

Pwogram koupon Depatman Lojman Sosyal Miyamided
pou moun chwazi kay yo

MÀNYÈL REFERANS
Pou mèt kay ak ajan k ap jere kay



Miami-Dade Housing Choice Voucher Program
Florida Quadel, Contractor
P.O. Box 521750
Miami, FL 33152-1750

I. Salitasyon

- Reyisit pwogram nan se avèk ou li kòmansePaj 3
- Fason pou yon moun vin responsab kay nan pwogram kupon pou moun chwazi kay yoPaj 3
- Aprann lwa ki genyen pou responsab kay ak lokatè.....Paj 4
- Rann sistèm kontwòl la pwofesyonèl.....Paj 4
- Abitye tèt ou ak lwa epi ak regleman pwogram HCV a.....Paj 4

II. Relasyon devan lalwa, dwa epi responsablite

- Etik: Responsablite tout moun.....Paj 5
- Rezime dwa ak responsablite chak moun.....Paj 6

III. Enfòmasyon jeneral sou machasuiv kupon an

- Kupon pou moun chwazi kay yo.....Paj 7
- Fason yo fè pou seleksyon fanmi yo.....Paj 7
- Moun ki fè demann nan resevwa yon kupon.....Paj 7
- Pwotokòl antant.....Paj 7
- Demann pou yo apwouve kay la pou moun vin ret ladann (RFTA) epi enspeksyon kay la.....Paj 7
- Èd pou peye kay (HAP) epi pòsyon lokatè a dwe peye nan lwaye a.....Paj 8
- Fanmi an antre nan kay la.....Paj 8
- Rekalifikasyon chak ane.....Paj 8
- Chanjman kay.....Paj 8

IV. Akò pou ede peye lwaye

- Kontra HAP.....Paj 9
- Adendòm lokasyon anPaj 9

V. Konprann kalkil yo fè nan pwogram kupon an

- Èd pou peye lwaye (HAP).....Paj 10
- Lwaye mèt kay la.....Paj 10
- Fason yo fè pou wè si lwaye a pa egzajere.....Paj 10
- Fason yo kalkile pòsyon lokatè a dwe peye nan lwaye a.....Paj 10
- Depo garanti.....Paj 11
- Kritè Peman.....Paj 11
- Èd lajan pou peye sèvis piblik.....Paj 12
- Demann pou monte pri lwaye.....Paj 12

VI. Enfòmasyon enpòtan pou mèt kay

- Prensip mèt kay dwe suiv lè yo achte yon kay ak tout lokatè ladan.....Paj 13
- Chanjman mèt kay.....Paj 13
- Fason pou moun jwenn ranseyman sou pwogram nan.....Paj 13
- Èd pou moun ki bezwen ranseyman sou afè enspeksyon.....Paj 13
- Lòt kote moun kapab jwenn bon jan ranseyman.....Paj 13

VII. Rezime prensip yo suiv pou evalye kay pou wè nivo kalite yo

- Sa yo egzije tout kay dwe genyen nòmalman.....Paj 14
- Men seten egzijans HQS fèPaj 14
- Enspeksyon.....Paj 16
- Rezilta enspeksyon epi sa k pase apre.....Paj 18
- Egzijans HQS pou kesyon penti ki gen plon ladan yo.....Paj 18

VIII. Sa k dwe fèt lè bagay yo ale mal

- Lè yo met fen nan yon kontra HAPPaj 21
- Obligasyon pou yon lokatè rete nan yon kay.....Paj 21
- MDPHA radye lokatè a nan pwogram nan.....Paj 21
- Kouman pou mèt kay regle kesyon fè lokatè degèpi.....Paj 22
- Sispansyon.....Paj 23
- Lè yo radye yon mèt kay nan Pwogram HCV a.....Paj 24

IX. Lis esplikasyon mo.....Paj 25

Reyisit pwogram nan se avèk ou li kòmanse

Pwogram Leta ki rele ann angle “Miami-Dade Housing Choice Voucher (MDHCV) Program” nan, se yon pwogram gouvènman federal pou ede moun peye kay. Lontan, pwogram nan te rele “Section 8 Housing Program”. Ak Pwogram HCV a, fanmi ki pap travay pou anpil lajan kapab lwe kay ki pa danje, ki ann eta epi ki pwòp, nan sektè prive a, epi tou sa nan avantaj mèt kay lè yo peye yo tout oswa yon pati nan lajan lwaye a.

Mèt kay oubyen moun k ap jere kay ki lwe kay bay moun ki gen kupon, yo toujou gen dwa ak responsablite yo te konn toujou genyen yo. Pa gen diferans ant fanmi ki gen kupon ak lòt lokatè ki rete nan lwaye. Se poutèt sa, gen sèten bagay byen detèmine yon mèt kay kapab fè pou l gen chans reyisi nan pwogram kupon an. Se de program sa a nou pral pale nan manyèl sa a.

Fason pou yon moun vin responsab kay nan pwogram kupon pou moun chwazi kay yo

Manyèl sa a fèt pou ede mèt kay byen boule kòm responsab kay nan pwogram HCV a, epi tou manyèl la pote bon jan enfòmasyon pou rann aktivite responsab kay HCV a espesyal. Depi yon mèt kay konprann regleman Pwogram HCV a ansanm ak dwa li ak responsablite li nan pwogram nan, gen uit (8) etap byen fasil pou l vin yon responsab kay nan Pwogram Kupon pou moun chwazi kay yo a. Nou pral pale de 8 etap sa yo nan manyèl sa a.

Etap # 1: Fè reklam pou kay la

Etap # 2: Tcheke moun ki ka vin lokatè

Etap # 3: Chwazi moun ki pou vin lokatè a

Etap # 4: Ranpli fòmilè demann pou yo apwouve moun vin ret nan kay la (RFTA)

Etap # 5: Pare kay la pou enspeksyon HQS

Etap # 6: Prepare papyè fèm kay, Kontra HAP, ak lòt dokiman nesèsè

Etap # 7: Siyen papyè “Direct Deposit Agreement” lan pou peman HAP yo (pa obligatwa)

Etap # 8: Tann peman HAP yo rive chak mwa



Aprann lwa ki genyen pou responsab kay ak lokatè

Byen konprann lwa ki genyen pou mèt kay ak lokatè se yon bagay ki enpòtan anpil pou nenpòt moun k ap lwe kay bay moun pou yo rete. Mèt kay dwe konfòme yo ak yon seri lwa federal, lwa Eta a ak lwa zòn kote yo gen kay la. Se lwa sa yo ki kontwole tout bagay, koumanse ak enterè sou depo garanti rive nan demach pou mete lokatè deyò. Men ki jan mèt kay kapab vin gen bon jan konesans sou lwa ki genyen pou responsab kay ak lokatè:

- Li lwa ak regleman administrasyon Florid (Florida Statutes and Administrative Codes) ki an rapò ak sa, epi tou li regleman diferan zòn ki anba kontwòl Miyamidèd Konnti.
- Al suiv kou sou kouman yo jere kay ak lòt kou fòmasyon san rete tou.
- Fè tèt ou vin abitye ak lwa ki genyen sou afè tout moun gen dwa pou yo lwe yo kay epi abitye tèt ou tou ak kategori moun lalwa pwoteje yo.

Rann sistèm kontwòl la pwofesyonèl

Sistèm kontwòl pou jere kay ki nan lwaye ede ogmante pousantaj lokatè ki respekte lwa ak regleman, ki peye alè epi ki rete nan kay la pi long. Men kèk ti konsèy pou ede w rann sistèm kontwòl pou jere kay vin pwofesyonèl:

- Mete regleman fèm kay la alekri;
- Prepare yon prensip fòmèl pou triye lokatè dapre lwa ki mande pou yo lwe kay bay tout moun san diskriminasyon;
- Pale tout lokatè w yo de kay ou ak prensip ou;
- Prepare orè pou w fè enspeksyon ak reparasyon regilyè epi suiv orè sa yo;
- Kenbe rejis tout tranzaksyon—depi nan depo garanti rive nan triyaj lokatè ak mete lokatè deyò.

Abitye tèt ou ak lwa epi ak regleman pwogram HCV a

- Li kontra HAP a nèt epi konprann ni byen. Se dokiman sa a ki kontwole pati pa mèt kay yo;
- Li tout lèt MDPHA voye ba wou;
- Sèvi ak manyèl sa a tankou yon kote pou w al chèche esplikasyon sou prensip ak machasuiv yo;
- Se pou w toujou konnen tout chanjman ki fèt nan lwa ak regleman pwogram nan; ale sou sit wèb Miami-Dade Public Housing Agency Central la nan (www.miamidade.gov/housing), epi ale sou sit wèb U.S. Department of HUD la (www.hud.gov);
- Al asiste atelye pwogram MDHCV fè pou mèt kay regilyè

Lè mèt kay fè tout bagay sa yo, yo kapab ede fè pwogram MDHCV a vin fè pati yon bon teknik pou fè biznis jere kay reyisi.



Etik: Responsablite tout moun

Piske Pwogram MDHCV rekonèt lè bagay yo parèt yo pa byen fèt sa ka fè popilasyon an pa fè yo konfyans ankò, li tabli regleman etik (prensip bon konpòtman pwofesyonèl) ki anpeche anplwaye l sèvi ak plas yo nan pwogram nan pou enterè pèsonèl pa yo, ni tou yo pa dwe sanble y ap fè sa. Men kèk egzanp zak pwogram nan anpeche anplwaye yo komèt, yo wè zak sa yo kòm vyolasyon etik, men gen lòt toujou; anplwaye yo pa dwe:

- Asepte kado nenpòt ki valè, nenpòt ki lè.
- Fè yon fanmi peye kòb pou ba li yon kupon oubyen pou fè l jwenn kenenpòt sèvis nan pwogram nan.
- Fè yon pyès kay pase alòske pyès kay la pa t pase enspeksyon HQS la. Oubyen li fè magouy pou apwouve lòt tranzaksyon pwogram nan pou nenpòt kado, pou lajan oswa pou yon sèvis.
- Resevwa pwodui oswa sèvis gratis oubyen li resevwa rabè sou yo nan men biznismann ki gen kontra ak Pwogram MDHCV.
- Gen yon enterè li kapab kontwòle nan yon kay leta ap ede peye nan pwogram Kupon Depatman Lojman Sosyal Miyamided pou moun chwazi kay yo a.

Se yon bagay enpòtan pou mèt kay yo ak ajan k ap jere kay yo okouran prensip la epi pou yo suiv tout regleman li yo.

- Pinga nou ofri oswa pinga nou voye okenn kalite kado oswa okenn kalite sèvis bay anplwaye Pwogram MDHCV yo, kèlkeswa valè kado oswa sèvis yo ta genyen. Sa vle di manje oswa bwason tou. Yo entèdi anplwaye Pwogram MDHCV yo asepte bagay kon sa. Si ou vle remèsye yon anplwaye pou yon travay li byen fè, n ap byen kontan si w voye yon nòt bay Direktè oubyen Direktris pwogram nan.
- Pa gen okenn sèvis Pwogram MDHCV a ki mande pou moun peye lajan. Pa ofri peye yon anplwaye oubyen nenpòt lòt moun pou okenn sèvis. Ata “poubwa” tou.
- Pa siyen okenn akò ak yon anplwaye Pwogram MDHCV pou bati kay oswa pou okenn lòt sèvis, kèlkeswa lè ak kote yo pral bay sèvis sa yo.

Si yon anplwaye Pwogram MDHCV mande nenpòt lajan, nenpòt kado oswa nenpòt sèvis pou li kapab fè w jwenn sèvis pwogram nan, oubyen si li ofri pou l al ba w nenpòt sèvis apre lè travay, pa bay tèt ou okenn dèt pou li. Kouri rapòte afè a, telefone liy espesyal ki la pou moun rapòte magouy nan 305.471.4555. N ap travay sou chak apèl byen rapid epi an sekre.

Sa ki bon pou moun konnen

Sa moun dwe fè konsènan zak kriminel

reportcrimeMDPHA@miamidade.gov la sèlman pou moun rapòte zak magouy ki gen pou wè ak vyolasyon regleman pwogram kupon an. Pou zak vyolans ak zak ki gen pou wè ak dwòg mèt kay ak fanmi ki nan pwogram kupon an ap komèt, moun ta dwe rapòte yo bay Pwogram MDHCV epi yo dwe rapòte yo dirèkteman bay depatman lapolis zòn nan dirèkteman.

Rezime dwa ak responsablite chak moun

Fanmi an	MDHCV	Mèt kay yo
<ul style="list-style-type: none"> • Rete nan yon kay ki pa danje, ki pa mal epi ki pwòp • Peye lwaye a atan • Peye nenpòt sèvis piblik ki pa sou kont mèt kay la • Met nan kay la tout aparèy mèt kay la pa bay epi fè sèvis antretyen ladan yo • Kite anplwaye Pwogram MDHCV antre vin fè enspeksyon nan kay la • Kite mèt kay la antre vin fè reparasyon • Pran swen kay la • Pran responsablite pou domaj ki fèt nan kay la ki depase domaj nòmal ki fèt sèlman nan sèvi avè l • Respekte kondisyon ki nan papye fèm kay la • Respekte Pwotokòl antant lan • Fè Pwogram MDHCV a konnen tout chanjman ki fèt nan lajan fanmi an ap touche epi tout chanjman ki fèt nan kantite moun ki nan fanmi an tousuit 	<ul style="list-style-type: none"> • Jere pwogram nan dapre lwa ak regleman li epi nan respè lwa taks yo • Bay fanmi yo ak mèt kay yo sèvis pwofesyonèl rapid • Detèmine si fanmi yo kalifye pou yo antre nan pwogram kupon an • Apwouve lwaye yo dapre regleman ki montre sa ki fè yon lwaye pa egzajere • Voye peman HAP yo atan • Fè tout enspeksyon HUD di ki dwe fèt yo • Detèmine si fanmi yo kalifye chak ane • Asire fanmi yo ak mèt kay yo respekte lwa pwogram nan • Koupe èd fanmi ki vyole lwa pwogram nan • Bloke peman HAP mèt kay ki vyole lwa pwogram nan 	<ul style="list-style-type: none"> • Tcheke fanmi yo pou wè si yo ka vin lokatè • Resewwa lajan depo garanti • Resewwa pòsyon fanmi yo dwe peye nan lwaye a • Travay nan tèt ansanm ak MDHCV nan tout sa ki konsène enspeksyon • Repare kay yo dapre lwa HQS yo • Fè moun respekte kondisyon papye fèm kay • Respekte lwa ki mande pou lwe moun kay san diskriminasyon, epi respekte lwa sou rapò ant mèt kay ak lokatè • Respekte kondisyon kontra HAP a • Mete lokatè ki vyole papye fèm kay deyò, ak konkou tribinal • Anonse Pwogram MDHCV a lè kay la chanje mèt • Rete okouran lwa zòn nan sou afè bati kay, taks ak lajan yo dwe peye

Koupon pou moun chwazi kay yo

Koupon pou moun chwazi kay yo a rele ann angle “Housing Choice Voucher”. Se dokiman yo ekri ki mete yon akò ant MDHCV ak fanmi an epi ki esplike dwa ak responsablite yo chak. Koupon an sètifye fanmi an kalifye pou pwogram nan epi Pwogram MDHCV pral peye yon pòsyon lwaye ak sèvis piblik (dlo, kouran, gaz, eks.) fanmi an dapre sa Pwogram Koupon pou moun chwazi kay yo a mande.

Fason yo fè pou seleksyone fanmi yo

Dapre lalwa, Ajans Lojman Sosyal Miyamided Konnti ki rele ann angle “Miami-Dade Housing Agency” dwe gen yon lis fanmi k ap tann. Fanmi ki sou lis la se fanmi ki enterese jwenn èd pou peye lwaye kay yo nan Pwogram Koupon Depatman Lojman Sosyal Miyamided pou moun chwazi kay yo a. Lè Ajans lojman sosyal Miyamided gen yon kupon ki pare, yo pran kontak ak moun ki gen non li an premye sou lis la. Yo tcheke enfòmasyon sou valè moun ki nan fanmi an ak enfòmasyon sou valè lajan yo touche. Epi tou yo mennen ankèt sou tout moun nan fanmi an ki gen 18 an oswa ki pi gran pou wè si yo pa gen dosye kriminèl. Si moun ki fè demann nan kalifye dapre regleman pwogram nan, y ap bay moun ki fè demann nan yon kupon. Moun sa a kapab kòmanse chèche kay ki genyen pou lwe.

Moun ki fè demann nan resevwa yon kupon

Ann angle yo rele moun ki fè demann nan “applicant”. Se yon moun yo pran non li nan lis moun k ap tann yo, men moun sa a pa dwe janm te lwe kay nan pwogram nan. Yo bay moun ki fè demann nan kupon an epi li gen 60 jou pou li jwenn kay. Si 60 jou yo pase epi moun ki fè demann nan pa jwenn kay, kupon an ap fini amwenske moun ki fè demann nan mande pou yo pwolonje jou yo pou li. yo ka pwolonje kupon an pou yon lòt 60 jou ankò, kon sa moun ki fè demann yo kapab gen plis tan pou yo chèche kay. Si moun ki fè demann nan pa rive jwenn yon kay nan valè tan maksimòm yo ba li a (120 jou), kupon an ap fini epi y ap retire non moun ki fè demann nan nan pwogram nan. Moun ki fè demann nan kapab fè yon lòt demann pou l antre nan pwogram nan ankò depi Pwogram MDHCV ap pran lòt moun.

Pwotokòl antant

Moun ki fè demann k ap antre nan pwogram nan oblije siyen yon kontra ki rele Pwotokòl antant (ann angle, “Statement of Understanding”) ak Pwogram MDHCV. Lè moun ki fè demann nan siyen Pwotokòl la, se dakò li dakò pou li respekte lwa pwogram nan tankou kite yo vin fè enspeksyon chak ane epi kite yo tcheke lajan moun nan fanmi an ap touche chak ane. Pwogram Ajans lojman sosyal Miyamided pou moun chwazi kay yo a, gen dwa koupe èd nenpòt fanmi ki vyole Pwotokòl antant yo a.

Demann pou yo apwouve kay la pou moun vin ret ladann (RFTA) epi enspeksyon kay la

Aprè mèt kay yo fin jwenn yon bon lokatè pou kay yo a, yo dwe ranpli yon pake ki rele Demann pou yo apwouve kay la pou moun vin ret ladann (RFTA) pou yo kapab kòmanse ak afè lwe kay la. Se lè yon mèt kay ranpli pake RFTA a demach enspeksyon an kòmanse. Si kay la pase enspeksyon, MDHCV gen yon espesyalis ki pral tcheke demann mèt kay la fè pou li lwe kay la pou yo kapab sèten lwaye a pa egzajere lè yo konpare l ak lòt kay nan menm katye a ki menm jan ak kay nan pwogram nan.



Èd pou peye kay (HAP) epi pòsyon lokatè a dwe peye nan lwaye a

Si mèt kay la dakò lwaye pwogram nan kapab peye a, Pwogram MDHCV ak mèt kay la siyen yon kontra Èd pou peye kay (HAP) ak yon Adendòm lokasyon. Lokatè a ansanm ak mèt kay la siyen yon papye fèm kay apre sa. Lokatè a responsab pou li peye yon pati nan montan total lwaye a, se 30% lajan lokatè a ap touche apre yo fin ajis-te li, dapre kondisyon ki make kan papye fèm kay a ak adendòm lwaye a. Èd pou peye lwaye a se diferans ant lwaye lokatè a ap peye a ak lwaye yo dakò peye pou kay la e se pati sa a Pwogram MDHCV responsab peye.

Fanmi an antre nan kay la

Se sèlman apre yo fin siyen akò HAP a ansanm ak papye fèm kay a nèt lokatè a pare pou li antre nan nouvo kay la. Premye peryòd fèm nan dwe omwen enn an.

Rekalifikasyon chak ane

Gen sèten aktivite ki kontinye fèt tout pandan fanmi an nan pwogram Lojman sosyal Miyamided pou moun chwazi kay yo a, tankou rekalfikasyon chak ane. Yo kalkile pòsyon lokatè a dwe peye nan lwaye a dapre valè lajan total moun nan fanmi an fè e yo dwe tcheke l ankò chak ane pou wè: 1) si lokatè a toujou kalifye pou pwogram nan, epi 2) si lokatè a ap peye valè li dwe peye a. Sou 120 jou kon sa anvan dat anivèsè premye lwaye lokatè a rive, Pwogram MDHCV pral demare aktivite rekalfikasyon an. Lokatè a oblije remèt anplwaye Pwogram MDHCV yo dènye enfòmasyon sou valè moun ki nan fanmi an ak enfòmasyon sou valè lajan yo fè. Pwogram MDHCV ap voye yon lèt pou anonse mèt kay la chanjman ki fèt nan pòsyon lokatè a dwe peye nan lwaye a oubyen l ap voye lòt enfòmasyon sou fanmi an.

Chanjman kay

Moun nan pwogram nan ki vle bwote (chanjman kay) epi ki kalifye pou sa, dwe voye yon fòmilè ki rele Fòmilè Entansyon bwote (ann angle, "Intent Move Form") bay Pwogram MDHCV. Ni mèt kay la ni moun ki nan pwogram nan dwe ranpli fòmilè a.

Apre sa, Pwogram MDHCV bay lokatè a yon lòt kupon ansanm ak yon seri dokiman ki rele Chanjman kay (ann angle, "Change of Dwelling") epi lokatè kapab rete kote li ye a (e depi kay la konfòm ak HQS) pandan l ap chèche kay la oubyen jis lè dat ki make nan avi a rive. Mèt kay gen dwa pou yo derefize siyen fòmilè a si bwote lokatè a ap bwote a pa konfòm ak papye fèm kay a oubyen si lokatè a pa t voye avi a nan lè pou li te voye l la. Lè sa rive kon sa, Pwogram MDHCV ap pran kontak ak mèt kay la pou li kapab konnen pou ki sa mèt kay la derefize siyen fòmilè Chanjman kay la. Si mèt kay la pa rive voye repons, sa ap lakòz Espesyalis Lojman sosyal la apwouve demann lokatè a fè pou li bwote a.

Kontra HAP

Relasyon legal ki genyen ant Pwogram MDHCV a ak mèt kay la, se kontra Èd pou peye lwaye a ki detaye l. Yo rele kontra a kontra HAP tou. Kontra HAP a gen “tout akò a nèt ant mèt kay la ak ajans k ap jere pwogram nan” – nan ka sa a, se Pwogram MDHCV. Sa ki pi enpòtan toujou, mèt kay yo dwe li kontra HAP a epi yo dwe konprann ni anvan yo siyen l.

Lè mèt kay yo siyen kontra HAP a, se dakò yo dakò ak kondisyon yo. Paregzanp, yo dakò:

- Pou yo toujou kite kay la konfòm ak prensip HQS yo tout tan.
- Pou yo kolabore nan aktivite enspeksyon an
- Pou yo pa mete lokatè deyò poutèt Pwogram MDHCV pa peye pòsyon èd lojman sosyal la.
- Pou yo respekte lwa sou afè lwe moun kay san diskriminasyon ak lwa pou tout moun gen menm chans pou yo lwe kay.
- Pou yo bay Pwogram MDHCV, HUD ak biwo Verifikatè jeneral Ameriken an mwayen tcheke dosye ak kont mèt kay la genyen ki an rapò ak pwogram nan.

Adendòm lokasyon an

Relasyon ki genyen ant mèt kay la ak lokatè a, se adendòm lokasyon an ki detaye li. Mèt kay ak lokatè dwe dakò ak kondisyon pwogram nan ki nan Adendòm lokasyon HUD a. Adendòm lokasyon an rele Pati C nan kontra HAP a. Mèt kay la gen dwa revize papye fèm kay ant mèt kay la ak lokatè a oubyen li kapab mete tout kondisyon Adendòm lokasyon an ladan n, oubyen tou li gen dwa annik tache papye fèm kay a ak Adendòm lokasyon HUD a. Si gen kontradiksyon ant papye fèm kay mèt kay la ak Adendòm lokasyon an, se Adendòm lokasyon an k ap gen pye sou papye fèm kay mèt kay la.

Pral gen echantyon dokiman pwogram kupon an k ap disponib sou sit wèb Ajans lojman sosyal Miyamided la nan www.miamidade.gov/housing/.

Sa ki bon nou moun konnen

Lè pou moun siyen yon lòt kontra HAP oubyen yon Amanman kontra HAP

Mèt kay OBLIJE siyen yon kontra HAP:

- Lè yo lwe yon kay bay yon lokatè ki gen kupon;
- Lè gen chanjman nan kondisyon yon papye fèm kay, tankou chanjman nan ki moun ki responsab peye sèvis piblik yo;
- Lè fanmi an al rete nan yon lòt pyès kay nan menm bilding nan oubyen gwoup kay yo;
- Chak ane, lè y ap renouvle fèm kay lokatè a; oubyen
- Nenpòt lè gen chanjman nan moun ki mèt kay la.

Èd pou peye lwaye (HAP)

HAP a se valè lajan Pwogram MDHCV peye mèt kay la nan non lokatè a. HAP a se diferans ant lajan lwaye mèt kay la dwe resevwa a ak pòsyon fanmi an dwe peye a.

Lwaye mèt kay la

Yo rele valè lajan total lwaye a mèt kay la resevwa pou kay li lwe nan Pwogram HCV a Lwaye mèt kay la oubyen lwaye kontra a. Sa ki fòme li se pòsyon lokatè a dwe peye nan lwaye a plis peman èd lojman sosyal la.

Fason yo wè si lwaye a pa egzajere

Dapre egzijan regleman HUD yo fè, lwaye yo fè moun peye pou kay ki nan pwogram kupon an dwe menm bagay ak lwaye pou kay ki menm jan ak kay sa yo epi ki nan menm katye ak yo. Anvan Pwogram MDHCV siyen yon kontra HAP ak yon mèt kay, pwogram nan dwe wè si lajan mèt kay la mande pou lwaye a pa egzajere

Valè lajan lwaye Pwogram MDHCV ofri yon mèt kay pou yon kay baze sou 9 bagay pou konparezon: lokal, si kay la se yon bon kay, gwosè l, ki kalite kay li ye, konbyen tan l genyen, enstalasyon nan kay la, sèvis lojman, sèvis reparasyon, ak sèvis piblik. Lòt bagay moun k ap fè analiz nan afè lwe kay konn gade tou se si kay la se yon kay ki fenk bati, epi si kay la fèt pou moun ki gen andikap gen mwayen antre ladan n. Yo fè ti chanjman nan lwaye yo pou montre sèvis piblik lokatè a peye yo.

Fason yo kalkile pòsyon lokatè a dwe peye nan lwaye a

Valè lajan lokatè a peye mèt kay la, yo rele l pòsyon pa lokatè a. Dapre lwa pwogram kupon an, lokatè dwe peye sa ki pi gwo nan:

1. Trant pou san lajan yo touche dapre jan yo kalkile l pou sa;
2. Di pou san lajan yo touche chak mwa anvan yo kalkile taks;
3. Yon lwaye \$50 pou pi piti.

Nan premye ane kontra a, yo anpeche lokatè depanse plis pase 40 pou san lajan moun nan fanmi an touche chak mwa apre sèten kalkil pou peye lwaye ak sèvis piblik. Si fèm kay la oblije lokatè a peye plis pase 40 pou san lajan fanmi an touche chak mwa apre sèten kalkil, lokatè a dwe chèche yon lòt kay ki gen yon lwaye ki pi ba. Apre premye ane a, yo bay lokatè dwa pou yo depanse plis pase 40 pou san lajan moun nan fanmi an touche chak mwa apre sèten kalkil pou peye lwaye ak sèvis piblik depi lwaye yo mande pou kay la yo wè li pa egzajere.

Met sou limit valè lajan yon lokatè kapab peye pou lwaye kay li, yo entèdi mèt kay mande oubyen resevwa lòt peman nan men lokatè a (oubyen nan men nenpòt lòt moun oswa nenpòt òganizasyon nan non lokatè a) anplis vale lajan ki nan kontra HAP a ak nan papye fèm kay a.

Sa ki bon pou moun konnen

Chay lwaye fanmi an

Premye pi gwo fado lwaye a oubyen lwa 40% an antre ann aplikasyon sèlman lè montan total lwaye kay la depase lajan yo mete pou lokatè yo peye a. Lè yon fanmi chwazi yon kay ki gen yon lwaye total ki depase sa yo konn fè lokatè peye nan Pwogram HCV zòn nan, MDHCV dwe kalkile pou wè si pati fanmi an dwe peye pou kay sa a pa depase premye pi gwo fado lwaye a. Pati pa fanmi an pa dwe depase 40% lajan fanmi an touche chak mwa apre sèten kalkil le fanmi an fenk antre nan kay la oubyen lè fanmi an siyen premye papye fèm kay leta ede l peye pou yon kay.

Depo garanti

Yo ka fè depo garanti a avèk kenenpòt valè lajan, men li pa dwe depase valè total lwaye yon mwa; epi li pa gen dwa depase valè yo fè fanmi ki pa jwenn èd peye.

Se lokatè a ki responsab peye depo garanti a dirèkteman bay responsab kay la. Dapre lwa Eta a, depo garanti a ranbousab, epi yo pa gen dwa fè fanmi an peye okenn lòt lajan oswa okenn lòt depo. Lwa Eta a ki pale de depo garanti yo se: FLORIDA STATE LAW (F.S. 83.49)

Kritè Peman

Kritè Peman an se youn nan kalkil pwogram koupon an moun plis mal konprann. Kritè Peman an se pi gwo valè lajan yo pèmèt pwogram nan peye pou yon fanmi dapre kantite chanm a kouche yo otorize pou fanmi an. Li pa ni limite ni aji sou valè lajan yon responsab kay kapab fè moun peye non plis tou li pa ni limite ni aji sou valè lajan lokatè a ka peye.

Se Pwogram MDHCV ki tabli Kritè Peman ki baze sou pri nòmal yo dwe fè moun peye pou lwe kay, e se HUD ki detèmine pri sa yo. Pou HUD kapab mete pri yo dwe fè moun peye pou lwe kay nan zòn kote moun rete nan Miyamided Konnti, li analize tout pri lwaye pou zòn estatistik kote moun rete nan Miyamided Konnti. Dirijan lojman sosyal zòn nan kapab deside mete Kritè Peman pa yo de 90 a 110 pou san pri nòmal yo dwe fè moun peye pou lwaye kay. HUD gen dwa apwouve Kritè Peman Esepsyon de 111 a 120 pou san pri nòmal yo dwe fè moun peye pou lwaye kay, men sa depann de pri lwaye nan biznis lwe kay nan zòn nan.



Èd lajan pou peye sèvis piblik

Lokatè ki responsab pou yo peye sèvis piblik (dlo, kouran, gaz, eks.) ap resevwa yon èd pou peye sèvis piblik (ann angle, "Utility Allowance"). Sa ede redui sou valè lajan lokatè dwe peye pou sèvis piblik (esepte telefòn). Sèvis yo dwe fèt sou non alatèt fanmi an.

Nan kèk ka, lè lajan yon fanmi ap touche ba anpil, Pwogram MDHCV ap voye bay lokatè a yon Peman Ranbousman Sèvis Piblik (ann angle, Utility Reimbursement Payment - URP) pou ede redui valè lajan sèvis piblik yo koute. Se lokatè a ki responsab peye tout pri ki depase URP a.

Demann pou monte pri lwaye

Mèt kay dwe fè demann pou yo monte pri lwaye yo 60 jou anvan dat la rive pou papyè fèm kay ki la kounye a fini. Sa bay Pwogram MDHCV 30 jou pou l travay sou ogmantasyon an epi pou l bay lokatè a yon avi 30 jou dapre prensip pwogram nan. Dapre papyè fèm kay a ak kontra HAP a, mèt kay yo dwe ekri avi voye bay lokatè a ak Pwogram MDHCV pou tout pri kay yo fè lide monte. Mèt kay yo dwe voye demann yo nan fòmilè ki rele Demann pou monte pri lwaye a (ann angle, Rent Increase Request form). Epi yo dwe remèt fòmilè a nan biwo Pwogram MDHCV a. Moun kapab jwenn fòmilè yo nan biwo Pwogram MDHCV a oubyen nou kapab telechaje yo nan www.miamidade.gov/housing.

Mèt kay kapab rele prensipal nimewo telefòn pwogram nan nan 305.403.3222 pou mande yo voye fòmilè a ba yo pa lapòs. Lokatè a ak mèt kay la dwe ranpli fòmilè Demann pou monte pri lwaye a nèt, yo dwe siyen l epi voye l tounen nan biwo Pwogram MDHCV a. Nimewo faks la se 305.629.1032.

Y ap voye tout demann pou monte pri lwaye yo bay Depatman ki okipe afè gade pou wè si lwaye yo mande a pa egzajere, pou depatman an evalye demann yo. Ann angle, depatman sa a rele "Rent Reasonableness Department". Ogmantasyon lwaye yo ap antre ann aplikasyon premye mwa ki vin apre 60 jou peryòd pou pwogram nan travay sou demann yo. Mèt kay yo pa ta dwe siyen okenn papyè fèm kay oubyen okenn amannman papyè fèm kay a ak lokatè a toutotan mèt kay la poko jwenn pèmisyon nan men Pwogram MDHCV.

Sa ki bon nou moun konnen

Pou yo apwouve demann yon mèt kay fè pou monte pri lwaye kay:



- Ogmantasyon an dwe yon pri moun kapab peye;
- Kay la dwe ann akò ak HQS; epi
- Lwaye y ap mande a pa dwe egzajere lè yo konpare l ak lòt kay menm jan nan katye a ki pa nan pwogram èd leta a.

Prensip mèt kay dwe suiv lè yo achte yon kay ak tout lokatè ladan

Moun ki achte yon bilding pa kapab mete deyò lokatè ki rete nan bilding nan kounye a, ki gen kupon epi ki gen yon papyè fèm kay ki poko fini epi ki respekte lwa ak regleman Pwogram HCV yo.

Chanjman mèt kay

Anvan kay ki nan pwogram èd leta ap chanje mèt, mèt kay la dwe avèti MDPHA. Moun kapab jwenn fòmilè ki rele Chanjman mèt kay la (ann angle, Change of Ownership form) nan biwo ki la pou ede kliyan ki nan pwogram nan (Help Desk). Biwo sa a anndan lokal Pwogram Depatman Lojman Sosyal Miyamided pou moun chwazi kay yo a. Moun kapab jwenn fòmiliè a tou sou entènèt nan www.miamidade.gov/housing/, oubyen tou nou kapab telefone 305.403.3222. Ranpli fòmiliè a epi voye l tousuit pa faks ansanm ak tout dokiman nesèsè yo bay Pwogram MDHCV nan nimewo faks 305.629.1032. Kon sa, peman ki rete yo kapab al jwenn vrè mèt kay la. Anplwaye Pwogram MDHCV yo pa kapab voye okenn enfòmasyon bay nouvo mèt kay la amwenske yo fin travay sou kesyon chanjman mèt kay la.

Fason pou moun jwenn ranseyman sou pwogram nan

Pou w kapab jwenn ranseyman sou sityasyon yon lokatè, sou peman, epi sou chak ki lè enspeksyon dwe fèt, oubyen pou w jwenn yon kopi papyè fèm kay a ak yon kopi kontra HAP a nan men ekip anplwaye k ap travay nan pwogram kupon an (Voucher Processing Team), tanpri kite 2 semèn pase pou yo kapab antre nouvo enfòmasyon nan konpitè pwogram nan. Voye demann enfòmasyon yo alekri pa faks bay Pwogram MDHCV nan nimewo faks 305.629.1032. Demann yo dwe fèt alekri epi yo dwe genyen non kliyan an, adrès kay al ak nimewo kupon an. Se pou w sèten ou presize ki enfòmasyon w ap mande epi ou mete enfòmasyon sou ki jan nou kapab kontakte w.

Èd pou moun ki bezwen ranseyman sou afè enspeksyon

Si w bezwen ranseyman sou rezilta enspeksyon oubyen pou w mete randevou pou diskite rezilta enspeksyon, telefone 305.403.3222. Ou kapab jwenn lòt ranseyman sou pwogram nan lè ale sou sit wèb Depatman Lojman Sosyal Miyamided la nan www.miamidade.gov/housing/.

Lòt kote moun kapab jwenn bon jan ranseyman

Men ki lòt kote moun kapab jwenn bon jan ranseyman sou Pwogram Lojman Sosyal pou moun chwazi kay yo a, ansanm ak regleman pwogram nan epi fòmiliè pou pwogram nan:

Nan HUD (U.S. Department of Housing and Urban Development), nan www.hud.gov

Nan depatman Miami Dade Public Housing Agency, nan www.miami-dade.gov/housing/.

Nan òganizasyon Housing Opportunity Project for Excellence, Inc, nan www.hopefhc.com

Nan depatman Florida Division of Consumer Affairs, nan www.800helpfla.com/landlord



Sa yo egzije tout kay dwe genyen nòmalmman

Tout kay leta ap ede peye nan Pwogram Koupon Depatman Lojman Sosyal Miyamided pou moun chwazi kay yo a dwe gen yon nivo kalite debaz anvan yo kapab lwe kay la pou yon fanmi. Yo enspekte kay sa yo anvan yon lokatè antre ladan yo, yo enspekte yo chak ane, epi yo enspekte yo nenpòt lòt fwa sa nesèsè pou asire chak kay konfòm ak yon sèten kondisyon sante ak sekirite pou pi piti yon kay ta dwe genyen dapre regleman yo rele ann angle “Housing Quality Standards” (HQS) la.

Men sèten egzijans HQS fè

Pou yon kay kab an règ ak HQS, fò kay la gen omwen yon salon (esepte ti pyès kay yo rele “efficiency” a, ak kay yon sèl chanm pou yon sèl moun), fò kay la gen kizin, twalèt ak yon chanm a kouche pou chak 2 moun nan fanmi an.

Saldeben:

- Fò gen twalèt ki mache;
- Fò gen lavabo, basen oubyen douch ki mache epi ki gen dlo cho ak dlo frèt;
- Fò gen yon fenèt moun kab ouvè ak yon vantilatè ki voye lè sot deyò kay la;
- Fò gen limyè nan plafon an oubyen nan mi twalèt la.

Kizin:

- Fò gen yon fou ki mache (yo ka asepte yon fou mikwovonn nan kèk ka);
- Fò gen yon frijidè ki gen frizè pou anpeche manje gate;
- Fò gen yon evye pou lave veso ki gen dlo cho ak dlo frèt;
- Fò gen kote pou sere manje, pou prepare manje, epi pou sèvi manje;
- Fò gen kote pou jete fatra ak rès manje;
- Fò gen limyè ki mache nan mi an oswa nan plafon an;
- Fò gen yon plòg.

Salon ak chanm a kouche:

- Fò gen 2 plòg elektrik oubyen yon lanp ak yon plòg elektrik;
- Fò gen yon chofaj nan chanm nan menm oswa nan tout kay la;
- Chanm a kouche yo dwe gen fenèt ki kab ouvè ak vantilatè ki mache.

Plafon kay la, mi yo ak atè anndan kay la:

Tout plafon, mi ak atè anndan kay la dwe an bon eta nan tout kay la epi yo pa dwe gen anyen ki kab lakòz danje.

Fenèt ak pòt:

Fenèt yo ak pòt yo dwe an bon eta, fò yo pa gen oken defo, epi fò yo pa kite dlo antre. Fenèt yo pa dwe gen vit ki fele, ki kraze oubyen ki manke. Tout fenèt ak pòt ki bay sou deyò oubyen ki ouvè sou yon kote tout moun ap pase, fò moun kapab klete yo.



Lòt egzijans jeneral:

- Tout plòg elektrik ak ekipman tankou, bwat fyouz, plòg, ak switch ki nan kay la ak lòt kote lokatè a kapab rive ladan yo, fò yo byen enstale epi fò yo pa gen anyen ki ka lakòz danje.
- Kay la dwe pwòp, fò li pa ka rann moun malad epi fò li pa gen bèt tankou ravèt, rat ak sourit.

Kote pou moun soti nan kay la:

Pou kay la kab an règ ak HQS, fò gen omwen 2 kote ki pa ankonbre pou moun soti nan kay la, tankou: (1) yon fenèt ki kab ouvè fasil, si kay la nan premye etaj oubyen nan dezyèm etaj oubyen kay la fasil pou moun antre ladan pandan moun atè; (2) de pòt ki bay sou lari oubyen ki bay sou yon galri ki gen yon eskalye ki desann atè; (3) yon sòti espesyal, yon nechèl espesyal oubyen yon eskalye espesyal pou moun soti nan kay la lè gen dife.

Ranp eskalye ak balistrad:

Tout eskalye (kit anndan kit deyò) ki gen 4 mach oswa plis pase sa dwe gen manch sou bò yo. Tout galri, balkon ak platfòm an bwa ki gen yon wotè 30 pous sot depi atè dwe gen balistrad.

Aparèy pou detekte lafimen:

Chak etaj nan yon kay dwe gen aparèy pou detekte lafimen, ni sousòl la tou. Yo dwe enstale aparèy pou detekte lafimen yo nan pa pòt chanm akouche yo.

Penti ki kòmanse ap dekalè epi penti abaz plon:

Lè gen penti ki pa bon ankò sou nenpòt mi nan yon kay oubyen sou mi pa deyò yon kay ki bati depi an 1978 epi gen yon timoun ki gen mwens pase 6 an ki abite nan kay sa a, MDHCV gen demach espesyal pou kote kon sa. Al tcheke règleman HQS yo sou kesyon penti ki abaz plon nan paj 18, 19 ak 20.

Deyò kay:

- Tout do kay ak mi deyò kay dwe nan bon kondisyon epi fò yo kapab anpeche dlo, gwo van, ti bèt tankou ravèt, rat ak sourit antre nan kay la.
- Kay la pa dwe gen okenn materyèl ki kab lakòz yon danje pou sante, pou lavi ak pwoteksyon moun ki rete nan kay la. Tankou moso materyèl ki lache oubyen k ap tonbe sot nan kay la, debri ak fatra, bagay ki kab fè yon moun bite epi sot tonbe eksetera.

Chofaj ak plonbri:

- Kay yo dwe gen sistèm chofaj pèmanan enstale ladan yo. Ekipman sa yo dwe kapab konsève yon tanperati 70° F (70 degre Farenhayt) anndan kay yo lè tanperati deyò a desann a 40° F oubyen pi ba pase sa.
- Tout aparèy k ap chofe kay la oubyen aparèy k ap pote luil nan sistèm chofaj kay la dwe byen enstale epi fò yo pran lè deyò kay la.
- Chofaj dlo ki mache ak gaz dwe byen enstale epi fò yo pran lè deyò kay la.
- Tout chofaj dlo dwe gen yon vav pou dekonprese yo ak yon vav ki kontwole tanperati ak presyon dlo a. Vav sa yo dwe mache byen.



REZIME KALITE ENSPEKSYON YO FÈ YO

Enfòmasyon nou pral wè la yo se yon rezime kalite enspeksyon regleman pwogram HCV egzije.

Yon premye enspeksyon

Anvan yo kab ede yon fanmi peye kay nan pwogram HCV a, fò kay la pase enspeksyon HQS. Kou biwo enspeksyon MDHCV a resevwa yon demann konplè, yo pran randevou ak mèt kay la pou fè yon premye enspeksyon.

Yo pap pran randevou pou yon premye enspeksyon toutotan mèt kay la pa konfime kay la pa gen moun ki abite ladan li (amwenske lokatè a ap lwe kay la) epi tout sèvis konekte nan kay la, menm si se fanmi an ki dwe peye pou sèvis dlo, kouran ak gaz nan kay la.

Si yon kay pa pase enspeksyon, y ap voye yon avètisman bay ni mèt kay la ni lokatè a pou fè yo konnen tout sa ki merite repare nan kay la pou kay la kab pase enspeksyon. MDHCV ap mete yon lòt randevou pou yo vin enspekte kay la ankò sou 10 jou travay apre dat kay la pa t pase premye enspeksyon an. Si kay la pa pase enspeksyon ankò oubyen enspektè a pa t kab antre pou l enspekte kay la nan dat randevou a, y ap anile demann RFTA pou kay la. Y ap fè lokatè a konnen li mèt al chèche yon lòt kay.

Enspeksyon yo fè chak ane

Dapre règleman HUD, yo dwe enspekte tout kay ki nan pwogram HCV a chak ane – sa vle di sou 12 mwa apre yo fin fè premye enspeksyon an. Pwogram MDHCV ap mete randevou pou vin fè enspeksyon chak ane epi y ap voye yon lèt pou avèti mèt kay la ak lokatè a 14 jou kon sa anvan dat enspeksyon an. Se lokatè a ki gen responsablite pou l kite moun MDHCV antre nan kay la pou tout kalite enspeksyon. Si lokatè a pa rive fè sa, y ap fè demach pou yo mete lokatè a deyò nan pwogram nan.

Lè yon kay pa pase yon enspeksyon ki fèt chak ane, y ap voye avètisman bay ni mèt kay la ni lokatè a pou fè yo konnen tout sa ki merite ranje nan kay la epi ki moun ki reskonsab ranje yo. Gen 2 kalite bagay ki ka fè kay la pa pase enspeksyon; bagay ki ijan ak bagay ki merite fèt nòmalman. Bagay ki ijan yo mande rektifikasyon epi pou yo retounen enspekte yo nan 24 èdtan. Lòt bagay ki merite ranje nòmalman yo, yo kab ranje yo nan 15 jou travay. Pwogram MDHCV a ap mete yon randevou pou vin fè enspeksyon an ankò otomatikman. Y ap make dat y ap vin refè enspeksyon an nan avètisman y ap voye bay ni mèt kay la ni lokatè a. Si kay la pa pase enspeksyon ankò, oubyen si MDHCV pa kab antre nan kay la pou fè enspeksyon an, y ap sispann peye mèt kay la epi yo kab kòmanse fè demach pou wete lokatè a nan pwogram nan.

Enspeksyon pou plent moun fè

Yo mete randevou enspeksyon plent lè mèt kay la, lokatè a oubyen yon lòt moun pote yon plent pou yon bagay ki pa bon nan kay la. An jeneral, pwogram nan mete randevou enspeksyon plent sou 2 semèn apre dat yo pote yon plent ki pa ijan ba yo. Si enspektè a remake kèk bagay ki pa an règ nan kay la lè l al fè enspeksyon pou plent yo pote a, lè sa mèt kay la oswa lokatè a dwe ranje sa ki merite ranje a nan menm valè tan yo bay pou ranje sa ki merite ranje nan enspeksyon ki fèt chak ane a. Lè moun ki pa konfòme yo ak avètisman MDHCV voye ba yo poutèt yon plent, sa kab mennen nan sispansyon oubyen sa kab fè yo wete yon lokatè nan pwogram nan.



Enspeksyon ann ijans pou yon plent yo pote

Lè yon mèt kay, yon lokatè oswa yon lòt moun fè rapò pou yon bagay ki kab lakòz yon pwoblèm pou sante lokatè a oubyen pou pwoteksyon li, MDHCV ap fè yon enspeksyon ann ijans. Men sa ki kab lakòz yo fè yon enspeksyon ann ijans:

- Kay la pa gen kouran;
- Kay la pa gen dlo;
- Kay la pa gen gaz, si se ak gaz chofaj kay la, chofaj dlo a, ak fou a mache;
- Si gen yon fuit nan tiyo gaz la oubyen gen lafimen k ap soti nan aparèy ki mache ak gaz yo;
- Gen gwo dlo k ap koule oubyen dlo anvayi kay la, (tankou si twalèt nan kay la bouche oubyen tiyo nan kay la pete);
- Si pa gen oken twalèt ki mache nan kay la;
- Si gen bwat limyè oubyen aparèy ki mache a kouran k ap bay lafimen oubyen yo gen yon chòt ladan yo oubyen y ap fè dife lè w konekte yo, bagay ki kab lakòz dife pran;
- Kay moun pa kab ret ladan yo poutèt dife, siklòn, toubyon, dlo te anvayi yo, oubyen kay yo kraze, oubyen malveyan te dechèpiye yo, ki fè moun pa kab sèvi ak twalèt la oswa ak kizin nan.

Piske vyolasyon sa yo grav anpil, pwogram nan mete randevou ann ijans pou enspeksyon fèt 24 èdtan apre yon moun fin pote plent. MDHCV mete randevou pou yon lòt enspeksyon otomatikman pou jou apre a, e fò tout pwoblèm rezoud distans enspeksyon an fèt ankò.

Si se mèt kay la ki reskonsab fè reparasyon yo, y ap avèti mèt kay la pa telefòn (si sa posib) apre sa y ap voye yon lèt bay mèt kay la pou mete l okouran tout sa ki pa bon nan kay la ak sa l dwe fè pou repare yo. Si mèt kay la pa fè reparasyon yo nan 24 èdtan, MDHCV ap voye papyè bay lokatè a pou l kite kay la epi y ap sispann peman HAP yo konn voye ba mèt kay la.

Si se lokatè a ki dwe fè reparasyon yo, epi lokatè a pa kite yo vin fè lòt enspeksyon an, oubyen reparasyon yo pa fèt nan 24 èdtan, MDHCV pral kòmanse demach pou mete lokatè a deyò nan pwogram nan. Si w bezwen plis ransèyman, al tcheke seksyon Mete fen nan yon kontra nan paj 21 ak paj 22.

Enspeksyon pou tcheke kondisyon yon kay

Lè w fin pase yon premye enspeksyon oubyen yon enspeksyon yo fè chak ane, ni lokatè a ni mèt kay la ka resevwa avètisman pou yon lòt enspeksyon ki rele enspeksyon kontwòl kalite kay la. HUD egzijè dirijan pwogram kupon an pou yo fè yon seri enspeksyon pou tcheke kalite kay MDHCV deja enspekte pou wè si dènye enspeksyon ki te fèt la te fèt byen. Chak ane, yo chwazi prèske 5 pou san nan kay MDHCV ede peye lwe yo pou enspekte yo ankò pou wè si enspeksyon yo te fè nan kay sa yo te bon. Se kon sa kon sa yo chwazi kèk kay pou tcheke yo pou wè si kalite enspeksyon yo te fè ladan yo a te bon. Yo pran yo nan yon lis: 1) kay yo fèk enspekte; 2) kay chak enspektè apwouve; epi 3) yon kay nan chak zòn.

An jeneral, yo pwograme pou fè enspeksyon kontwòl kalite sou 30 jou apre enspeksyon yo vle tcheke a. Yo voye yon anons bay mèt kay la ak lokatè a depi 14 jou davans. Valè tan yo bay pou repare pwoblèm yo jwenn nan yon kay lè yo fè enspeksyon kontwòl kalite se menm ak valè tan yo bay nan enspeksyon yo fè chak ane yo.



Rezilta enspeksyon epi sa k pase apre

Yon peryòd enspeksyon kòmanse lè yo fè yon enspeksyon chak ane, yon enspeksyon kontwòl kalite, yon enspeksyon plent, oubyen lè yo fè yon enspeksyon ann ijans. Anwetan enspeksyon nan ka ijan yo, MDHCV fè enspeksyon l yo pandan yon peryòd 15 jou travay.

Se de rezilta sèlman ki genyen: swa yon kay “pase” swa l pa “pase”. Depi yon grenn bagay pa pase HQS la, sa lakòz tout kay la pa pase.

Rezilta enspeksyon – vyolasyon mèt kay la

Lè yon kay pa pase yon premye enspeksyon, yo bay mèt kay la 10 jou travay pou l fè reparasyon yo mande l fè yo. Si mèt kay la refize fè enspeksyon yo oubyen li pa pase enspeksyon an ankò, lokatè a dwe al chèche yon lòt kay pou leta kapab ede l. Si yon kay pa pase enspeksyon chak ane a, oubyen kay la pa pase enspeksyon pou yon plent yo pote, oubyen kay la pa pase yon enspeksyon yo fè ann ijans pou kèk bagay mèt kay la te dwe repara, mèt kay la dwe fè tout reparasyon sa yo nan 15 jou travay. Si reparasyon sa yo pa fèt lè y al enspekte kay la ankò oubyen enspektè pa kab antre nan kay la pou enspekte reparasyon yo, y ap sispann voye peman HAP a bay mèt kay la.

Sispannyon an ap antre ann aplikasyon le premye nan mwa ki vin apre dat dezyèm enspeksyon an pa t reyisi a, epi sispannyon an ap kontinye jiskaske mèt kay la fè reparasyon yo mande l fè yo epi kay la pase enspeksyon. Depi yo sispann voye peman HAP a bay mèt kay la, fò l pran yon lòt randevou enspeksyon. Y ap rekòmanse peye mèt kay la jou li pase enspeksyon an depi lokatè a rete nan kay la toujou. Yo pap peye mèt kay la pou tan kay la te fè san l pa t an règ ak prensip HQS yo.

Rezilta enspeksyon- Sa lokatè pa fè ki fè kay la pa pase enspeksyon

Se lokatè a ki responsab vyolasyon HQS akòz bagay sa yo:

- Lokatè a pa peye pou sèvis ki sou kont li yo;
- Lokatè a pa achte aparèy met nan kay la oubyen li pa fè sèvis reparasyon ladan yo;
- Lokatè a oswa moun ki desann lakay li kraze kèk kote nan kay la.

Valè tan yo bay pou repara pwoblèm ki sou kont lokatè a se menm valè tan yo bay mèt kay la. Si yon lokatè pa fè reparasyon ki merite fèt yo, oubyen li pa kite enspektè a antre vin fè enspeksyon, y ap kòmanse fè demach pou radye lokatè a nan pwogram nan. Lè sa a lokatè a va responsab peye mèt kay la tout lwaye kay la. Si mèt kay la wè lokatè a pap kab peye pou kay la, li gen dwa kòmanse fè demach nan leta pou l fè lokatè a degèpi. Si w bezwen plis ransèyman sou afè mete lokatè deyò nan yon kay, al nan paj 22.

Egzijans HQS pou kesyon penti ki gen plon ladan yo

Bagay ki fè plis timoun pran pwazon plon se lè penti kòmanse ap degrade nan kay yo te bati anvan 1978. Se nan ane sa a EPA te sispann yo sèvi ak penti abaz plon pou kay kote moun rete. Timoun piti sitou an danje paske yo rale epi yo jwe atè kote kal penti ak pousyè tonbe epi yo gen abitud mete tout bagay nan bouch yo. Lè timoun pran nan pwazon plon ki sot nan penti, sa grav anpil, men se yon maladi moun kapab evite.

Pou ede pwoteje timoun, enspektè MDHCV yo dwe fè yon enspeksyon ak 2 je yo lè y ap enspekte kay:

- Si kay la te bati anvan 1978, epi
- Si gen yon timoun ki poko gen 6 an ki abite nan kay la (oswa ki pral abite ladan).



Egzijans HQS pou kesyon penti ki gen plon ladan yo (suit)

Si yon enspektè ta remake penti nan kay la ap krake, l ap dekafe, oswa penti a ap fè poud pandan l ap fè enspeksyon HQS la, kay la pap pase enspeksyon an epi y ap gade kote penti a ap dekafe a pou wè si l pi ba pase minimòm nan oswa si l depase minimòm nan. Se lòt yo wè ki valè penti ki gen plon an y a konnen ki kalite koreksyon mèt kay la ap bezwen fè.

Men sa yo konsidere mwens pase minimòm deteryorasyon penti nan yon kay:

1. Mwens pase 2 pye kare nan nenpòt chanm oubyen nenpòt kote nan kay la;
2. Mwens pase 20 pye kare sou mi deyò kay la; oubyen
3. Mwens pase 10 pou san total sifas anndan oswa deyò yon seksyon nan yon kay ki gen yon fenèt oubyen yon ranp eskalye.

Nan nivo oswa pi wo pase nivo minimòm valè kote penti a pa bon an yo egal oswa yo pi wo pase limit ki make pi wo la yo.

Règleman pwogram nan pou vyolasyon ki pi ba pase minimòm nan

Lè yo bay kontravansyon pou yon kay paske nivo penti a pi ba pase minimòm nan, mèt ka la, moun k ap travay pou li oubyen kontraktè li dwe fè reparasyon ki merite fèt yo. Mèt kay la dwe estabilize kote ki merite reparasyon an. Li dwe wete penti ki pa bon an, repare kote a epi repantire kote a ak 2 kouch penti ki pa gen plon. Se pou mèt ka la sèvi ak prekosyon travay lè l ap estabilize penti. Enspektè MDHCV a pral enspekte kote penti a pa t bon an ankò apre reparasyon an fin fèt pou wè si l byen repare. Mèt kay la dwe voye Sètifika yo bay mèt kay pou penti ki gen plon nan MDHCV nan adrès sa a: MDHCV Lead Compliance Monitor, P.O. Box 521750, Miami, FL 33152.

Règleman pwogram nan pou vyolasyon ki depase minimòm nan

Lè yo bay yon kay yon kontravansyon paske li nan nivo penti a oswa nivo a pi wo pase minimòm nan, sa mande pou yon pwofesyonèl sètifye fè travay estabilizasyon penti a, yon sipèvizè ki gen fòmasyon pou sa ki kab fè travay kon sa san danje. Met sou sa, lè travay la fini, mèt kay la dwe pase yon egzamen pou fè konnen tout bagay anfòm. Egzamen sa a se yon lòt moun ki dwe bay li, se pa menm moun ki te fè travay la, epi moun sa a dwe gen lisans EPA oubyen lisans Eta Florid pou bay egzamen kon sa. Se mèt kay la ki dwe peye pou egzamen sa a.

Pou mèt kay la pase enspeksyon an li dwe prezante dokiman sa yo tou:

1. Yon kopi ki fè konnen yo pase egzamen an ki soti nan men moun ki gen lisans pou bay egzamen an;
2. Sètifika pou mèt kay pou penti ki gen plon ladan tou siyen (yo bay fòm sa a ansanm ak lèt ki fè konnen mèt kay la pa pase enspeksyon an);
3. Yon lèt ki fè konnen mèt kay la fin fè travay ki merite fèt pou bese nivo plon nan penti ki nan kay la. Mèt kay la dwe voye lèt sa a bay lokatè a sou 15 jou apre li fin fè koreksyon yo.

Mèt kay la kab jwenn egzanp lèt li kab voye bay lokatè a nan sit wèb HUD la, men li: www.hud.gov/lead.



Sa yo mande pou kay ki gen konbinezon yon pòsyon vyolasyon ki anba minimòm vyolasyon yo ak yon pòsyon ki depase minimòm vyolasyon yo.

Lè yon kay gen yon pòsyon vyolasyon ki pi ba pase minimòm vyolasyon an ak yon pòsyon ki depase minimum nivo penti yon kay dwe genyen, mèt kay la kab fè yon estabilizasyon penti kote ki gen nivo penti ki mwens pase sa yo ta dwe genyen. Mèt kay la dwe konplete tout estabilizasyon penti nan kay la nan 15 jou travay apati jou yo pa t pase enspeksyon an. Enspektè MDHCV yo ap pran randevou pou yo fè enspeksyon epi y ap fè yon enspeksyon ak 2 je yo epi y ap di kay la pase, si nivo penti yo pi ba pase minimòm nan.

Pou yon kay kab an règ ak règleman HQS yo, mèt kay dwe suiv règleman ki anwo yo pou kote penti a fin ale nan kay la epi penti a te nan nivo oubyen pi ba pase nivo minimum nan. Enspektè MDHCV yo pa al refè enspeksyon kote ki nan nivo oubyen ki depase nivo minimum nan paske se Egzamen an ak Papye pou bay mèt kay la pèmision pou lwe kay la nan pwogram, se dokiman sa yo ki sèvi pou regle afè vyolasyon HQS yo.

Pwoteje fanmi

Nenpòt lè y ap fè travay estabilizasyon penti pou vyolasyon ni nan nivo minimòm nan oswa ki depase minimòm nan, mèt kay la dwe pwoteje fanmi ki nan kay la ak afè yo pou yo pa kontamine ak penti ki gen plon.

Kay ki gen timoun ki pran pwazon plon nan penti

Gen règleman espesyal pou mèt kay ki gen kay kote timoun ki deja rete nan kay la oubyen ki pral rete nan kay la ki deja gen plon nan san li.

Lè MDHCV vin okouran gen yon timoun ki gen plon nan san li, MDHCV dwe fè demach pou asire kote timoun nan pral abite a oubyen kote timoun nan deja abite a pa gen oken penti ki gan plon.

Sa enpòtan pou nou konnen, demach enspeksyon Depatman sante pou bay moun pèmision lwe yon kay pa gen okenn rapò ak enspeksyon MDHCV HQS yo. Yon kay gen dwa nan mitan yon peryòd enspeksyon kon sa tou li gen dwa pa nan mitan yon peryòd enspeksyon lè MDHCV vin okouran gen yon kay ki gen yon timoun nan pwogram kupon an ki gen plon nan san li. Kay sa a dwe pase enspeksyon HQS kanmenm san okenn rapò ak lòd Depatman sante a si ta gen pwoblèm.

Demach sa a aji sou yon ti pòsyon nan mèt kay ki patisipe nan pwogram nan. Si w gen yon kay vil la deja ba l kon-travansyon poutèt li gen plon ladan li oubyen si w gen yon kay ki gen yon timoun ki gen plon nan san li, ou dwe kontakte Biwo ki okipe afè Plon nan penti nan Pwogram MDHCV a nan nimewo telefòn sa a 305.403.3222.



Lè yo met fen nan yon kontra HAP

Lè yo met fen nan yon kontra HAP, sispansyon peman HAP a, ak lè yo mete yon lokatè deyò nan yon kay, tou sa se sitiyasyon ki aji sou kontra HAP mèt kay la. Mèt kay dwe konprann diferans ki genyen nan chak sitiyasyon sa yo pou l kab konn ki meyè desizyon pou l pran.

Lè yo mete fen nan yon kontra HAP sa vle di kontra a pa valab ankò. Sa vle di tou, antant legal ki te genyen ant pwogram MDHCV a ak mèt kay la, antant sa a fini. Si tout aktivite yo dewoule nòmal, men ki kondisyon ki kapab fè kontra HAP a fini:

- Lokatè a kite kay la;
- Pwogram MDHCV a radye lokatè a nan pwogram nan;
- Pwogram MDHCV a radye mèt kay la nan pwogram nan poutèt li pa respekte kontra a;
- Mèt kay la mete lokatè a deyò nan kay la;
- Kontra a fini otomatikman 180 jou apre yo bay dènnye HAP a;
- Pa gen ase lajan pou finanse pwogram nan.

Obligasyon pou yon lokatè rete nan yon kay

Yon lokatè pa kab kite yon kay anvan fèm kay la bout nan premye ane fèm nan amwenske mèt kay la ba yo pèmision alekri pou yo soti nan kay la anvan fèm kay la fini. Apre fèm nan fini nan premye ane a, fanmi ki abite nan kay la gen dwa kite kay la si yo poko pran yon lòt fèm kay nan men mèt kay la. Fò lokatè a avèti Pwogram MDHCV a alekri 60 jou davans epi fò l avèti mèt kay la tou alekri bonè dapre règleman fèm kay la esepite si mèt kay la ak lokatè a antann yo sou sa. Lè fèm kay la fini, mèt kay la gen dwa pou l pa renouvle fèm kay la bay lokatè a. Kèlkeswa sitiyasyon an lokatè a ap kite kay la, kontra HAP a ap fini, epi leta ap sispann peye mèt kay la.

MDPHA radye lokatè a nan pwogram nan

MDPHA kab met yon fen nan kontra HAP a epi li kab sispann peye mèt kay la lè yon lokatè pa suiv règleman Pwogram nan. Tankou si lokatè a pa suiv règleman sa yo:

- Si lokatè a pa ranpli aplikasyon an ankò lè ane a fini oubyen;
- Si lokatè a lakòz kay la pa pase enspeksyon HQS la;
- Si lokatè a nan magouy pou kantite lajan li touche a;
- Si lokatè a patisipe nan move zak ki fèt ak vyolans oubyen ki gen rapò ak dwòg;
- Si lokatè a pa kalifye ankò pou leta ede l.

Si yon lokatè pa kalifye ankò pou leta ede l peye kay dapre règleman pwogram nan, MDHCV pap kab peye mèt kay la ankò pou lokatè a. Lè yo pa kab ede yon lokatè, sa mete fen nan kontra HAP a epi yo sispann peye mèt kay la.

Sa ki bon pou moun konnen

Sispansyon ak eliminasyon

Tout kesyon sou sispansyon poutèt vyolasyon HQS mèt kay la fè, se yon espesyalis nan afè kay yo dwe poze yo. Epi tou, tout kesyon sou eliminasyon ki pral fèt, se yon espesyalis nan afè kay yo dwe poze yo tou.

MDPHA radye lokatè a nan pwogram nan (suit)

Y ap avèti ni mèt kay la ni lokatè a lè yo wete lokatè an nan pwogram nan. Lè yon mèt kay resevwa yon lèt ki fè konnen yo pral wete yon lokatè nan pwogram nan mèt kay la dwe li lèt la byen epi apre sa l a wè sa l dwe fè tou depan si lokatè a kab rezoud pwoblèm nan oubyen si yo pral mete lokatè a deyò nan pwogram nan nèt.

Lè yo elimine yon kontra HAP, se lokatè a ki dwe peye tout lwaye a – pòsyon HAP a plis pòsyon pa lokatè a si l toujou kontinye abite nan kay la. Pa bliye papey fèm nan, akò legal lokatè a genyen ak mèt kay la toujou valab. Nan pwen sa a, mèt kay la va sèvi ak fason legal pou evalye lokatè, li dwe deside si lokatè a ap kapab peye tout lwaye kay la pou kont li. Si lokatè a pa kapab, sa ta nan enterè mèt kay la pou l kòmanse fè demach pou fè lokatè a degèpi.

Kouman pou mèt kay regle kesyon fè lokatè degèpi

Mèt kay ki lwe kay bay moun ki gen kupon leta toujou gen menm dwa ak responsablite yo konn genyen kòm moun k ap jere kay. Sa vle di yo gen dwa pou yo fè lokatè a respekte kondisyon fèm kay la, epi yo gen dwa tou sispann kontra fèm kay nenpòt lokatè ki pase kontra a anba pye.

Dapre règleman pwogram kupon an, yon mèt kay gen dwa mete fen nan kontra fèm yon lokatè pou rezon sa yo:

- Lokatè a pa respekte règleman kontra fèm kay la epi li pase règleman sa yo anba pye souvan, sitou si lokatè a pa peye pòsyon l dwe peye nan lwaye kay la;
- Si lokatè a pa respekte lwa federal, lwa Eta a oubyen lwa zòn kote l rete a;
- Si lokatè a fè zak kriminel oswa si li plede ap bwè ouswa li nan dwòg; oubyen
- Pou nenpòt lòt bon rezon. Si l deranje vwazen yo, si l ap kraze kay la, si l gen yon seri abitud ki lakòz kay la kraze, tou sa tonbe nan kategori “lòt bon rezon”.

Lè yon lokatè pa respekte sa ki nan kontra a, mèt kay dwe boule avè yo menm jan yo ta boule ak yon lokatè ki pa nan pwogram nan. Si lokatè a rezoud pwoblèm vyolasyon regleman pwogram nan epi li vin konfòme li ak regleman yo, mèt kay la gen dwa pou l jwenn kòb li pou tout tan yo pa t peye l la akòz neglijan lokatè a.

Sa ki bon pou moun konnen**Kouman pou mèt kay regle kesyon fè lokatè degèpi**

Si lokatè a rezoud pwoblèm vyolasyon regleman pwogram nan epi li vin konfòme li ak regleman yo, mèt kay la gen dwa pou l jwenn kòb li pou tout tan yo pa t peye l la akòz neglijan lokatè a.

Lè yon mèt kay ap fè yon lokatè degèpi, fò l voye kopi tout dokiman ki an rapò ak demach l ap mennen yo bay espesyalis lojman sosyal la. Toujou make non lokatè a, nimewo kupon an ak adrès kay leta ap ede peye a nan lèt w ap voye yo.

Sispansyon akòz vyolasyon HQS mèt kay

Sispansyon se lè yo pa peye mèt kay paske kote l ap lwe a pa an règ ak regleman vil la genyen pou kondisyon yon kay dwe ye. Lè yon kay pa pase enspeksyon epi mèt kay la pa fè reparasyon ki merite fèt nan delè yo ba l pou l fè reparasyon yo, pwogram MDHCV ap sispann peman HAP yo dwe voye bay mèt kay la. Tcheke paj 18 pou jwenn ransèyman sou Rezilta enspeksyon ak rezon ki kab fè yo sispann yon mèt kay.

Pandan mèt kay la nan sispansyon, kontra HAP a toujou valab. Poutèt sa, lè yo mete yon mèt kay an sispansyon, se pa yon rezon pou fè mèt kay la mete lokatè a deyò, depi lokatè a ap kontinye peye pòsyon li dwe peye nan lwaye kay la. Okontrè, gen règleman federal ki defann mèt kay mete yon lokatè deyò poutèt yon sispansyon HAP. Y ap bay mèt kay la pèmasyon pou l kontinye patisipe nan pwogram nan kou l fin fè tout reparasyon ki merite fèt epi kou kay la pase enspeksyon, depi tout afè mèt kay la ann òd epi lokatè a toujou nan kay la. Yo pap peye mèt kay la pou lè li te an sispansyon an ak lè kay la pa t an règ la.

Sispansyon akòz vyolasyon HQS lokatè

Yo pap sispann peman yon mèt kay si se mèt kay la ki responsab repare yon vyolasyon HQS epi lokatè a derefize kite mèt kay la antre nan kay la pou l fè reparasyon ki merite fèt yo. Nan ka sa, mèt kay la dwe kenbe prèv li eseye antre nan kay la; l ap ekri lèt pou l mete MDHCV okouran sityasyon an epi l ap mete kopi lèt li deja voye bay lokatè a kote l mande lokatè a pou pèmèt li antre nan kay la pou fè reparasyon ki merite fèt yo. Si lokatè a kontinye refize kite mèt kay la antre nan kay la apre mèt kay la montre prèv li eseye avèti li, y ap revoke kontra HAP lokatè a, epi mèt kay la ap gen dwa pou l fè demach pou fè lokatè a degèpi.

Si kay la pa pase enspeksyon poutèt domaj lokatè a lakòz nan kay la epi lokatè a refize fè reparasyon yo, MDHCV ak wete lokatè sa a nan pwogram nan.

Sispansyon pou lòt rezon

Men kèk lòt rezon ki kab fè MDHCV sispann peye yon mèt kay:

- Vyolasyon grav nan pwogram nan;
- Aktivite kriminel ou swa magouy.

Si mèt kay la fè yon bagay grav ki vyole kontra a, Pwogram MDHCV kab pote plent pou mèt kay la nan Biwo enspektè jeneral HUD la epi li kab anpeche mèt kay la patisipe nan pwogram nan pou yon sèten tan.

Sa ki bon pou moun konnen

Lè kontra HAP yo anile



Pwogram MDHCV ap mete fen nan kontra li genyen ak yon mèt kay ki an sispansyon nan menm mwa lokatè a kite kay la oubyen 180 jou apre dènye peman yo bay mèt kay la – kèlkeswa sa ki vin anvan an.

Yon kontra HAP ap fini otomatikman lè yon moun k ap patisipe nan pwogram nan nan pozisyon pou l kab peye lwaye a nèt pandan 6 mwa youn dèyè lòt.

Lè yo radye yon mèt kay nan Pwogram HCV a

Pwogram MDHCV kapab mete limit, li kapab bay refi oswa li kapab elimine yon mèt kay pou l pa patisipe nan pwogram nan, pou nenpòt nan rezon sa yo:

- Si Biwo Depatman kay ak devlopman vil yo (U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) radye mèt kay la, li bay mèt kay la sispansyon, oubyen li ba l yon refi pou l pa patisipe nan pwogram nan pou yon bout tan.
- Si Biwo Depatman kay ak devlopman vil yo (U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) pran kèk mezi oubyen lajistis pran kèk mezi kont mèt kay la poutèt li vyole lwa sou afè kay ki rele an angle (Fair Housing Act);
- Si mèt ka la gen kèk bagay li pa ranje nan kay la oubyen li an kontravansyon ak règleman zòn nan genyen pou kay ki nan zòn nan;
- Si mèt kay la abitye an kontravansyon ak lwa sou afè kay la oubyen si yo toujou ap pote plen pou li pou afè ki an rapò ak lwa sou afè kay;
- Si yo kondane mèt kay la pou vòl, pou kòb li bay anba tab, oubyen pou nenpòt lòt move zak li fè ki an rapò ak nenpòt pwogram kay leta;
- Si yon mèt kay pa respekte kontra HAP dapre Kòd Règleman federal 24 CFR 982;
- Si yon mèt kay pa peye enpo lokatif yo oswa si li pa peye yon amann oswa frè yo mande l pou l peye pou pwopriyete li;
- Si mèt kay la reklame pou l pa peye yon pòsyon nan enpo lokatif li, sa yo rele ann angle “homestead exemption” sou kay leta lwe nan men l lan;
- Si mèt kay la se paran, oubyen pitit, gran paran, pitit pitit, frè oubyen sè oubyen se ta nenpòt fanmi moun ki lwe kay la ak konkou pwogram nan, amwenske MDHCV ta wè si yo apwouve kay la sa ta bay yon moun ki andikape yon bon kote pou l rete;
- Si yon mèt kay oswa yon moun ki fanmi mèt kay la, dapre jan règleman Miami-Dade Konnti defini sa, ap travay pou Konnti a oswa yo pa pran yon lese pase nan men Komisyon ki regle afè etik nan biwo a;
- Si yon mèt kay pa fin peye bòdwo li dwe peye pou yon kay ki lwe ak konkou pwogram kay leta a;
- Si sa poko gen 10 an depi yo te kondane yon mèt kay pou zak li te fè anvan l te ranpli fòm ki rele “Certification of responsibility” a oubyen si yo vin kondane yon mèt kay apre li fin ranpli fòm nan;
- Si yon mèt kay gen abitud pa mete lokatè HCV deyò nan kay la pou sa lokatè a ap fè oubyen pou sa nenpòt moun ki abite oswa ki la kòm vizitè nan kay la ap fè ki kab mete sante oubyen pwoteksyon lòt moun ki abite sou pwopriyete a an danje oubyen pou anpeche lokatè yo jwi kote yo rete a an pè, paske moun sa yo gen aktivite dwòg y ap mennen sou pwopriyete a oubyen y ap fè zak vyolans sou pwopriyete a;
- Si yon mèt kay ta evite ranpli fòm “Housing Choice Voucher Landlord Certification of Responsibility” a.
- Si yon mèt aji mal ak anplwaye MDHCV yo oswa ak moun ki patisipe nan pwogram nan.



ADENDÒM LOKASYON AN:

Sa HUD prepare pou ajoute nan papye fèm kay yon mèt kay. Pati sa a gen tout pawòl HUD egzijje (mo pou mo).

AJISTEMAN PRI LWAYE:

Dapre règleman HUD yon mèt kay kab mande yon ogmantasyon nan pri lwaye kay la oswa yo kab bese pri lwaye kay la. Mèt kay dwe fè demann kon sa lè ane lwaye a fini epi yo dwe fè demann sa a 60 jou anvan kontra lwaye kay la fini. Lè mèt kay la monte pri kay la kon sa Biwo PHA ka kalkile pou wè si pri kay la rezonab.

AKTIVITE KRIMINÈL KI AN RAPÒ AK DWÒG:

Sa vle di lè gen moun k ap fè dwòg, k ap vann dwòg ilegalman oubyen ki gen dwòg ak entansyon pou yo prepare li an grann kantite, pou yo vann ni, pou yo distribye li oubyen sèvi ak dwòg la dapre definisyon yo bay dwòg nan seksyon 102 nan Ak sou afè dwòg la. {21 U.S.C. 802}

CHANJMAN REZONAB NAN YON KAY KI LWE:

Lwa ki pwoteje moun ki andikape ki pote non angle “The Fair Housing laws” pèmèt moun ki andikape fè kèk chanjman nan yon kay ak lajan nan pòch yo.

DEMANN POU YO APWOUVE YON FANMI VIN RETE NAN YON KAY (RFTA):

Yon fòmilè Pwogram MDHCV a bay pou mèt kay la ak lokatè a ranpli, epi pou pwogram nan sèvi avè l pou wè si kay la ranpli kondisyon yo epi si l bon pou pwogram nan.

DEPO GARANTI:

Yon lajan yo ka sèvi pou lwaye ki pa peye, pou domaj oswa lòt lajan yo bay mèt kay la nan papye fèm kay la.

ÈD LAJAN POU PEYE KAY (HAP):

Se èd lajan yon Ajans Lojman Sosyal bay chak mwa pou 1. Voye peman bay mèt kay la pou peye lwaye yon fanmi dwe pou fèm kay li 2. Yon peman anplis yo voye bay fanmi an si valè total lajan yo ba fanmi an pou peye kay la depase “Lwaye mèt kay la” Yo rele peman anplis sa a “Peman pou ranbouse depans pou sèvis dlo, kouran ak gaz”.

ÈD LAJAN POU PEYE SÈVIS PIBLIK:

Kalkil Pwogram MDHCV fè pou sèvis piblik yon fanmi k ap fè efò konsève enèji bezwen an mwayèn chak mwa. Si yo mete tout sèvis yo nan pri lwaye a, pap gen èd lajan pou peye sèvis piblik. Yo kalkile èd lajan pou peye sèvis piblik la dapre gwosè pyès kay la epi dapre kalite sèvis piblik la.

FANMI KI PAP TRAVAY POU ANPIL KÒB:

Se fanmi kote valè kòb yo fè a pa depase 80% nan mwayèn salè moun ki nan zòn kote yo abite a, dapre jan HUD kalkile sa.

HOUSING AGENCY (HA)/PUBLIC HOUSING AGENCY (PHA) AJANS LOJMAN SOSYAL:

Se nenpòt ajans Eta, Konnti, vil, oubyen lòt ajans gouvènman oswa nenpòt gwoup leta ki nan aktivite oubyen k ap ede nan prepare aktivite lojman sosyal pou fanmi ki pa travay pou anpil kòb.

HUD:

U.S. Department of Housing and Urban Development.

KONTRA ÈD LAJAN POU PEYE KAY (HAP):

Yon kontra ki fèt alekri ant PHA ak mèt kay la pou peye mèt kay la lwaye a pou yon fanmi ki kalifye pou sa. Se kontra sa a ki detaye ki responsablite mèt kay la genyen ak responsablite PHA genyen

KOUPON (KUPON POU LWE KAY)

Se yon papyè Pwogram MDHCV a bay yon fanmi yo pran nan pwogram kupon Seksyon 8 la. Kupon an gen règleman kupon an ladan li, gwochè chanm a kouche yo otorize pou fanmi an ak obligasyon fanmi an. Kupon an gen enfòmasyon sou sa mèt kay la dwe fè pou yo apwouve kay la. **LAJAN LWAYE PA LOKATÈ A:** Lajan fanmi ki nan Pwogram HCV a dwe peye mèt kay la chak mwa.

LOKATÈ:

Moun nan oubyen moun yo ki egzekite yon papyè fèm kay kòm moun ki lwe yon kay pou rete ladan.

LWAYE DEPASE:

Se yon valè ki depase valè yo lwe kay nan zòn nan.

LWAYE MÈT KAY LA:

Yo rele sa Lwaye kontra a tou. Se valè lajan total fanmi an ansanm ak Pwogram MDHCV dwe peye mèt kay la chak mwa pou lwe yon kay leta ap ede peye nan pwogram nan.

MÈT KAY:

Se nenpòt moun oswa konpayi ki gen dwa legal pou lwe yon kay bay fanmi ki nan pwogram nan.

PAPYE FÈM KAY:

Se yon kontra ant yon mèt kay ak yon lokatè. Yon papyè fèm kay gen tout kondisyon ki pèmèt yon fanmi k ap resevwa èd leta, lwe yon kay dapre Kontra pwogram leta ede moun peye kay la, sa yo rele ann angle HAP ant mèt kay la ak ajans kay leta a ki pote non angle PHA .

PATISIPAN / FANMI/ LOKATÈ:

Se yon fanmi yo chwazi pou patisipe nan pwogram nan epi k ap resevwa èd nan men leta pou peye kay yo atravè pwogram HCV a.

PEMAN TOTAL LOKATÈ A:

Lajan total fòmil HUD la egzijè lokatè a peye pou lwaye ak sèvis piblik (dlo, kouran, telefòn, eks.)

PRENSIP KI FÈ KONNEN SA YON KAY DWE GENYEN (HQS):

Premsip HUD tabli pou detèmine ki jan yon kay dwe ye pou kay leta ap ede peye nan Pwogram Kupon Depatman Lojman Sosyal.

PRENSIP SIBVANSYON:

Yon PHA tabli sèten prensip pou di konbyen chanm a kouche ak ki valè lajan leta dwe bay divès kalite fanmi selon kantite moun ki nan fanmi yo epi ki moun yo ye.



PRENSIP PEMAN:

Se valè maksimòm MDHCV ap peye pa mwa pou yon kay ki nan pwogram pou ede moun peye lwaye yo ki pote non angle “Housing Choice Voucher Program” oswa MDHCV. Pwogram MDHCV a kab mete pri pa yo ant 90% a 110% pri FMR pibliye yo.

PRI LWAYE KI PA EGZAJERE:

Kòb lwaye yo peye mèt kay ki pa plis pase: 1) Sa moun ki nan zòn nan ki pa nan pwogram nan ap peye pou lwaye pou menm gwochè kay. 2.) Valè kòb mèt kay mande pou lwaye apatman ki menm gwochè nan menm bilding nan oswa kay ki sou menm pwopriyete.

PRI YO LWE KAY KOUNYE A:

Nan pri kay la gen depans pou kouran, dlo ak gaz (esepte telefòn) dapre jan HUD kalkile sa pou kay tout gwochè lè yo konpare yo ak lòt kay prive nan menm zòn. Tout kay ki nan pwogram HCV a malgre se pa kay estwòdinè, yo dwe an bon eta, yo dwe pwòp epi kay yo dwe konfòtab.

PYÈS KAY/LOJMAN:

Plas kay pou sèvis prive yon fanmi. Gwochè yon pyès depann de konbyen chanm a kouche pyès la genyen.

REKALIFIKASYON:

(Yo rele sa yon dezyèm egzamen tou). Se mwayen pou yo ranmase dokiman nan menm fanmi an sou valè lajan moun nan fanmi an fè antou. Yo sèvi ak sa pou detèmine ki lwaye fanmi an pral peye nan kontra 12 mwa a (avèk lide fanmi an pa rapòte okenn chanjman annatandan).

RESPONSAB KAY:

Moun ki mèt kay la legalman oswa moun ki reprezante mèt ka la oswa konpayi ki okipe pwopriyete a pou mèt kay la, dapre jan mèt kay la chwazi fè sa.

SISPANSYON:

Se lè yo pa peye mèt kay paske kote l ap lwe a pa an règ ak regleman vil la genyen pou kondisyon yon kay dwe ye. Yo pa peye mèt kay la pou tan kay la fè san l pa an règ la. Menm lè leta mete peman kay la an sispansyon, fanmi ki ret nan kay la dwe peye pòsyon pa yo a.

TRANSFÈ:

Se jan yon fanmi kapab chanje kay pou y al abite nan yon lòt kay nan yon lòt katye pandan yo nan pwogram HCV a epi katye sa a pa sou kontwòl Biwo ki te premye bay fanmi an kupon pou ede yo peye kay la.

VALÈ KÒB LWAYE A KOUTE ANTOU

Valè kòb lwaye a koute plis nenpòt sa yo bay pou peye sèvis (kouran, dlo oswa gaz) nan kay la. Si lokatè a pa gen pou l peye oken kòb pou kouran oswa dlo oswa gaz, valè kòb yo peye mèt kay la se li ki “valè kòb lwaye a koute antou a”.

ZAK KRIMINÈL KI FÈT AK VYOLANS:

Se nenpòt zak vyolans kote yon moun sèvi oswa li eseye sèvi oswa li menase yon moun li pral sèvi ak fòs ponyèt li kont yon moun oswa pou l kraze afè yon lòt.



MIAMI-DADE COUNTY
Carlos Alvarez
Majistra
BOARD OF COUNTY COMMISSIONERS
Dennis C. Moss
Prezidan
José “Pepe” Diaz
Vis Prezidan

Barbara J. Jordan
Distrik 1

Katy Sorenson
Distrik 8

Dorrin D. Rolle
Distrik 2

Dennis C. Moss
Distrik 9

Audrey M. Edmonson
Distrik 3

Senator Javier D. Souto
Distrik 10

Sally A. Heyman
Distrik 4

Joe A. Martinez
Distrik 11

Bruno A. Barreiro
Distrik 5

José “Pepe” Diaz
Distrik 12

Rebeca Sosa
Distrik 6

Natacha Seijas
Distrik 13

Carlos A. Gimenez
Distrik 7

Harvey Ruvin
Grefye

George M. Burgess
Administratè Konnti a
Robert A. Cuevas Jr.
Avoka Konnti a



Delivering Excellence Every Day

P.O. Box 521750
Miami, FL 33152-1750