

Section 8: Enhanced Vouchers



KNOW YOUR RIGHTS

- You have the right to remain at your property with enhanced voucher assistance
- You may stay as long as the units are used for rental housing and eligible for assistance under the Housing Choice Voucher Program
- Your lease cannot be terminated except for serious repeated lease violations or other good cause

What is Happening to my Housing?

Conversion Actions

Your building is going through a conversion. This generally occurs when one of three situations happens: a private property owner either chooses not to participate in a rental assistance program at the end of the contract term; HUD terminates the rental assistance contract; or the owner pays off certain government assisted mortgages prior to the mortgage due date. In some cases the owner must provide you notice of this one year prior to termination of the contract. The conversion action may create a situa-

tion where families living in the project could experience a rent increase. To protect you and your family from a rent increase, the law provides certain tenant protections. These protections include the potential for rent assistance with the right to remain at the property. A family determined eligible by the local Public Housing Authority (PHA) is provided the opportunity to receive rental assistance. This assistance is provided as either an Enhanced Voucher (stay) or a Housing Choice Voucher (move).

What is an Enhanced Voucher?

One of the ways that families are given the opportunity to stay at the property is with an Enhanced Voucher. The PHA administering the vouchers will determine your eligibility to receive an enhanced voucher. These voucher(s) are different than regular Section 8 housing choice vouchers in two ways:

- First, enhanced vouchers allow you the right to stay in the property after the conversion action as long as the unit continues to be used as rental housing.
- Second, the amount the PHA can pay for rent at the property may be greater than the rent the PHA would pay for a similar unit with a regular housing choice voucher.

Remember, *you can stay at the property*. You cannot be told to leave or evicted except for serious or repeated lease violations. These violations are things like not paying your rent, not maintaining the unit, and other lease violations listed in your signed lease. You still have the right to go to court for eviction proceedings. Based on HUD requirements, if you are living in a unit that the PHA determines is too large or too small for your family, you may be asked to move to a unit that more closely matches your family size.

Section 8: Enhanced Vouchers

EXAMPLES OF SERIOUS LEASE VIOLATIONS

- Failure to pay rent
- Good cause under the voucher program
- Failure to maintain property
- Violent crime on the property
- Anything specified within the lease as a permissible reason to terminate tenancy

I Want to Find a New Place to Live

Right to Move with a Housing Choice Voucher

If you do not wish to remain at the property, you may move. You will receive a housing choice voucher to move with instead of an enhanced voucher. If you decide to get a housing choice voucher, you are required to pay up to 40% of your adjusted monthly income. The voucher allows you to live anywhere you would like to in the country as long as you meet certain criteria set by the public housing authority. You may also request a voucher to move prior to the end of any lease term.

More Information & Assistance

Contact your local Public Housing Authority representative for specific information about your home and tenant protections.

You may also contact HUD's Office of Fair Housing and Equal Opportunity at **1-800-669-9777**, if you believe you have been discriminated against.



Section 8:

Phiếu Nhà ở Nâng Cao



NẮM RÕ QUYỀN LỢI CỦA QUÝ VỊ

- Quý vị có quyền ở lại căn nhà của mình với trợ cấp phiếu nhà ở nâng cao
- Quý vị có thể ở lại trong thời gian các căn hộ được sử dụng để cho thuê và đủ điều kiện nhận trợ cấp theo Chương Trình Phiếu Chọn nhà (Housing Choice Voucher)
- Hợp đồng thuê nhà của quý vị không thể bị chấm dứt trừ khi có vi phạm nghiêm trọng hợp đồng thuê nhà nhiều lần hoặc có lý do chính đáng

Điều Gì Xảy Ra với Nhà Ở Của Tôi?

Các Thủ tục Chuyển Đổi

Tòa nhà của quý vị đang trải qua thủ tục chuyển đổi. Điều này thường diễn ra khi xuất hiện một trong ba tình huống: chủ nhà tư nhân chọn không tham gia chương trình trợ cấp thuê nhà khi kết thúc thời hạn hợp đồng; HUD chấm dứt hợp đồng trợ cấp thuê nhà; hoặc chủ nhà trả hết khoản vay thế chấp nhất định do chính phủ hỗ trợ trước ngày đáo hạn vay thế chấp. Trong một số trường hợp, chủ nhà phải thông báo cho quý vị về việc này một năm trước khi chấm dứt hợp đồng. Thủ tục chuyển đổi có thể gây ra tình huống trong đó các gia đình sống

trong dự án có thể bị tăng tiền thuê nhà. Để bảo vệ quý vị và gia đình mình tránh bị tăng tiền thuê nhà, luật pháp quy định các biện pháp bảo vệ nhất định cho người thuê nhà. Các biện pháp bảo vệ này gồm có khả năng trợ cấp thuê nhà với quyền ở lại căn nhà. Một gia đình được Cơ quan Quản lý Gia cư Công cộng (PHA) địa phương xác định là đủ điều kiện sẽ có cơ hội nhận trợ cấp thuê nhà. Trợ cấp được cung cấp dưới hình thức Phiếu nhà ở Nâng Cao (Enhanced Voucher, ở lại) hoặc Phiếu Chọn nhà (Housing Choice Voucher, chuyển nhà).

Phiếu Nhà ở Nâng Cao Là Gì?

Một trong những cách mà gia đình có cơ hội ở lại căn nhà là với Phiếu Nhà ở Nâng Cao. PHA quản lý phiếu nhà ở sẽ xác định điều kiện nhận phiếu nhà ở nâng cao của quý vị. (Các) phiếu nhà ở này khác với phiếu chọn nhà (housing choice) Section 8 thông thường về hai mặt:

- Thứ nhất, phiếu nhà ở nâng cao cho phép quý vị có quyền ở lại căn nhà sau khi có thủ tục chuyển đổi miễn là căn hộ được tiếp tục sử dụng làm nhà cho thuê.
- Thứ hai, số tiền PHA có thể trả cho tiền thuê nhà tại căn nhà có thể cao hơn số tiền thuê nhà PHA sẽ trả cho một căn nhà tương tự có phiếu chọn nhà thông thường.

Hãy nhớ, *quý vị có thể ở lại căn nhà*. Quý vị không thể bị yêu cầu dọn đi hay trục xuất trừ khi có vi phạm hợp đồng thuê nhà nghiêm trọng hoặc nhiều lần. Những vi phạm này là những hành động như không trả tiền thuê nhà, không bảo dưỡng căn hộ, và những vi phạm hợp đồng thuê nhà khác được ghi trong hợp đồng thuê nhà đã ký. Quý vị vẫn có quyền ra tòa đối với các thủ tục trục xuất. Dựa trên yêu cầu của HUD, nếu quý vị sống trong một căn hộ mà PHA xác định là quá lớn hoặc quá nhỏ đối với gia đình quý vị, quý vị có thể được yêu cầu chuyển sang một căn hộ phù hợp hơn với quy mô hộ gia đình quý vị.

Section 8:

Phiếu Nhà ở Nâng Cao

VÍ DỤ VỀ VI PHẠM HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ NGHIÊM TRỌNG

- Không trả tiền thuê nhà
- Lý do chính đáng theo chương trình phiếu chọn nhà
- Không bảo dưỡng căn nhà
- Phạm tội bạo lực trong căn nhà
- Bất kỳ nội dung gì được quy định trong hợp đồng thuê nhà như lý do được phép để chấm dứt hợp đồng thuê nhà

Tôi Muốn Tìm một Nơi Khác để Sống

Quyền Chuyển Nhà với Phiếu Chọn Nhà

Nếu quý vị không muốn ở lại căn nhà, quý vị có thể chuyển nhà. Quý vị sẽ nhận được phiếu chọn nhà để chuyển nhà thay vì phiếu nhà ở nâng cao. Nếu quý vị quyết định nhận phiếu chọn nhà, quý vị phải thanh toán lên đến 40% thu nhập hàng tháng đã điều chỉnh của quý vị. Phiếu chọn nhà cho phép quý vị sống ở bất kỳ đâu quý vị muốn trong nước miễn là quý vị đáp ứng tiêu chí nhất định do cơ quan quản lý gia cư công cộng đặt ra. Quý vị cũng có thể yêu cầu phiếu chọn nhà để chuyển nhà trước khi kết thúc bất kỳ thời hạn hợp đồng thuê nhà nào.

Thông Tin & Hỗ Trợ Bổ Sung

Liên hệ với đại diện Cơ quan Quản lý Gia cư Công cộng tại địa phương của quý vị để biết thông tin cụ thể về các quy định bảo vệ gia cư và người thuê nhà.

Quý vị cũng có thể liên hệ với Phòng Gia cư Công bằng và Cơ hội Bình đẳng của HUD theo số **1-800-669-9777**, nếu quý vị cho rằng mình đã bị phân biệt đối xử.



第 8 节： 升值优惠券



了解您的权利

- 您有权凭借升值优惠券的援助继续在自己的物业中居住。
- 只要这些单元是被用作租房并且有资格获得“住房选择优惠券计划”的援助，您就可以在该单元居住。
- 除非有反复的严重违反租约行为或其他正当理由，您的租约不应被终止。

我的住房会有什么变化？

转变影响

您居住的建筑物正在经历一次转变。这种情况一般在发生下列三种情形之一时出现：某私人业主在合同期限到期时选择不参加租赁援助计划；HUD 终止租赁援助合同；或者，业主在抵押贷款到期日之前付清了某些政府援助的抵押贷款。在某些情况下，业主必须在终止合同一年之前为您提供这项通知。这种转变可能会给住在

该项目住房的家庭带来租金上涨的情形。为了保护您和家人免受租金上涨之累，法律为承租人提供某些保护。这些保护包括提供租金援助的可能性以及继续在该物业居住的权利。被当地公共住房管理局（PHA）确定符合资格的家庭有机会获得租金援助。这项援助以升值优惠券（继续居住）或住房选择优惠券（搬迁）的方式提供。

什么是升值优惠券？

家庭有机会可以继续在该物业中居住的途径之一是使用升值优惠券。管理优惠券的PHA将会确定您是否有资格获得一份升值优惠券。这些优惠券与常规的第8节住房选择优惠券的区别表现在两个方面：

- 第一：升值优惠券允许您在转变之后继续留在该物业居住，只要该单元继续用于出租住房目的。
- 第二：PHA支付该物业的租金金额可能大于使用常规住房选择优惠券所支付的类似单元的金额。

请记住，*您可以继续在该物业居住*。除非有严重的或反复的违反租约行为，否则您无须离开也不应被驱逐出去。这类违规行为的例子包括不支付房租、不维修单元，以及您签署的租约上所列出的其他租赁违约行为。您仍然有权利去法院进行驱逐诉讼。根据HUD的要求，如果PHA确定您所居住的单元对您的家庭来说太大或太小，则可能要求您搬到一个与您家庭规模更匹配的单元。

第8节： 升值优惠券

严重租约违规的例子

- 不交租金
- 优惠券计划规定的正当理由
- 没有维护物业
- 在该物业从事暴力犯罪
- 租约中列明的可以作为终止租约理由的任何事情

我想到一个新的地方去住

使用住房选择优惠券搬迁的权利

如果您不希望继续住在该物业，您可以搬迁。您会收到用于搬迁的一份住房选择优惠券，而不是升值优惠券。如果您决定取得住房选择优惠券，则您必须支付高达40%的调整后月收入。只要您符合公共住房管理局制定的某些标准，该优惠券即可以让您在美国任何您想去的地方居住。您还可以在任何租约到期之前要求一份优惠券。

更多信息和帮助

有关您住房和承租人保护的具体信息，请与您当地的公共住房管理局代表联系。

如果您认为自己受到歧视，您也可以致电 **1-800-669-9777** 与 HUD 的公平住房和平等计划办公室联系。



Sección 8: Vales Mejorados



CONOZCA SUS DERECHOS

- Usted tiene derecho a permanecer en su propiedad con la ayuda de un vale mejorado.
- Puede permanecer siempre y cuando las unidades sean utilizadas como viviendas de alquiler y reúnan los requisitos para la ayuda en virtud del Programa de Vales de Elección de Vivienda.
- Su alquiler no puede ser rescindido salvo debido a violaciones reiteradas del contrato de alquiler u otra buena causa.

¿Qué está sucediendo con mi vivienda?

Medidas de conversión

Su edificio está atravesando una conversión. En general, esto sucede cuando ocurre alguna de estas tres situaciones: el propietario de una propiedad privada elige no participar en un programa de ayuda para el alquiler al finalizar el plazo del contrato; el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) rescinde el contrato de ayuda para el alquiler; o el propietario cancela una hipoteca con ayuda del gobierno antes del vencimiento de la hipoteca. En algunos casos, el propietario debe notificarle de la rescisión del contrato con un año de antelación. La medida de conversión puede provocar una

situación en la que las familias que viven en el proyecto podrían sufrir un aumento del alquiler. Para resguardarlos a usted y a su familia del aumento del alquiler, la ley ofrece determinadas protecciones para el arrendatario. Estas protecciones incluyen la potencial ayuda para el alquiler con el derecho de permanecer en la propiedad. Una familia declarada elegible por la Agencia de Vivienda Pública (PHA, por sus siglas en inglés) tiene la oportunidad de recibir ayuda para el alquiler. Esta ayuda se ofrece ya sea como un vale mejorado (permanencia) o como un vale de elección de vivienda (mudanza).

¿Qué es un vale mejorado?

Una de las formas en que las familias tienen la oportunidad de permanecer en la propiedad es con un vale mejorado. La PHA que administra los vales determinará si reúne los requisitos para recibir un vale mejorado. Estos vales tienen dos diferencias respecto de los vales de elección de vivienda normales de la Sección 8:

- En primer lugar, los vales mejorados le dan derecho a permanecer en la propiedad después de la medida de conversión siempre y cuando la unidad continúe como vivienda de alquiler.
- En segundo lugar, el importe que puede pagar la PHA para el alquiler de la propiedad puede ser superior al alquiler que pagaría la PHA por una unidad similar con un vale de elección de vivienda normal.

Recuerde: *usted puede permanecer en la propiedad*. No se puede obligarlo a irse o desalojarlo salvo debido a violaciones graves o reiteradas del contrato de alquiler. Ejemplos de estas violaciones son no pagar el alquiler, no efectuar el mantenimiento de la unidad y otras violaciones del contrato de alquiler enumeradas en el contrato firmado. Usted conserva el derecho de ir a un tribunal en caso de un juicio de desalojo. Según los requisitos del HUD, si usted vive en una unidad que la PHA considera demasiado grande o pequeña para su familia, se le puede solicitar que se mude a una unidad que sea más adecuada para el tamaño de su familia.

Sección 8: Vales Mejorados

EJEMPLOS DE VIOLACIONES GRAVES DEL CONTRATO DE ALQUILER

- No pagar el alquiler
- Justa causa en virtud del programa de vales
- No efectuar el mantenimiento de la propiedad
- Un delito violento dentro de la propiedad
- Cualquier cosa especificada en el contrato de alquiler dada como razón permitiendo la terminación del alquiler

Quiero buscar un nuevo lugar para vivir

Derecho a mudarse con un vale de elección de vivienda

Si no desea permanecer en la propiedad, puede mudarse. Usted recibirá un vale de elección de vivienda para mudarse, en lugar de un vale mejorado. Si decide solicitar un vale de elección de vivienda, debe pagar hasta el 40% de sus ingresos mensuales ajustados. El vale le permite vivir en cualquier lugar del país que desee siempre y cuando usted cumpla determinados criterios establecidos por la agencia de vivienda pública. También puede solicitar un vale para mudarse antes de la finalización del alquiler.

Más información y ayuda

Comuníquese con el representante local de la Agencia de Vivienda Pública para obtener información específica de su vivienda y de las protecciones para arrendatarios.

También puede comunicarse con la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades del HUD al **1-800- 669-9777** si cree que ha sufrido discriminación.

