

Nhà Ở Công Cộng: Tiêu Chí Sàng Lọc Cư Dân

Cảm ơn quý vị đã quan tâm đến việc thuê căn hộ nhà ở công cộng của chúng tôi. Chúng tôi muốn việc cư trú của cư dân là một trải nghiệm tích cực cho bản thân và cho cộng đồng. Việc giữ cho căn hộ của chúng tôi được an toàn và có thể sống được bắt đầu với quy trình nộp đơn và quy trình sàng lọc của chúng tôi. Tài liệu này mô tả quy trình nộp đơn và các tiêu chí chúng tôi sử dụng để sàng lọc đơn của quý vị. Nhìn chung, có thể quý vị sẽ tìm thấy một căn nhà ở số nhà của cộng đồng chúng tôi, trừ khi các thành viên trong hộ gia đình của quý vị đã dính dáng đến hành vi phạm tội nghiêm trọng, gây rối trật tự tại nơi cư trú cũ, hoặc không tôn trọng các quy định cho thuê.

Home Forward cam kết về Nhà Ở Công Bằng và giúp quý vị có thể tiếp cận được với nhà ở công cộng của chúng tôi. Hãy đặt câu hỏi nếu quý vị nghĩ là mình không đáp ứng các yêu cầu được liệt kê dưới đây. Chúng tôi không thể hứa hẹn một giải pháp, nhưng chúng tôi chắc chắn không thể giúp nếu quý vị không đặt ra câu hỏi.

Home Forward không phân biệt đối xử trên cơ sở tình trạng khuyết tật. Chúng tôi tuân thủ các yêu cầu về Đạo Luật Gia Cư Công Bằng, Cơ Hội Nhà Ở Bình Đẳng, Mục 504 của Đạo Luật Phục Hồi, Đạo Luật Người Mỹ Khuyết Tật (ADA), và Đạo Luật Tái Phê Chuẩn Phòng Chống Bạo Lực Với Phụ Nữ.

Bước 1 - Nộp Đơn Cho Căn Hộ Theo Danh Sách Chờ Hiện Được Mở

Quý vị có thể nộp đơn cho các cộng đồng căn hộ có danh Sách Chờ Hiện Được Mở. Để kiểm tra tình trạng sẵn sàng, hãy truy cập www.homeforward.org và xem dưới phần "Tìm Nhà Ở", hoặc gọi 503.280.3760. Quý vị có thể được phép nộp đơn lên đến ba cộng đồng.

Để quyết định nộp đơn vào cộng đồng nào, hãy xem xét vị trí và số lượng phòng mà quý vị cần cho hộ gia đình của quý vị. Biểu đồ hiển thị ở đây thể hiện kích cỡ căn hộ thích hợp, dựa trên số lượng các thành viên trong hộ gia đình. Chúng tôi có thể có ngoại lệ nếu quý vị có nhu cầu đã được chứng minh về nơi ăn nghỉ hợp lý (xem trang 5). Để giúp quý vị quyết định loại căn hộ yêu cầu, quý vị cũng có thể kiểm tra trang web của chúng tôi hoặc liên hệ với người quản lý tài sản để có được ước tính sơ bộ về thời gian chờ đợi cho mỗi lựa chọn. Quý vị phải chấp nhận căn hộ đầu tiên được cung cấp cho quý vị hoặc đơn của quý vị

Chọn Số Lượng Phòng Ngủ Của Quý Vị		
Phòng ngủ	Số người	
	Tối thiểu	Tối đa
Studio	1	2
1	1	3
2	2	5
3	3	7
4	5	9

sẽ bị hủy bỏ khỏi tất cả các danh sách chờ.

Để tránh bị xóa khỏi danh sách chờ, xin vui lòng cho Home Forward biết ngay bằng văn bản nếu quý vị thay đổi địa chỉ hoặc điện thoại của quý vị.

Bước 2 - Hoàn Tất Đơn Sàng Lọc

Một khi quý vị được lựa chọn từ danh sách chờ, quý vị sẽ được yêu cầu phải hoàn thành đơn sàng lọc. Người quản lý tài sản sẽ liên lạc với quý vị và sắp xếp một cuộc phỏng vấn trước khi sàng lọc để điền vào đơn và thảo luận về bất kỳ vấn đề nào có thể gây ra vấn đề với đơn của quý vị.

- Chúng tôi chỉ có thể chấp nhận đơn của những người từ 18 tuổi trở lên (cũng như của một số trẻ vị thành niên trong những điều kiện nhất định).
- Chúng tôi sẽ xem xét tất cả các đơn để xác minh vấn đề thu nhập và điều kiện chương trình.
- Mỗi thành viên trong gia đình phải đáp ứng tất cả các yêu cầu có liên quan. Nếu bất kỳ người nào trong gia đình bị từ chối, chúng tôi sẽ từ chối toàn bộ đơn của hộ gia đình.
- Nếu đơn của quý vị không hoàn chỉnh, chúng tôi sẽ không xử lý, và đơn của quý vị sẽ bị từ chối.
- Mỗi người lớn (từ 18 tuổi trở lên) phải trình I.D có ảnh hợp lệ (Nếu quý vị không thể cung cấp I.D, xin vui lòng thảo luận với chúng tôi.)

Bước 3: Chúng Tôi Sẽ Xem Xét Đơn Sàng Lọc Của Quý Vị

Chúng tôi sẽ xem xét đơn sàng lọc của quý vị và các thông tin cơ bản khác để xác định xem quý vị có đủ điều kiện về nhà ở công cộng hay không. Nói chung, quý vị phải đáp ứng bảy tiêu chuẩn sau đây để được chấp nhận.

- 1. Không có thông tin sai lệch.** Thông tin không chính xác hoặc sai lệch sẽ là căn cứ để bị từ chối. Nếu chúng tôi phát hiện thông tin không chính xác hoặc sai lệch sau khi quý vị ký vào hợp đồng thuê, chúng tôi sẽ chấm dứt hợp đồng thuê.
- 2. Lịch sử cư trú tích cực và có thể kiểm chứng được.** Chúng tôi muốn có được những giới thiệu tích cực từ hai chủ nhà cũ không có mối quan hệ với quý vị. Nếu quý vị đã thuê của chủ nhà hiện tại của quý vị được ba năm hoặc lâu hơn, chúng tôi chỉ cần *một* giới thiệu đánh giá tích cực của chủ nhà. Hãy cho chúng tôi biết nếu lịch sử thuê nhà của quý vị không có ít nhất hai chủ nhà trước. Chúng tôi vẫn có thể cho quý vị thuê với các xác minh khác, chẳng hạn như với người giới thiệu chuyên môn đủ tư cách, nếu trước đây quý vị có sở hữu nhà thì giấy tờ xác minh sẽ là bằng chứng quyền sở hữu thông qua các văn phòng giám định viên thuế quận. Nếu quý vị không có lịch sử cư trú tích cực, có thể kiểm chứng hoặc không cung cấp được người giới thiệu chuyên môn đủ tư cách thì chúng tôi sẽ từ chối đơn của quý vị.
 - **Giới thiệu tích cực của chủ nhà.** Quý vị có trách nhiệm cung cấp cho chúng tôi thông tin chúng tôi cần để liên hệ với chủ nhà cũ. Chúng tôi có thể từ chối đơn của quý vị dựa trên giới

thiệt tiêu cực của chủ nhà hoặc nếu giới thiệu của quý vị không đủ xác minh lịch sử thuê tích cực. Ví dụ về các hành vi được báo cáo có thể khiến bị từ chối bao gồm:

- Không bảo trì được nhà cửa hoặc gây ra những hư hỏng.
- Thường xuyên gây ồn hoặc hành vi phiến toái khác phá vỡ sự yên bình của cộng đồng.
- Thường xuyên hoặc liên tục không trả tiền thuê nhà đúng thời hạn (trừ khi quý vị chịu gánh nặng thuê quá nhiều - xem trang 5).
- Không báo cáo số người ở thêm khi được yêu cầu theo hợp đồng thuê.
- Các điều kiện nghiêm trọng khác hoặc lặp đi lặp lại có thể khiến chủ nhà không cho quý vị thuê lại.

3. Ba (3) năm không bị đuổi khỏi nhà thuê. Nếu quý vị bị đuổi khỏi nhà do trường hợp ngoại lệ hoặc nếu quý vị có chứng nhận Sẵn sàng thuê/Thuê tốt, xin vui lòng thảo luận vấn đề này với người quản lý tài sản trong buổi phỏng vấn sàng lọc trước. Chúng tôi sẽ từ chối đơn của quý vị nếu có thành viên trong gia đình đã từng bị đuổi ra khỏi nhà vì hoạt động tội phạm liên quan đến ma túy.

4. Không có các khoản nợ quá hạn với các nghĩa vụ thuê. Chúng tôi sẽ kiểm tra tín dụng của người tiêu dùng trên mỗi thành viên gia đình là người lớn (từ 18 tuổi trở lên) để kiểm tra các khoản nợ với các chủ nhà trước. Thông thường chúng tôi sẽ từ chối đơn nếu có người lớn trong gia đình có nợ quá hạn thuê với số tiền hơn \$250. Điều này bao gồm nợ với Home Forward, nợ chủ nhà trước, hoặc để đáp ứng bất kỳ nghĩa vụ pháp lý nào theo yêu cầu của hợp đồng thuê nhà. Chúng tôi có thể có ngoại lệ nếu nợ quá hạn đã được gây ra bởi các tình tiết giảm nhẹ hình phạt. Chúng tôi khuyến khích quý vị giải quyết các khoản nợ hoặc có thỏa thuận trả nợ hiện tại trước khi quý vị nộp đơn cho nhà ở với Home Forward.

5. Không lạm dụng thuốc và/hoặc rượu. Chúng tôi sẽ từ chối đơn của quý vị nếu có lý do để tin rằng một thành viên trong gia đình quý vị lạm dụng thuốc và/hoặc rượu có thể ảnh hưởng đến sức khỏe, an toàn, hoặc sự yên bình của cộng đồng của những người khác. Chúng tôi buộc phải từ chối các ứng viên thừa nhận sử dụng cần sa y tế.

6. Không có hoạt động tội phạm hoặc hành vi nguy hiểm khác. Chúng tôi buộc phải từ chối chấp nhận nhà ở công cộng với bất cứ ai:

- phải thực hiện yêu cầu đăng ký trọn đời đối với tội phạm tình dục, hoặc
- Đã từng bị kết án về hoạt động tội phạm liên quan đến ma túy vì sản xuất methamphetamine tại các cơ sở nhà ở thuộc hỗ trợ của liên bang.

Chúng tôi cũng sẽ từ chối các ứng viên có một số các hoạt động tội phạm, tùy thuộc vào loại hình hoạt động và thời gian xảy ra. Chúng tôi sẽ sử dụng các tiêu chí sau để đánh giá hoạt động tội phạm.

Khung thời gian	Hoạt động
Từ chối bất kể hoạt động xảy ra khi nào	<ul style="list-style-type: none"> • Một trọng tội liên quan đến chấn thương nghiêm trọng, bắt cóc, gây chết người, đốt phá, hiếp dâm, tội phạm tình dục và/hoặc tội phạm tình dục trẻ em, thiệt hại về tài sản, hành vi phạm tội liên quan đến ma túy (bán, sản xuất, phân phối hoặc sở hữu với mục đích để bán), hạng A/trọng tội hoặc hạng A/trọng tội cướp tài sản. • Các chi phí chưa thanh toán hoặc các bảo đảm chưa hoàn tất sẽ dẫn đến việc bị dừng quy trình xét đơn cho đến khi những chi phí được giải quyết.
Từ chối nếu hoạt động xảy ra 7 năm trước hoặc ít hơn	<ul style="list-style-type: none"> • Bất kỳ tội nặng, tội nhẹ liên quan đến hành hung, đe dọa, tình dục, ma túy (bán, sản xuất, phân phối hoặc sở hữu với mục đích để bán), thiệt hại tài sản hoặc vi phạm về vũ khí.
Từ chối nếu hoạt động xảy ra 3 năm trước hoặc ít hơn	<ul style="list-style-type: none"> • Bất kỳ hoạt động tội phạm nào liên quan đến ma túy hoặc bạo lực hoặc các hành vi phạm tội khác có thể gây hại cho sức khỏe, an toàn, yên bình của một cộng đồng. • Trong tất cả các trường hợp khác của hành vi tội phạm không được liệt kê cụ thể ở trên, đơn sẽ bị từ chối trừ khi những người tham gia vào các hành vi như vậy cung cấp đủ bằng chứng để xác minh đã không tham gia vào bất kỳ hoạt động nào như vậy trong suốt ba năm qua.

- 7. Không có lý do liên quan nào để bị từ chối.** Chúng tôi có thể từ chối đơn nếu có thông tin đáng tin cậy về hành vi tội phạm, ngay cả khi chưa có bất kỳ bắt giữ hoặc kết án nào cho hành vi như vậy. Ngoài ra, chúng tôi sẽ từ chối những người có khả năng tạo thành một mối đe dọa đối với sức khỏe hoặc sự an toàn của một cá nhân, cộng đồng căn hộ, hoặc tài sản của người khác.

Home Forward bảo lưu quyền từ chối đơn vì bất kỳ lý do nào khác mà chúng tôi xác định là có liên quan đến khả năng của người nộp đơn thực hiện các nghĩa vụ thuê nhà. Trong trường hợp này, chúng tôi sẽ cung cấp cho người nộp đơn cơ hội để biện minh thông tin liên quan đến việc từ chối dự tính trước khi chúng tôi đưa ra quyết định cuối cùng.

Trường hợp ngoại lệ

Nếu quý vị không thể đáp ứng các tiêu chí sàng lọc được liệt kê ở trên, sau đây là một số trường hợp quý vị có thể muốn thảo luận với người quản lý tài sản và/hoặc viên chức điều trần. Thông tin này không phải là một phần trong các tiêu chí sàng lọc được sử dụng để xác định đủ điều kiện thuê nhà ở công cộng, nhưng nó có thể giúp quý vị với quá trình nộp đơn.

Yêu Cầu Để Được Ưu Đãi: Quý vị có thể yêu cầu chỗ ở hợp lý, bao gồm nhưng không giới hạn: hỗ trợ vật chất để hoàn thành việc nộp đơn, sửa đổi căn hộ hay khu vực chung, thay đổi các quy tắc cộng đồng; hoặc cho phép sử dụng dịch vụ, trợ giúp, hoặc vật nuôi. Xin vui lòng gửi tất cả các yêu cầu bằng văn bản. Quý vị có thể lấy biểu mẫu Yêu Cầu Về Nhà Ở Hợp Lý từ người quản lý tài sản. Nếu quý vị không thể làm yêu cầu bằng văn bản, xin vui lòng yêu cầu người quản lý tài sản để được hỗ trợ.

Chứng nhận về bạo lực gia đình: nếu quý vị không đủ điều kiện được chấp nhận hoặc hỗ trợ, chúng tôi sẽ không từ chối quý vị trên cơ sở tình trạng hiện tại hoặc quá khứ của quý vị là nạn nhân của bạo lực gia đình, bạo lực hẹn hò, hoặc rình rập. Hãy nộp giấy xác nhận bằng cách 1) yêu cầu và gửi biểu mẫu tự chứng nhận, hoặc 2) đệ trình báo cáo của cảnh sát hoặc hồ sơ tòa án, hoặc 3) gửi thư từ một chuyên gia đủ tư cách đã giúp quý vị giải quyết các vấn đề liên quan đến tình hình bạo lực gia đình của quý vị.

Điều trị ma túy và rượu: Chúng tôi sẽ không từ chối quý vị dựa trên việc sử dụng các loại thuốc bất hợp pháp hoặc lạm dụng rượu trong quá khứ của quý vị nếu quý vị đã hoàn tất thành công một chương trình phục hồi chức năng được công nhận và đã kiểm chế việc sử dụng bất hợp pháp bất kỳ chất bị kiểm soát nào và việc lạm dụng rượu. Chúng tôi có thể từ bỏ yêu cầu nếu quý vị không hoàn thành một chương trình như vậy, nhưng có thể thấy rõ ràng rằng quý vị đã phục hồi thành công.

Gánh nặng thuê quá mức: Chúng tôi sẽ không từ chối quý vị vì quá khứ thuê nhà tiêu cực vì lý do gánh nặng thuê quá mức. Gánh nặng thuê quá mức thường được định nghĩa là khi một hộ gia đình phải trả hơn 50% tổng thu nhập hàng tháng cho tiền thuê nhà và các tiện ích.

Thư Giới Thiệu Từ Nơi Chuyên Môn: Quý vị có thể sử dụng các giới thiệu từ những nơi chuyên môn cho nhiều mục đích, bao gồm để:

- Bổ sung lịch sử đi thuê của quý vị
- Xác minh tình trạng tinh thần của quý vị
- Yêu cầu một chỗ ở hợp lý
- Xác nhận bạo lực gia đình
- Giải quyết lịch sử hình sự trước đây

Người giới thiệu về chuyên môn đủ điều kiện phải là người đã biết quý vị hay gia đình của quý vị ít nhất là sáu tháng và đã làm việc với quý vị trong thời gian sáu tháng qua. Người giới thiệu về chuyên môn không được là người thân, bạn bè, hay hàng xóm. Người giới thiệu về chuyên môn đủ điều kiện là:

- Giáo viên
- Người sử dụng lao động hiện tại hoặc trước đây
- Lãnh đạo tinh thần (bao gồm mục sư, linh mục, giáo chức, hoặc bất kỳ nhà lãnh đạo nào khác của mọi tín ngưỡng)
- Cố vấn
- Bác sĩ hoặc chuyên viên
- Quản lý trường hợp đại diện cho trung tâm phục hồi chức năng, tổ chức dịch vụ xã hội/khuyết tật, hoặc phòng khám

BUỚC 4: Quý Vị Có Thể Yêu Cầu Một Buổi Điều Trần Không Chính Thức

Nếu chúng tôi từ chối đơn của quý vị, chúng tôi sẽ thông báo cho quý vị bằng văn bản và quý vị sẽ có quyền yêu cầu một buổi điều trần không chính thức với Home Forward để trình bày hoàn cảnh đặc biệt. Chúng tôi sẽ sử dụng một đơn vị sàng lọc giúp chúng tôi đưa ra quyết định sàng lọc các đơn từ. Xin hãy hiểu rằng người quản lý tài sản không thể bác bỏ đề nghị của đơn vị sàng lọc về việc từ chối. Chúng tôi sẽ cung cấp cho quý vị cơ hội để biện minh cho bất kỳ thông tin tiêu cực liên quan nào đã được báo cáo. Quý vị phải gửi yêu cầu về buổi điều trần không chính thức bằng văn bản cho người quản lý tài sản trong vòng 14 ngày kể từ ngày ghi trên thư từ chối.

Quý vị cần biết các quyền ở mọi giai đoạn trong quá trình nộp đơn:

Quyền của người nộp đơn

1. Người nộp đơn có quyền nhận được một ước tính thời gian danh sách chờ đối với cộng đồng căn hộ mong muốn của họ và kích cỡ phòng ngủ.
2. Người nộp đơn có quyền biết vị trí của mình trong danh sách chờ.
3. Người nộp đơn bị từ chối sẽ nhận được thông báo bằng văn bản từ chối, nêu rõ lý do từ chối và quyền của họ để yêu cầu một buổi điều trần không chính thức.
4. Người nộp đơn có quyền tranh cãi về tính chính xác của thông tin được báo cáo và yêu cầu các cơ quan sàng lọc sửa chữa thông tin trong báo cáo.
5. Người nộp đơn có thể liên hệ với cơ quan sàng lọc thu thập thông tin về họ.
6. Người nộp đơn có thể lấy bản sao miễn phí báo cáo của họ mà cơ quan báo cáo người tiêu dùng đã sử dụng.
7. Người nộp đơn có quyền trình bày các nhân chứng và các thông tin khác tại buổi điều trần không chính thức để giải thích quan điểm của họ về tình hình, bao gồm tất cả các tình tiết giảm nhẹ.
8. Người nộp đơn có quyền được đại diện tại buổi điều trần không chính thức.
9. Người nộp đơn có quyền xem hồ sơ của họ trước buổi điều trần không chính thức và lấy các bản sao bằng chi phí của họ.
10. Người nộp đơn có quyền được lấy quyết định bằng văn bản có nêu rõ lý do từ chối của họ.
11. Người nộp đơn bị từ chối có quyền nộp đơn lại bất cứ khi nào danh sách chờ được mở.