê nhà mà bạn phải trả.
- Sau khi nhận được văn bản yêu cầu điều trần không chính thức của bạn, một lá thư sẽ được gửi cho bạn trong đó nêu rõ ngày và giờ được sắp xếp.
 - Bạn có thể mang theo cố vấn pháp lý, nhân chứng và bằng chứng khi trình bày về vụ việc của mình.
- Nếu gia đình bạn tuân theo “Nghĩa Vụ Gia Đình”, bạn sẽ không bao giờ phải trải qua quy trình này.

CHƯƠNG 7. LUẬT NHÀ Ở CÔNG BẰNG

Cơ Hội Bình Đẳng Về Nhà Ở Công Bằng (FHEO)

- Người cung cấp nhà ở từ chối cho thuê hoặc bán một căn nhà, đưa ra điều khoản bất công, đặt ra những mức giá khác nhau hoặc áp dụng các chính sách khác nhau theo chủng tộc, sắc tộc, tôn giáo, khuyết tật, giới tính, tình trạng gia đình, khuynh hướng tình dục hoặc xuất xứ quốc gia sẽ bị coi là vi phạm luật liên bang.
- Luật liên bang nghiêm cấm phân biệt đối xử do tình trạng hôn nhân và nguồn thu nhập.
- Nếu bạn tin rằng bạn đã bị phân biệt đối xử về nhà ở, bạn hãy liên lạc với Đường Dây Nóng Phân Biệt Đối Xử Nhà Ở: 1-800-669-9777 và Dịch Vụ Chuyển Tiếp Thông Tin Liên Bang qua 1-800-887-8339.
- Trang 18 của gói này có danh sách tài nguyên có thể hỗ trợ cho bạn nếu bạn gặp phải tình trạng phân biệt đối xử về nhà ở.

Đạo Luật Bảo Lực Với Phụ Nữ (VAWA)

- Luật pháp nghiêm cấm việc từ chối tiếp nhận, chấm dứt hỗ trợ hoặc chấm dứt cho thuê vì vi phạm hợp đồng thuê nhà, hành vi phạm tội hoặc lý do chính đáng khác nếu vi phạm đó xảy ra là kết quả trực tiếp của việc một thành viên gia đình là nạn nhân của bạo lực gia đình, bạo lực hèn hò hoặc theo dõi.
- Các hạn chế được mô tả trong Phụ Lục Thuê Nhà, tài liệu được Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở cung cấp và phải được đưa vào hợp đồng thuê nhà.

Trình Độ Tiếng Anh Hạn Chế (LEP)

- Chính sách của SCCHA là cung cấp khả năng tiếp cận phù hợp với các chương trình và dịch vụ cho người có trình độ tiếng Anh hạn chế.
- Các dịch vụ thông dịch và biên dịch sẽ được cung cấp **miễn phí**.
- Hãy thông báo cho Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở trước ít nhất 3 ngày nếu bạn cần các dịch vụ của LEP, bao gồm những người là thành viên của cộng đồng những người khiếm thính hay suy giảm thính giác.



CƠ QUAN XỬ LÝ PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ VỀ NHÀ Ở

Nếu bạn tin rằng bạn đã bị từ chối nhà ở do vấn đề chủng tộc, sắc tộc, tôn giáo, giới tính, khuynh hướng tình dục, tình trạng hôn nhân, xuất xứ quốc gia, tổ tiên, tình trạng gia đình, khuyết tật, tình trạng y tế, tuổi tác, nguồn thu nhập, khuynh hướng giới tính, vậy hãy thông báo cho các cơ quan bên dưới. Để nộp khiếu nại với HUD, bạn cũng có thể hoàn thành mẫu đơn khiếu nại trong Gói Tóm Tắt: “Bạn Có Phải Là Nạn Nhân Của Phân Biệt Đối Xử Về Nhà Ở?” dưới đây và gửi về:

U.S. Dept. of Housing and Urban Development
600 Harrison Street, Third Floor
San Francisco, CA 94107-1300
SĐT: (415) 489-6524 hoặc 1-800-347-3739
Fax (415) 489-6558 • TTY (415) 436-6594
Email: **Complaints_office_09@hud.gov**

Office of Fair Housing & Equal Opportunity Division (9E)
California Department of Fair Employment and Housing:
SĐT: (800) 884-1684.
Suy giảm thị giác: 800-884-1684
Gọi video qua số (916) 226-5285 hoặc TDD qua số (800) 700-2320.

Các cơ quan sau được phép điều tra và/hoặc đưa ra lời khuyên pháp lý về phân biệt đối xử về nhà ở:

Project Sentinel/Fair Housing (Milpitas)
10 Dempsey Road
Milpitas, CA 95035
(408) 946-6582

Project Sentinel/Fair Housing (South County)
7950 Church Street, Suite #210
Gilroy, CA 95020
(408) 720-9888

Project Sentinel/Fair Housing
430 Sherman Avenue, Suite 308
Palo Alto, CA 94306
(415) 321-6291

Legal Aid Society – Community Legal Services
480 North First Streets
San Jose, CA 95112
(408) 998-5200

Asian Law Alliance
184 East Jackson Street
San Jose, CA 95112
(408) 287-9710

Senior Adults Legal Assistance (SALA)
Central County Office
160 E. Virginia Street, Suite, #260
San Jose, CA 95110
(408) 295-5991

Người Tham Gia Chương Trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở:

TIẾT KIỆM TIỀN

khi bạn tăng thu nhập kiếm được

Tham gia
Chương Trình
Gia Đình Tự
Túc!

- Cải thiện tình trạng tài chính cá nhân
- Lập tài khoản tiết kiệm đặc biệt
- Nhận hỗ trợ quản lý vụ việc

Để biết thêm thông tin, hãy hoàn thành mẫu đơn này rồi gửi lại cho chúng tôi.

SĐT: **408.993.3026** | FAX: **408.993.4426**

505 W. JULIAN STREET, SAN JOSE, CA 95110



Tên: _____

Họ: _____

Địa chỉ thư: _____

SĐT: _____

Email: _____

Bằng cách gửi đơn này, bạn cho phép SCCHA hoặc nhà thầu của SCCHA liên lạc để cung cấp cho bạn thêm thông tin về Chương Trình FSS.

Hình Ảnh 6. Bảng Trợ Cấp Tiện Ích SCCA (tháng 10/2019)

Biểu Trợ Cấp Tiện Ích 2019/2020 - Có hiệu lực từ ngày 01/10/2019 Địa điểm: Quận Santa Clara, San Jose											
Loại Nhà: Nhà song lập, Nhà dãy, Nhà phố		Mô tả: Bao gồm các kiến trúc với hai đến bốn căn nhà nằm cạnh nhau và chung một mái nhà, nhà đôi và nhà cho hai gia đình									
		Trợ Cấp Tiền Mặt Hàng Tháng; Số Phòng Ngủ									
Tiện Ích Hoặc Dịch Vụ		Phòng đơn (SRO)	0 phòng ngủ	1 phòng ngủ	2 phòng ngủ	3 phòng ngủ	4 phòng ngủ	5 phòng ngủ	6 phòng ngủ	7 phòng ngủ	8 phòng ngủ
Sưởi	a. Khí thiên nhiên	16	21	27	31	33	38	43	48	54	60
	b. LPG/Propane	56	75	85	94	104	114	123	138	154	172
	c. Điện	17	23	30	37	41	46	50	56	63	70
Nấu ăn	a. Khí thiên nhiên	3	4	5	6	8	9	10	11	13	14
	b. LPG/Propane	10	13	17	21	25	29	33	37	41	46
	c. Điện	5	7	9	11	13	15	17	19	21	24
Điện/Đèn khác		14	19	32	44	61	74	87	97	109	122
Điều hòa		Không trợ cấp									
Nước nóng	a. Khí thiên nhiên	5	6	13	18	26	32	39	44	49	55
	b. LPG/Propane	16	21	43	64	85	106	128	143	160	179
	c. Điện	7	9	19	29	39	49	59	66	74	83
Nước		20	26	31	42	59	77	94	105	118	132
Thoát nước		26	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Thu gom rác		26	34	34	34	68	68	103	103	103	103
Lò vi sóng/lò bếp		5	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Tủ lạnh		5	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Loại Nhà: Nhà Thấp Tầng và Nhà Cao Tầng		Mô tả: Bao gồm các tòa chung cư đa gia đình có từ 5 căn hộ trở lên và tòa nhà từ 5 tầng trở lên có thang máy									
		Trợ Cấp Tiền Mặt Hàng Tháng; Số Phòng Ngủ									
Tiện Ích Hoặc Dịch Vụ		Phòng đơn (SRO)	0 phòng ngủ	1 phòng ngủ	2 phòng ngủ	3 phòng ngủ	4 phòng ngủ	5 phòng ngủ	6 phòng ngủ	7 phòng ngủ	8 phòng ngủ
Sưởi	a. Khí thiên nhiên	10	13	15	15	19	20	23	26	29	32
	b. LPG/Propane	32	43	48	54	59	65	70	78	88	98
	c. Điện	9	12	16	21	24	26	29	32	36	41
Nấu ăn	a. Khí thiên nhiên	3	4	5	6	8	9	10	11	13	14
	b. LPG/Propane	10	13	17	21	25	29	33	37	41	46
	c. Điện	5	7	9	11	13	15	17	19	21	24
Điện/Đèn khác		15	20	31	39	48	57	66	74	83	92
Điều hòa		Không trợ cấp									
Nước nóng	a. Khí thiên nhiên	5	6	13	18	26	32	39	44	49	55
	b. LPG/Propane	16	21	43	64	85	106	128	143	160	179
	c. Điện	7	9	19	29	39	49	59	66	74	83
Nước		20	26	31	42	59	77	94	105	118	132
Thoát nước		26	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Thu gom rác		26	34	34	34	68	68	103	103	103	103
Lò vi sóng/lò bếp		5	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Tủ lạnh		5	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Loại Nhà: Đơn Gia Cư Biệt Lập; Nhà Xưởng		Mô tả: Bao gồm các cấu trúc tòa nhà chỉ dành cho 1 gia đình dưới 1 mái nhà									
		Trợ Cấp Tiền Mặt Hàng Tháng; Số Phòng Ngủ									
Tiện Ích Hoặc Dịch Vụ		Phòng đơn (SRO)	0 phòng ngủ	1 phòng ngủ	2 phòng ngủ	3 phòng ngủ	4 phòng ngủ	5 phòng ngủ	6 phòng ngủ	7 phòng ngủ	8 phòng ngủ
Sưởi	a. Khí thiên nhiên	20	26	30	32	41	43	53	59	66	74
	b. LPG/Propane	63	84	94	105	116	127	138	155	173	193
	c. Điện	21	28	36	41	46	51	57	64	71	80
Nấu ăn	a. Khí thiên nhiên	3	4	5	6	8	9	10	11	13	14
	b. LPG/Propane	10	13	17	21	25	29	33	37	41	46
	c. Điện	5	7	9	11	13	15	17	19	21	24
Điện/Đèn khác		22	29	42	55	68	81	94	105	118	132
Điều hòa		Không trợ cấp									
Nước nóng	a. Khí thiên nhiên	5	6	13	18	26	32	39	44	49	55
	b. LPG/Propane	16	21	43	64	85	106	128	143	160	179
	c. Điện	7	9	19	29	39	49	59	66	74	83
Nước		20	27	35	50	73	97	121	136	151	169
Thoát nước		33	44	44	44	44	44	44	44	44	44
Thu gom rác		26	34	34	34	68	68	103	103	103	103
Lò vi sóng/lò bếp		5	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Tủ lạnh		5	7	7	7	7	7	7	7	7	7

Nhiệm vụ của SCCHA là cải thiện cuộc sống của các gia đình thu nhập thấp, người khuyết tật và người già ở Quận Santa Clara bằng cách cung cấp nhà ở chất lượng cao, giá phải chăng.

Đánh Giá Dịch Vụ Khách Hàng

Đánh giá này có thể được hoàn thành và gửi tới Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở bất cứ lúc nào: ý kiến của bạn luôn được chào đón.

- Loại Dịch Vụ Được Cung Cấp: Đặt Hẹn Kiểm tra Không đặt hẹn
- Khi nhà tôi đã được kiểm tra, các câu hỏi hoặc mối quan ngại của tôi đã được trả lời. Có Không
- Khi tôi gọi đến Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở, cuộc gọi của tôi được trả lời kịp thời, và tôi được chuyển đến người phụ trách phù hợp. Có Không
- Nếu tôi để lại tin nhắn, tôi sẽ nhận được cuộc gọi trả lời vào ngày làm việc tiếp theo. Có Không
- Tôi được nhân viên của Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở đối xử tôn trọng. Có Không
Tên của nhân viên phục vụ: _____
- Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở có thể cải thiện các dịch vụ khách hàng như thế nào? _____

Nếu bạn muốn để lại nhận xét khác, hãy viết ở mặt sau của mẫu đơn này.

Tùy chọn và bảo mật: Tên: _____

Vui lòng gửi mẫu đơn này về:

The Santa Clara County Housing Authority
505 West Julian Street
San Jose, CA 95110
Attention: Customer Service Task Force
SĐT (408) 275-8770; FAX (408) 993-4070



Cơ quan Quản lý Nhà ở Quận Santa Clara (SCCHA) không phân biệt đối xử khi cung cấp nhà ở trên cơ sở chủng tộc, sắc tộc, tôn giáo, giới tính, khuynh hướng tình dục, tình trạng hôn nhân, xuất xứ quốc gia, tổ tiên, tình trạng gia đình, khuyết tật, tình trạng y tế và tuổi tác. Chính sách và cam kết của SCCHA là bảo đảm người khuyết tật sẽ được cung cấp nhà ở phù hợp theo yêu cầu để họ có thể tiếp cận và tận dụng tất cả chương trình nhà ở cũng như dịch vụ liên quan. Để biết thêm thông tin, hãy liên lạc với Điều phối viên Phần 504 (408) 275-8770; TDD (408) 993-3041.

40091 Mẫu Đơn Đánh Giá Của Khách Hàng ngày 21/5/2010

THÔNG TIN LIÊN LẠC QUAN TRỌNG

Trang web:	www.scchousingauthority.org
Số điện thoại chính:	408-275-8770
TDD:	408-993-3041
Điều phối viên Phần 504:	408-275-8770
Đường Dây Nóng Phân Biệt Đối Xử Về Nhà Ở:	1-800-669-9777 & Dịch Vụ Chuyển Tiếp Thông Tin Liên Bang: 1-800-887-8339
Nhà Ở Công Bằng, HUD, San Francisco:	1-800-347-3739 & TDD: 1-415-489-6554

California Department of Fair Employment and Housing: Trung Tâm Liên Lạc
(800) 884-1684.

Nếu bạn bị suy giảm thị giác, hãy gọi 800-884-1684; sử dụng tính năng Gọi video qua số (916) 226-5285 hoặc TDD qua số (800) 700-2320.

Quyền Của Người Thuê Nhà Tại California

www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/catenant.pdf