



VIRGINIA
LEGAL AID
SOCIETY

Vivienda subsidiada por el gobierno federal - Unidad de base

¿Qué es vivienda subsidiada por el gobierno federal?

Vivienda subsidiada por el gobierno federal significa que el gobierno paga una parte o la totalidad de su renta. La parte de su renta el gobierno paga se llama la "subvención". A diferencia de la vivienda de alquiler privado, los propietarios de vivienda con subsidio federal tienen muchas más reglas que seguir. Estas normas hablan de que se mete en la caja (ingresos), alquileres, arrendamientos, reclamaciones, y los desalojos. Si usted vive en una vivienda con subsidio federal, usted tiene más derechos legales de los inquilinos en viviendas de alquiler privado. Estos derechos incluyen lo siguiente:

- El propietario debe seguir ciertas reglas acerca de quién es admitido a la vivienda.
- Su renta es limitada.
- Por lo general usted no paga más del 30% de sus ingresos de alquiler y servicios públicos.
- El alquiler por lo general no es de tiempo limitado. Siempre y cuando no se rompen el contrato de arrendamiento o de la ley, se le permite quedarse.
- Usted puede ser desalojado sólo por una buena causa.
- Por lo general, se debe dar aviso y la oportunidad de impugnar la denegación de la admisión.
- Antes de la subvención puede ser terminado, usted debe dar aviso y la oportunidad de concurso.

¿Cuáles son los tipos de vivienda con subsidio federal?

Hay dos tipos de vivienda con subsidio federal. En un tipo, la subvención está vinculada a la unidad de vivienda. Esto se llama "asistencia basado en unidades." En el otro tipo, la subvención está vinculada al inquilino. Esto se llama "asistencia basados en inquilinos." Este artículo es sobre la vivienda asistida basado en unidades. Otros artículos en este sitio web son de vivienda asistida sobre basados en inquilinos.

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.

¿Qué es la vivienda asistida basado en unidades?

Hay muchos tipos de vivienda asistida basado en unidades:

- La vivienda pública de propiedad y operado por una autoridad de vivienda pública (PHA).
- FHA § 221 (d) (3) y § 236 de vivienda, que normalmente es de propiedad privada de viviendas de alquiler asegurados y subvencionados por la Administración de Vivienda Federal (FHA).
- FmHA § 515 viviendas rurales de vacaciones, que normalmente es de propiedad privada de viviendas de alquiler, asegurados y subvencionados por el Servicio de Vivienda Rural (antes Farmers Home Administration).
- § 8 de nueva construcción, rehabilitación sustancial, y la rehabilitación moderada, que normalmente es de propiedad privada de viviendas de alquiler subvencionadas por el asegurado y los EE.UU. Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).

¿Cómo puedo solicitar una vivienda asistida basado en unidades?

En la vivienda pública, por lo general se aplican a la PHA. En otra vivienda asistida basado en unidades, de aplicar en la oficina de gestión del proyecto. En todos los programas de la aplicación debe ser aceptada, a menos que la lista de espera es tan larga que no hay posibilidad razonable de que puede obtener una vivienda dentro de un año. Usted puede solicitar en la agencia de la vivienda más de uno. Cada agencia de vivienda tiene su propio sistema para las aplicaciones. A veces hay largas listas de espera. Si usted está dispuesto a moverse, usted puede encontrar una agencia de vivienda que le puede ofrecer la vivienda de inmediato. A fin de comprobar su alrededor.

Una vez que su solicitud es aceptada, su nombre es puesto en lista de espera. Se le debe informar acerca de las preferencias de admisión. Usted puede ser requerido de vez en cuando para decir que están interesados en la admisión. Si no lo hace, su nombre puede ser removido de la lista de espera.

Las listas de espera por lo general se mantienen por el número de habitaciones necesarias. Las listas de espera también se puede separar según las preferencias de admisión. Cuando hay una vacante, la unidad debe ser ofrecidos en el orden de tamaño de habitación, las preferencias, y la fecha y hora de aplicación.

¿Quién puede obtener una preferencia por la vivienda asistida basado en unidades?

El propietario puede dar preferencia a estas personas: los trabajadores, los discapacitados, los ancianos (62 años o más), las personas sin hogar, víctimas de la violencia doméstica, y la gente que vive en un área en particular.

Que pueden ser admitidos a la vivienda asistida basado en unidades?

El propietario debe utilizar las siguientes reglas para decidir quién es admitido:

- Por lo general, sus ingresos pueden ser no más de 80% del ingreso promedio del área. Los límites de ingresos varían de una zona a otra, así que usted puede ser elegible a una agencia de vivienda pero no en

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.

otro.

- No hay límite de recursos. Si usted tiene más de 5.000 dólares en activos, parte de que se puede contar como ingresos.
- No existe un requisito de ingresos mínimos. Sin embargo, el propietario puede ver su capacidad para pagar la renta básica subvencionada.
- El propietario no puede discriminar en contra de usted o tomar decisiones negativas sobre usted debido a su raza, religión, origen nacional, sexo, estado civil, fuente de ingresos, discapacidad, edad, o quiebra pasado.
- Asimismo, el propietario no puede discriminar en contra de usted por ser un padre o madre soltera, recibiendo asistencia pública, tener hijos fuera del matrimonio, o tener hijos.
- Tanto las personas individuales y familias pueden ser admitidos. Algunas unidades están reservadas para familias de edad avanzada y discapacitados.
- Sólo los ciudadanos de EE.UU. y los inmigrantes elegibles pueden ser admitidos.

El propietario debe tener reglas escritas para decidir quién es admitido. Estas normas deben basarse en su condición física como inquilino. El propietario puede ver su comportamiento en el pasado en el pago de las deudas y las facturas, sobre todo en alquiler. El propietario también puede ver su comportamiento en el pasado como inquilino. Además, el propietario puede ver su registro de antecedentes penales, si se trata de delitos de violencia física a las personas o bienes, o infracciones que perjudiquen a los otros inquilinos.

Si el propietario encuentra cosas que no están en su favor, el propietario también debe mirar las cosas que están en su favor y que muestran su estado físico como inquilino. El propietario tiene que mirar la hora, la naturaleza y el alcance de su comportamiento, y si se ha hecho más que mejorar. El propietario también debe analizar si el que está (o estará) programas de servicios sociales, asesoramiento, formación o trabajo, y si usted está dispuesto a aumentar sus ingresos.

Si no se admite, el propietario debe darle una notificación escrita que le dice por qué. Este aviso debe informarle de su derecho a impugnar la denegación por escrito y / o en persona.

¿Cómo se encuentra en alquiler de vivienda asistida basado en unidades?

En el gobierno federal de viviendas sociales, su renta es inferior a lo que sería sin la subvención. Por lo general, usted paga el 30% de sus ingresos mensuales ajustados por costos de su alojamiento. Sus gastos de vivienda, tanto la renta y servicios públicos. Su ingreso mensual ajustado significa que su ingreso total menos algunas deducciones. Hay deducciones por dependientes, familias y ancianos con discapacidad, altos costos médicos, y los costos de cuidado de los niños tenían que ir a trabajar oa la escuela.

Si todos los servicios excepto teléfono están incluidos en el alquiler, la renta es del 30% de sus ingresos mensuales ajustados. Si todos los servicios excepto teléfono no están incluidos en el alquiler, la renta es del 30% de su ingreso mensual ajustado, menos una "asignación de servicios públicos." Una asignación de servicios públicos es el costo razonable de una modesta cantidad de los servicios públicos.

Si la prestación de servicios públicos es más del 30% de su ingreso mensual ajustado, usted no paga

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.

ningún alquiler. También recibirá un cheque de utilidad asignación mensual igual a la diferencia.

Para estar seguro de que usted paga la cantidad correcta de la renta, usted tiene que reportar sus ingresos al menos una vez al año. También debe informar los cambios en ingresos y tamaño de familia de inmediato.

¿Qué quiere decir el contrato de arrendamiento de vivienda asistida basado en unidades?

Se le debe dar un contrato de arrendamiento por escrito. El contrato de arrendamiento debe decirle la cantidad de renta, cuando la renta se debe, el deber del propietario para mantener la vivienda en buen estado, sus derechos y deberes, la manera de resolver las diferencias y la manera de manejar los desalojos. Todo en el contrato de arrendamiento deben ser razonables.

¿Cómo manejar los problemas en materia de vivienda asistida basado en unidades?

En la mayoría de la vivienda con subsidio federal, si usted tiene un problema con el propietario, usted puede solicitar una audiencia de queja. Usted debe solicitar esto por escrito. Usted debe solicitar una audiencia dentro de 10 días después de que el propietario tiene acción que no está de acuerdo con. Puede utilizar una queja para tratar con cosas como las reparaciones, la seguridad, los huéspedes y visitantes, y la cantidad del alquiler adeudado, sin acudir a los tribunales.

La audiencia se lleva a cabo frente a una persona imparcial. Usted puede ver los registros de los propietarios, estén representados, presentar pruebas, cuestionar las pruebas de los propietarios, y tienen una decisión por escrito. Si gana la decisión, el propietario debe seguir. Si pierde la decisión, aún podrá impugnarla si la disputa va a la corte.

¿Cuáles son las razones para el desalojo de la vivienda asistida basado en unidades?

Todos los propietarios de vivienda con subsidio federal debe tener una buena razón para desalojarlo. Esto significa romper el contrato de arrendamiento de una manera importante o muchas veces, violando la ley de una manera importante o muchas veces, o alguna otra buena razón. Una buena razón para no estaría pagando el alquiler, no obedecer el contrato de arrendamiento, daños a la propiedad, o que cause un peligro para la salud o la seguridad.

Usted debe recibir una notificación de desalojo de su propietario antes de que pueda ser llevado ante los tribunales. El aviso tiene que decirle las razones específicas para el desalojo. Los motivos deberán ser lo suficientemente clara para que pueda defenderse de ellos. El aviso tiene que decir cómo y en qué fecha para impugnar la decisión de desalojar, y la fecha propuesta para poner fin a su contrato de arrendamiento. El aviso también debe decirle que el dueño tiene que recurrir a la corte para desalojarlo, que tiene el derecho de presentar las defensas, y que sólo las razones expuestas en el documento puede ser utilizado para desalojarlo.

Lo que cuenta es necesaria para desalojarme de la asistencia basado en unidades?

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.

Para desalojarlo por no pagar el alquiler, el propietario debe darle una notificación por escrito a mover o pagar la renta en 5 días. Si usted está en una unidad de vivienda pública que es propiedad y está operado por una autoridad de vivienda pública, debe ser dado 14 días para mudarse o pagar el alquiler. Si usted paga el alquiler dentro de 5 días (o 14 días en una vivienda pública), se llega a la estancia. Si usted no paga, el propietario puede iniciar una acción de detención ilegal (el desalojo) en la Corte General del Distrito GDC). Incluso entonces, si la razón sólo su propietario para el desalojo es la falta de pago de la renta, usted puede permanecer si usted paga la cantidad adeudada. Estas cantidades pueden ser:

- todas las rentas y los atrasos,
- A fines de los cargos y honorarios de abogados contratados en un contrato de alquiler por escrito,
- Interés y
- Corte los costos

La convocatoria para la apropiación ilícita listas de toda la renta, cargos por mora, gastos de honorarios de abogados, el interés y la corte. Si alquila un nuevo mes se debe después de recibir la citación, pero antes de la fecha en que usted paga, usted tendrá que pagar eso.

Usted tiene que pagar estas cantidades adeudadas en o antes de la fecha de devolución de la primera corte. La convocatoria para la apropiación ilícita listas de la fecha de regreso y el tiempo. Usted puede pagar las cantidades adeudadas a su propietario, el abogado del propietario, o el tribunal. Si usted paga la cantidad adeudada, debe obtener un recibo escrito. Tienes que venir a la corte en la fecha de corte, incluso si usted ha pagado las cantidades adeudadas, y lleve sus recibos. Usted puede prevenir el desalojo mediante el pago de las cantidades adeudadas sólo una vez cada año que siguen viviendo en el mismo lugar.

Para desalojar a usted por cualquier otra razón, el propietario por lo general tiene que darle un día 21/30 notificación por escrito a moverse. Este aviso debe explicar el problema o la razón que el propietario quiere desalojarlo. Si corrige el problema en 21 días, usted puede permanecer. En caso contrario, el arrendamiento finaliza después de 30 días a partir de la fecha de la notificación. Si no se muda después de esos 30 días, entonces el propietario puede iniciar una acción de detención ilegal en el GDC.

Para desalojar a usted por una razón que no se puede corregir, el propietario debe darle una notificación por escrito a moverse en 30 días. Si no se mueven a finales de los 30 días, el arrendador puede iniciar una acción de detención ilegal en el GDC.

¿Hay defensas para el desalojo?

Es posible que haya una defensa para el desalojo. Una defensa es que el propietario no mantuvo el lugar en buen estado. Para utilizar esta defensa, que debe estar al día en el alquiler y debe tener, dijo el propietario sobre el problema. Usted debe hacer esto por escrito por correo certificado al propietario, antes de la retención ilícita se presente. También debe pagar la renta a la corte en lugar de propietario.

Otra defensa es que el propietario quiere desalojarlo porque usted se quejó o usados derechos legales. Para utilizar esta defensa, el propietario debe saber que usted se quejó a la agencia de propietario o del gobierno sobre un problema de la vivienda de vacaciones, o que se unió al grupo de un inquilino, antes

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.

de la retención ilícita se presente.

¿Cuáles son los procedimientos de desahucio judicial?

El propietario puede desalojar a sólo mediante la presentación de una demanda en la GDC. La audiencia se llevará a cabo. Si el juez falla a su favor, usted puede permanecer. Si el juez falla a favor de su propietario y que llegó a los tribunales, el juez debe darle por lo menos 10 días más en el que se mueva. Si no se han trasladado a finales de los 10 días, el propietario, basado en el orden de la corte, puede obtener una Orden de Posesión. Esto permite que el Sheriff para eliminar a usted ya sus pertenencias, de los locales.

Si el juez falla a favor de su propietario y que no llegó a la corte, el Auto de Posesión podrá expedirse inmediatamente. El Auto de Posesión autoriza al sheriff que lo retire. Sin embargo, el alguacil le tiene que dar 72 horas para salir.

El dueño no puede cortar los servicios públicos, de bloqueo a salir de la unidad de alquiler, o desalojarlo sin dar aviso y acudir a los tribunales. Usted no tiene que mudarse porque el dueño dice que se vaya. Usted no tiene que desplazarse, incluso si el propietario saca una detención ilegal. El propietario debe esperar hasta que una orden judicial se emite. Estas medidas suelen tener más de dos meses desde el día que recibe un aviso para moverse.

¿Puede el propietario diga que no a mis invitados y amigos para venir a la casa que estoy alquilando?

Sí, un propietario puede mantener sus invitados de venir a la casa o apartamento de alquiler que si esa persona rompe las reglas en el contrato o viola la ley.

¿Qué debe hacer el propietario hacer para mantener mi huésped fuera?

El propietario debe tener una notificación escrita entregada al cliente. Puede ser entregado al cliente por el sheriff o pueden ser notificada personalmente de otra manera. La notificación debe indicar la razón por la ya no es el invitado permitido venir a la propiedad y debe decir lo que el huésped hizo que rompió los términos del contrato de arrendamiento o de la ley. El invitado no puede ser prohibido a menos que él o ella rompió las reglas del contrato de arrendamiento, o se rompió locales, estatales o federales. El propietario puede decirle a su invitado que no se les permite a visitarte, y puede decir que no pueda entrar en la propiedad del arrendador en absoluto si se trata de un complejo de apartamentos o un parque de casas móviles.

¿Cómo puedo saber si el propietario ha hecho esto?

Una copia de la carta o notificación enviada a su cliente debe ser servido en usted.

¿El arrendador puede presentar cargos penales en contra de mi habitación?

Sí, el propietario puede solicitar al juez una orden de allanamiento en contra de la evaluación si el huésped ha servido a la notificación adecuada y todavía viene en la propiedad.

¿Qué pasa si creo que el dueño se equivocó al hacer esto?

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.

Usted puede presentar una acción ante los tribunales pidiendo al tribunal que revise la carta del propietario para el cliente y pidiendo a la corte para decidir si es correcto o no. Esto se llama "la afirmación del inquilino." Un la afirmación de un inquilino debe hacerse correctamente por lo que tal vez desee obtener asesoramiento legal al respecto.

¿Puede el propietario tratar de desalojar a mí por las acciones de mis invitados o si tengo el invitado visitarme después de mi dueño les envió el aviso de no venir en la propiedad?

Sí. Como inquilino, usted es responsable de la forma en que su acto de huéspedes. Sus invitados deben mantener las normas del contrato de arrendamiento que seguir y no debe violar la ley. Si el propietario ha servido a la debida notificación a usted que el huésped se ve impedida de la propiedad y que él / ella viene a verte todos modos, que puede ser una razón para que el propietario le desaloje. Si usted vive en viviendas públicas o viviendas de protección oficial, puede ser considerado responsable de los actos de un huésped, incluso si usted no sabía que él iba a venir a ver o que se iba a romper las reglas. Muchas viviendas subvencionadas y los complejos de vivienda pública también tienen reglas estrictas sobre el tiempo que un huésped puede quedarse con usted antes de la estancia viola su contrato de arrendamiento, así como las normas sobre la notificación de los huéspedes.

Si el propietario me quiere desalojar de las acciones de un invitado, ¿qué debe hacer?

El propietario debe enviar una notificación por escrito indicando la razón para el desalojo. Hay algunas cosas que se consideran remediables - lo que significa que puede ser arreglado. En esos casos el propietario debe enviar una notificación que le da 21 días para arreglar la situación, o de lo contrario su contrato termina en 30 días. Sin embargo, si su huésped hizo algo muy grave o violó la ley de una manera seria, el propietario puede dar un aviso de 30 días para terminar (sin la oportunidad de corregir el problema) o un aviso de incluso mayor si el acto fuera constitutiva de delito y constituye una amenaza para la salud o la seguridad. Después de que el propietario le ha dado el aviso adecuado y el tiempo ha pasado para que te vayas, el propietario debe presentar una acción de detención ilegal en los tribunales. Usted tendrá la oportunidad de presentar todas las pruebas que tienen a la audiencia del tribunal.

¿Cuál es el Requisito de Servicio Comunitario Obligatorio de Vivienda Pública?

Desde 2003, todos los inquilinos de vivienda pública de adultos deben realizar 8 horas de servicio comunitario cada mes, a menos que estén exentos (con excusa de la obligación).

¿Quién está exento?

Algunas de las personas que están justificadas son:

- Inquilinos de 62 años o más;
- Los inquilinos que son ciegos o con discapacidad y demostrar que no puede hacer el requerimiento debido a su discapacidad;
- El cuidador de una persona ciega o con discapacidad;

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.

- Los inquilinos que están exceptuados de los requisitos de trabajo de los programas del estado de bienestar;
- Miembros de las familias que reciben TANF si están siguiendo las normas requisito de trabajo de TANF;
- Los inquilinos haciendo "las actividades de trabajo."

¿Qué es la "actividad laboral"?

Hay una larga lista de "actividades de trabajo", incluyendo:

- Tener un trabajo para un número determinado de horas a la semana. La PHA puede establecer el número de horas a la semana que cuenta;
- Asistir a la escuela para ayudar a conseguir un trabajo, como las clases hacia conseguir un GED;
- Estar en la búsqueda de empleo y el programa de preparación para el trabajo de asistencia;
- La formación profesional de educación;
- Buena asistencia en curso en la escuela secundaria o en un curso de estudios conducentes a un certificado de equivalencia general.

Estas son sólo algunas de las cosas que cuentan como "actividad laboral", pero no es toda la lista.

¿Qué debe hacer si usted no está justificada?

Usted debe hacer servicio a la comunidad cada año. Usted debe hacer por lo menos 8 horas al mes y al menos 96 horas por año.

¿Qué cuenta como servicio a la comunidad?

Muchas cosas pueden contar. Por ejemplo, el voluntariado de un grupo sin fines de lucro, tales como las Girl Scouts o el cáncer de la sociedad, o como voluntario en una escuela, puede contar. Hacer trabajo voluntario en el complejo de viviendas públicas pueden ser un servicio a la comunidad. Usted debe tener su plan de servicio comunitario visto bueno por la PHA antes de empezar a hacer el trabajo. Usted no puede usar las actividades políticas o de empleo como su servicio a la comunidad, pero hay muchas otras posibilidades que puede contar como servicio a la comunidad.

¿Qué pasa si no lo hacen?

La PHA debe revisar su servicio a la comunidad cada año, por lo menos 30 días antes del final de un plazo de 12 meses de arrendamiento, para ver si han cumplido con su requisito. La PHA puede requerir la verificación de la agencia en la que los voluntarios que han hecho las horas de servicio. Usted no puede ser desalojado en medio de su término de contrato si no lo hacen sus horas de servicio comunitario. Sin embargo, si usted no sigue estas reglas, su contrato no podrá ser renovado por otro período. Antes de decidir no renovar su contrato porque no ha hecho su servicio a la comunidad, la PHA debe notificarle de la falta de cumplimiento y de su derecho a una reclamación de dicha decisión. La PHA también tiene que darle una oportunidad de solucionar el problema. Usted puede arreglar por

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.

acuerdo para compensar las horas durante el período de 12 meses del plazo del arrendamiento nuevos (además de su habitual 8 horas al mes). Sin embargo, si todavía no lo hacen las horas o se nieguen a cumplir y no están exentos de la obligación de servicio a la comunidad, la PHA podrían no renovar su contrato de arrendamiento.

Lo que si creo que la decisión de si estoy exento, o si el servicio a la comunidad lo que quiero hacer califica, está mal?

Usted debe ser capaz de pedir una audiencia de queja en un plazo determinado de tiempo después de la decisión de la PHA. Los procedimientos de reclamación, debería estar disponible en su PHA para su revisión. Usted debe revisar los procedimientos para asegurarse de que no falte a ninguna de plazos o renunciar a cualquier derecho que usted tiene.

Esta información no es asesoramiento legal. Asesoramiento jurídico depende de las circunstancias específicas de cada situación. Por lo tanto, la información contenida en este folleto no puede sustituir el consejo de un abogado competente.

Jurídica Gratuita información por Internet y Teléfono: www.vlas.org 1-866-LegIAid (534-5,243)

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.