



VIRGINIA
LEGAL AID
SOCIETY

Vivienda subsidiada por el gobierno federal - Basada en inquilinos

¿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 al inquilino. Esto se llama "asistencia basados en inquilinos." En el otro tipo, la subvención está vinculada a la unidad de vivienda. Esto se llama "asistencia basado en unidades." Este artículo es sobre la vivienda asistida 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 basados en inquilinos?

Hay un tipo principal de la vivienda asistida basados en inquilinos. Esto se conoce como la Sección 8 (§ 8) bono de vivienda. Este es un tipo de vivienda con subsidio federal, donde se vincula la ayuda al inquilino. Se trata de una subvención que puede llevar de un lugar a otro. Su bono de ayuda que usted alquila una vivienda digna en el mercado privado. Su bono de ayuda a pagar parte de su renta y, a veces parte de sus facturas de servicios públicos.

El programa de vales es dirigido por los EE.UU. Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). Una agencia local tiene un acuerdo con el HUD (o, a veces con la de Virginia Housing Development Authority - VHDA) para ejecutar el programa en un área determinada, por lo general de un condado o ciudad independiente.

¿Cómo puedo aplicar para asistencia de vivienda basados en inquilinos?

Usted puede solicitar un vale con la agencia local que ejecuta el programa. Esto se llama el § 8 agente. Esto puede ser la autoridad local de vivienda pública (PHA), Departamento de Servicios Sociales (DSS), la agencia de acción comunitaria, o algún otro cargo. Su solicitud debe ser aceptada, a menos que la lista de espera es tan larga que no hay posibilidad razonable de que puede obtener un bono en un año. Se puede aplicar con más de un agente § 8. § 8 Cada agente tiene su propio sistema de 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 para recibir un vale. Usted puede ser requerido de vez en cuando para decir que está interesado en un bono. 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 un vale. Cuando un bono está disponible, se debe ofrecer 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 basados en inquilinos?

§ 8 El agente 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.

¿Quién puede obtener un bono de vivienda asistida basados en inquilinos?

§ 8 El agente debe utilizar las siguientes reglas para decidir quién recibe un bono de:

- 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 con un agente § 8, pero no en otro.
- No hay límite de recursos. Si usted tiene más de 5.000 dólares en activos, parte de que se puede contar

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

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

como ingresos.

- No existe un requisito de ingresos mínimos.
- El § 8 agente 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.
- El agente también § 8 no puede discriminar en contra de usted por ser una madre soltera, recibiendo asistencia pública, tener hijos fuera del matrimonio, o tener hijos.
- Tanto las personas individuales y familias pueden obtener un bono.
- Sólo los ciudadanos de EE.UU. y los inmigrantes elegibles pueden recibir un vale.

§ 8 El único agente decide quién recibe un vale. El propietario elige el inquilino. § 8 El agente no puede considerar su estado físico como inquilino o comportamiento que se espera como inquilino. § 8 El agente no puede detectar el propietario. § 8 El agente puede negar un bono, debido a ciertas conductas:

- No firmar y presentar los formularios de consentimiento para obtener información.
- Usted violó derechos, dentro del programa de vales.
- Usted fue desalojado de una vivienda con subsidio federal en los últimos cinco años.
- Usted ha tenido la ayuda de vales de composición.
- Usted cometido fraude, soborno, u otro acto corrupto o criminal en conexión con cualquier programa de vivienda federal.
- Usted debe actualmente renta u otros montos a cualquier agente § 8.
- Usted no ha pagado ninguna § 8 agente por las cantidades pagadas a un propietario.
- Usted romper un acuerdo con el § 8 agente a pagar las deudas al § 8 agente.
- Usted no toman parte en un auto requiere Familia Suficiencia (SFS) del plan.
- Has hecho o amenazados comportamiento abusivo o violento hacia el § 8 agente.
- Usted no toman parte en una necesaria de la Asistencia Social al Trabajo (WTW) del programa.
- Se compromete la actividad criminal relacionada con drogas o violencia.

Si usted no recibe un vale, el § 8 agente 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.

El uso de un vale de Sección 8

¿Qué sucede cuando tengo un vale?

Al llegar un vale, usted puede utilizar para una unidad hasta una cierta cantidad de la renta y por un cierto número de habitaciones. Usted tiene 60 días para encontrar vivienda de alquiler decente de un propietario privado que deseen participar en el programa. § 8 El agente inspecciona la unidad para asegurarse de que cumple con las Normas de Calidad de Vivienda (HQS). Usted firma un contrato de arrendamiento con el propietario por un período de al menos un año. Los signos de un propietario Pagos de Asistencia de Vivienda (HAP) con el § 8 agente. Usted paga no más del 30 por ciento del ingreso

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

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

mensual ajustado para la renta y utilidades. § 8 El programa paga el resto de la renta. Al llegar un vale, se le debe entregar esta información:

- ¿Cómo funciona el programa.
- Sus derechos y deberes del propietario.
- ¿Dónde se puede alquilar una unidad.
- La duración de su bono.
- ¿Cómo el importe de la ayuda para el pago de vivienda se establece.
- ¿Cómo el importe máximo del alquiler de una unidad de asistencia se establece.
- El HUD requiere "Tenencia adenda" que debe ser incluido en su contrato de arrendamiento.
- Solicitud de Arrendamiento forma de aprobación.
- Una declaración sobre el suministro de información relativa a una familia de terratenientes.
- Vale normas subvención.
- ¿Cómo elegir una unidad.
- Igualdad de oportunidad de las leyes.
- Una lista de posibles propietarios.
- Informal procedimientos de la audiencia.

Su bono es bueno para 60 días. Durante ese tiempo, usted debe encontrar una unidad adecuada. Esta puede ser la unidad que ya vivimos Si el bono está a punto de expirar, usted puede pedir una o más prórrogas. Cuando encuentre una unidad, presentar una solicitud de arrendamiento forma de aprobación, firmado por usted y el propietario, junto con el contrato de arrendamiento. § 8 El agente decide entonces si el propietario, la unidad, y el arrendamiento son aptos.

¿Cómo funciona el § 8 agente de decidir si el propietario está en forma?

§ 8 El agente no puede aprobar un propietario que está suspendido del programa de vales. § 8 El agente también no puede aprobar un propietario que ha violado las leyes de vivienda justa. Además, el § 8 agente puede desaprobar un propietario que ha hecho estas cosas:

- Violación de los derechos en virtud de un contrato de HAP, o violación de otras normas de HUD.
- cometido fraude, soborno, u otro acto corrupto o criminal en conexión con cualquier programa de vivienda federal.
- Compromiso relacionada con las drogas o las actividades delictivas violentas.
- Alquilerado unidades que no cumplen con los códigos locales o estatales de vivienda.
- No seguir las normas de calidad de vivienda.
- No pagar impuestos estatales o locales de bienes raíces, multas o cuotas.
- No se ha podido desalojar a los inquilinos por el gobierno federal ayuda que hicieron cosas para las que debería haber sido desalojados.

¿Cómo funciona el § 8 agente de decidir si la unidad está en forma?

§ 8 El agente inspecciona la unidad para ver si cumple con las Normas de Calidad de Vivienda (HQS). Los estándares incluyen estas cosas: fregaderos, duchas, bañeras, inodoros, preparación de alimentos, recogida de basuras, espacio, seguridad, calefacción, iluminación, electricidad, estructura, materiales,

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

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

calidad del aire, suministro de agua caliente y fría, la ausencia de pintura con base de plomo, acceso, el sitio, barrio, estado sanitario, y detectores de humo. § 8 El agente debe inspeccionar la unidad antes de que el plazo inicial, por lo menos una vez al año, y otras veces como sea necesario para determinar si la unidad cumple con HQS.

¿Qué debe estar en el contrato de arrendamiento de vivienda § 8?

Usted y el propietario debe firmar un contrato por escrito. Este contrato debe incluir al menos estas cosas:

- Los nombres de las partes,
- La unidad de alquiler,
- El término del contrato de arrendamiento,
- El importe de la renta mensual al propietario,
- ¿Qué servicios públicos y electrodomésticos que el propietario debe suministrar,
- ¿Qué servicios públicos y los aparatos que debe proporcionar, y,
- Las disposiciones relativas a la renovación del contrato de arrendamiento.

¿Cuáles son mis derechos y responsabilidades como inquilino § 8?

Su contrato de arrendamiento debe incluir una "adición de arrendamiento", que incluye las siguientes protecciones:

- El alquiler se limita a la renta razonable aprobado por el § 8 agente.
- La carga o el cobro de otros pagos del arrendatario o cualquier otra fuente está prohibido.
- El inquilino no es responsable del pago al propietario de la renta por encima del monto de la cuota del inquilino, aprobado por el § 8 agente.
- El propietario no puede exigir al inquilino a pagar más para muebles, comidas, servicios de apoyo, o cualquier cosa que normalmente se incluyen en el alquiler.
- El propietario deberá mantener las instalaciones y proporcionar servicios suficientes para cumplir con los estándares de calidad de la vivienda.
- El propietario debe dar aviso de 60 días al § 8 agente de los cambios en alquiler.
- Las partes deben dar a cada uno otro aviso por escrito por cualquier acción en el marco del contrato de arrendamiento, y acordaron cambios en el contrato de arrendamiento debe ser por escrito y siempre con el § 8 agente.
- Durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento sólo por una buena causa específica. El propietario debe dar aviso previo adecuado, seguido de una acción judicial si es necesario.
- El propietario debe proveer una lista detallada de los cargos contra el depósito de garantía y restitución sin demora el saldo.
- El propietario no puede discriminar por motivos de raza, religión, origen nacional, edad, sexo, estado familiar o discapacidad.

La "adición de alquiler" se incluyen las responsabilidades inquilino siguientes:

- El inquilino debe informar con prontitud cualquier adición a la familia, y obtener la aprobación previa

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

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

por escrito del propietario y el agente § 8.

- El inquilino debe utilizar la unidad vale sólo como una residencia y no utilizarlo para actividades lucrativas.
- El inquilino no puede subarrendar, ceder o transferir la unidad.
- El inquilino debe pagar la parte de la renta no incluidas en el § 8.
- El inquilino debe notificar tanto el propietario y el agente § 8, antes de salir de la unidad.
- El inquilino debe permitir que el propietario cobrar cualquier saldo debido bajo el contrato de arrendamiento por encima del depósito de seguridad.
- Las partes deben dar a cada uno otro aviso por escrito por cualquier acción en el marco del contrato de arrendamiento.
- El contrato de arrendamiento termina automáticamente si los extremos contrato de HAP o si el § 8 agente termina el bono.

¿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?

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.

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

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

¿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.

¿Cómo se encuentra en alquiler de vivienda asistida basados en inquilinos?

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 incluyen alquiler 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 gastos médicos y 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 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.

¿Cómo puedo mover un vale de una unidad a otra?

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

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

Debido a que su ayuda está ligada a ti, y no a su unidad, puede llevar a su bono de un propietario a otro. Para que su asistencia continúe sin interrupción, debe seguir todos los procedimientos adecuados para romper o no renovar un contrato de arrendamiento § 8, y para entrar en otro § 8 de arrendamiento. Si desea mover a otro condado, el § 8 agente en el viejo y el nuevo condado debe permitir el uso de su cupón en el nuevo condado.

Si usted está más allá del primer año de su contrato, sólo tiene que dar a su propietario un aviso por escrito con 30 días de la intención de moverse. Usted debe solicitar un nuevo cupón de la § 8 agente de inmediato. Usted debe tratar de utilizar el bono de nuevo en una nueva unidad de inmediato. Todo el papeleo se debe hacer por lo menos 15 días antes de que comience su nuevo contrato de arrendamiento. Si usted da su aviso de 30 días de la intención de mover y obtener un nuevo vale el mismo día, usted debe obtener toda la documentación para la nueva unidad a cabo en 15 días. El informe de inspección de la unidad, el contrato de arrendamiento y el contrato de HAP se debe hacer en 15 días para asegurar que no habrá interrupción en los pagos de ayuda de vivienda.

Si usted está en el primer año de su contrato de arrendamiento, el proceso es más complicado. Usted no puede limitarse a dar un aviso por escrito con 30 días de la intención de moverse. Más bien, debe romper su contrato. Sólo hay dos maneras de hacer esto:

- Usted y su propietario está de acuerdo por escrito para romper el contrato de arrendamiento.
- El propietario ha roto alguna promesa en el contrato de arrendamiento y no ha solucionado el problema en un plazo razonable después de recibir una solicitud por escrito de usted o el agente § 8.

Cuando se mueve un vale de una unidad de asistencia a otra, hay que seguir cinco pasos:

1. Le da a su propietario una notificación por escrito de edad que están terminando el contrato de arrendamiento, y darle el § 8 agente de una notificación por escrito que usted ha hecho esto.
2. § 8 El agente le da a su propietario una notificación por escrito de edad que termina el contrato de HAP, y le da un aviso por escrito se ha hecho.
3. § 8 El agente le da un bono nuevo que es bueno para 60 días.
4. Después de encontrar una nueva unidad, el § 8 agente inspecciona para asegurarse de que cumple con las normas de calidad de vivienda y el alquiler es razonable.
5. Si § 8 agente aprueba el nuevo propietario, la unidad, y el arrendamiento, usted y el nuevo propietario firme un nuevo contrato, y el agente § 8 y el nuevo propietario firme un nuevo contrato de HAP.

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

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

Perder / Dejar un vale

¿Cuáles son las razones por las que puedo perder mi bono?

Usted puede perder su vale de si son expulsados de la vivienda asistida en el marco del programa de vales. Usted también puede perder su bono por las mismas razones que se le puede negar un bono. Además, usted puede perder su bono por estas razones.

- No dar la información requerida.
- No permitir la inspección de la unidad por el agente § 8.
- Romper las Normas de Calidad de Vivienda.
- Romper el contrato de arrendamiento de una manera importante o muchas veces.
- No dice la agente § 8 y el propietario antes de salir o terminar el contrato.
- No dar el § 8 agente una copia de cualquier aviso de desalojo propietario.
- Permitir que las personas viven en la unidad que no están en su contrato de arrendamiento.
- Subarriendo o la asignación de la unidad.
- Estar ausente de su unidad ya que los permitidos.
- Ser dueño de su unidad.
- Obtención de duplicar la ayuda.

¿Cuáles son los procedimientos para poner fin a un vale?

Antes de que usted puede perder su bono, el § 8 agente debe darle una notificación por escrito. El aviso tiene que decir por qué, y tiene que informarle de su derecho a impugnar la pérdida de su bono. Si usted lo solicita, se le debe entregar una audiencia para decidir si debe perder su bono. También puede pedir una audiencia para impugnar las decisiones de la mayoría de los § 8 agente.

La audiencia se lleva a cabo frente a una persona imparcial. Usted puede ver los registros de los § 8 agente, ser representado, presentar pruebas, cuestionar las pruebas del § 8 del agente, y tener una decisión por escrito. Si gana la decisión, el § 8 agente 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 basados en inquilinos?

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.

Si usted está en el primer año de su contrato de arrendamiento, una buena razón de su arrendador para desalojar debe estar basada en la culpa. Si usted está más allá del primer año de su contrato de arrendamiento, una buena razón de su arrendador para desalojar no tiene que ser sobre la base de su culpa. Esto incluye el deseo de su propietario para utilizar la unidad para uso personal o familiar, o para

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

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

un propósito que no sea una unidad de alquiler residencial. Esto también incluye una razón comercial o económico, como la venta de la unidad, la renovación de la unidad, o el arrendamiento de la unidad a un alquiler más alto.

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 la fecha propuesta para poner fin a su contrato de arrendamiento. El aviso también debe decirle que el propietario debe usar 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 asistencia basados en inquilinos?

Para desalojar a usted por una razón que no sea la falta de pago de la renta, el propietario debe darle una notificación escrita de 30 días, suponiendo que la renta se paga mensualmente. Si es pagado por la semana, sólo 7 días de antelación es necesario.

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 paga el alquiler dentro de 5 días, ir a la estancia. Si usted no paga, el propietario puede iniciar una acción de detención ilegal (el desalojo) en general del Tribunal de 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 todas las cantidades adeudadas, incluyendo:

- todas las rentas y los atrasos,
- A fines de los cargos y honorarios de abogados contratados en un contrato de alquiler por escrito,
- Interés
- 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 estos importes adeudados a su propietario, el abogado del propietario, o el tribunal. Si usted paga estos montos adeudados, debe obtener un recibo escrito. Tienes que venir a la corte en la fecha de corte, incluso si usted ha pagado los importes adeudados, y lleve sus recibos. Usted puede prevenir el desalojo mediante el pago de estas 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.

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

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

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.

El propietario también debe dar al § 8 agente una copia de cualquier aviso de desalojo que le dan. Si el propietario no lo hace, usted tiene una defensa para el desalojo.

¿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 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.

¿Cuáles son mis derechos a las audiencias y la revisión de una decisión que no está de acuerdo con?

El programa de vales tiene tanto un "examen informal" proceso de disposición de los solicitantes, y una "audiencia informal" proceso de disposición de los participantes. Bajo las regulaciones de HUD, los participantes son familias que han recibido un vale y que han tenido el § 8 agente de ejecutar el primer

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

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

contrato de HAP con el propietario en su nombre. Todos los demás son los candidatos.

Revisión Informal

Todos los solicitantes cuya solicitud se les niega el derecho a una pronta notificación por escrito de la negación, que contiene una breve exposición de las razones, que el solicitante puede pedir una revisión informal de la decisión, y cómo obtener la revisión informal. Una revisión informal es necesaria cuando:

- El solicitante se le niega la inclusión en la lista de espera (suponiendo que la lista de espera está abierta.)
- El solicitante se le niega un vale o tiene un bono de retirada.
- El § 8 agente se niega a ejecutar un contrato de HAP o para aprobar una unidad.
- El § 8 agente se niega a prestar asistencia en el marco del programa de portabilidad.

La revisión es realizada por una persona imparcial designado por el § 8 agente, que no sea una persona que hizo o aprobó la decisión que se examina, o un subordinado de esa persona. El solicitante debe tener la oportunidad de presentar objeciones por escrito u oral de la decisión, y debe ser notificada por escrito de la decisión final después de la revisión informal, incluyendo una breve descripción de los motivos de la decisión final.

Audiencia Informal

Todas las familias cuya vivienda se termina la asistencia tienen derecho a un pronto aviso por escrito de la terminación, que contiene una breve exposición de las razones, que la demandante puede solicitar una audiencia informal en la decisión, cómo obtener la audiencia informal, y el plazo por el cual solicitar una audiencia informal. Una audiencia informal es necesario si no está de acuerdo con cualquiera de los siguientes casos:

- Determinación de los ingresos anuales o ajustado de la familia y el uso de dichos ingresos para calcular el pago de asistencia de vivienda.
- Determinación de la asignación de servicios públicos adecuados (si los hubiera) para que el inquilino paga los servicios públicos de la tabla de pago de servicios públicos.
- Determinación del tamaño de la unidad familiar en virtud de las normas de subvención.
- Determinación de que una familia vive en una unidad con un mayor número de dormitorios que apropiado para el tamaño de la unidad familiar.
- La determinación de suspender la ayuda a una familia de los participantes debido a la acción de la familia u omisión.
- La determinación de suspender la ayuda porque la familia de los participantes ha estado ausente de la unidad de asistencia ya que el período máximo permitido.
- Creación de la tabla de pago de servicios públicos.
- Determinación de no aprobar una prórroga o suspensión de un bono de término.
- Determinación de no conceder la aprobación de la unidad o de arrendamiento.
- Determinación de que una unidad no cumple con las Normas de Calidad de Vivienda (HQS). Sin embargo, una audiencia informal está disponible para una decisión de suspender la ayuda a una violación de las HQS supuestamente causada por la familia.

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

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

- Determinación de que una unidad no está de acuerdo con los HQS por tamaño de la familia o la composición.
- Determinación de ejercer o no ejercer cualquier derecho o recurso contra el propietario en el contrato de HAP.

Informales pasos audiencia procedimiento:

1. acciones adversas. A no ser excluidos, el inquilino puede pedir una audiencia para disputar cualquier decisión § 8 agente en relación con las circunstancias individuales de la familia y si está de acuerdo con la ley, las regulaciones de HUD, y § 8 políticas agente.
2. Selección de Oficial de Audiencia. Una audiencia informal se lleva a cabo por una persona imparcial designado por el § 8 agente, que no sea una persona que hizo o aprobó la acción de PHA que se examina, o un subordinado de esa persona.
3. Descubrimiento. La familia debe tener la oportunidad de examinar antes de la audiencia cualquier agente § 8 documentos directamente relacionados con la audiencia.
4. Derechos de audiencia. La familia debe tener la oportunidad de ser representado en la audiencia, el derecho a presentar pruebas y argumentos, el derecho a interrogar a los testigos, y una decisión por escrito basada únicamente en la evidencia. La evidencia puede ser considerada sin tener en cuenta a la admisibilidad en el marco del régimen de prueba aplicable a los procedimientos judiciales.
5. Audiencia de decisión. El oficial de audiencia debe emitir una decisión escrita que indique brevemente las razones de la decisión, con las determinaciones de hechos con base en la preponderancia de la evidencia.
6. Efecto de la decisión. La decisión es vinculante para el § 8 agente, a menos que:
 - a. Se trata de un asunto para el que la audiencia no se requiere o que de otro modo excede la autoridad del oficial de audiencia, o
 - b. Es contrario a las regulaciones de HUD o requisitos o federales, estatales o locales.
 Si el § 8 agente determina que no está vinculado por una decisión de la audiencia, se debe notificar puntualmente a la familia de su resolución y de las razones.

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.