

黑豹 公寓
租户选择计划
为了
基于项目的优惠券单位

2024年5月20日

前言

制定本租户选择计划 (TSP) 的目的是披露在营销和选择有资格入住由项目优惠券 (PBV) 资助的 39 个单元的家庭时要实施的政策和程序, 具体如下: 黑豹公寓。

本 TSP 的目的是根据美国住房和城市发展部 (HUD) 颁布的州、联邦和地方公民权利以及公平住房立法和法规, 规定居民选择的标准和准则。这些标准和准则统一适用于所有 PBV 单位 黑豹公寓。该 TSP 的目标是:

1. 实施体现居民选择标准和标准的政策和程序, 并考虑到 黑豹公寓的目标是为低收入家庭提供住房, 并提供各种项目和服务, 以满足奥克兰市低收入和极低收入潜在居民的需求和兴趣;
2. 为全体居民提供安全、卫生、舒适的生活环境;
3. 标准化有关 PBV 单位资格和选择标准的政策和程序的制定、解释和应用。

第一节:简介

黑豹 (社区) (物业) 由79个住房单元组成:23个工作室、24个一居室和32个两居室, 其中包括12个ADA单元。社区中的三十九 (39) 个单元是 PBV 单元, 由奥克兰住房管理局 (OHA) 资助和管理, 其租户选择将遵循 HUD 的指南, 如下所述。此外, 39个非 PBV 单位 尽管租户选择标准将遵循 PBV 单位的准则, 但将专门向收入极低和极低收入 (AMI 的 30% 及以下) 的申请人提供。该物业通过 BOSS (自给自足的机会建设) 组织为所有居民提供支持服务。该物业由 McCormack Baron Salazar (MBS) 和 Oakland & the World Enterprises (OAW) 的合伙企业 7th & Campbell, LP (LP) 所有。

第二节:主要规定

黑豹 是一个受各种补贴计划监管的经济适用住房社区。本文件中概述的政策和程序用于为本社区选择居民。所有程序将结合 PBV 计划和 OHA 的行政计划 (经修订) 以及其他适用的联邦法规和法规实施, 包括但不限于以下内容:

- 联邦公报通知/最终规则;
- 联邦法规 (CFR),
- 第24章第983条;
- 《公平住房法》(1968 年《民权法》第八章);
- 1973 年《康复法》第 504 条;
- 1980 年美国残疾人法案;
- 加利福尼亚州公平住房法;
- 住房选择券计划指南。

第三节:非歧视声明和平等机会住房

该社区完全遵守适用的联邦、州和地方公平住房和公民权利法律, 其中规定因种族、肤色、宗教、性别、性别、性别认同、性别表达、性取向而歧视任何人都是非法的、婚姻状况、国

籍、血统、家庭状况、收入来源、身体或精神残疾、遗传信息、年龄或所有与住房相关的活动中的任何其他任意的个人特征。如果申请人认为自己在申请过程中受到歧视或不公平对待,他/她可以书面联系我们: **Keshab Gautam, MPI 管理公司, 2625 Alcatraz Ave, #501, Berkeley, CA 94705; 510-841-4100; KGautam@mpihomes.com.**

该社区遵循 1973 年《康复法》第 504 条的要求。在我们联邦援助的计划和活动的准入或获得、治疗或就业方面,它不会因残疾状况而歧视。

该社区将寻求与申请人、居民、公众或残障人士进行有效沟通。必要时将使用辅助工具,例如阅读器、口译员、大字体文件或录音。如果申请人要求我们提供任何辅助人员以确保在任何会议、面试或预约中进行有效沟通,社区要求我们提前三 (3) 个工作日通知。

当申请人或残疾居民提出要求时,该社区还允许合理的住宿和修改,以便有平等的机会使用和享受该单元和/或公共区域,参与我们的计划并有权参加由该社区赞助的活动与合理住宿政策。

美国司法部第 13166 号行政命令要求所有联邦资金接受者采取合理措施,确保英语水平有限的人员 (LEP 人员) 能够有意义地参与联邦计划和活动。

第四节:隐私声明

4.1. HUD 有权根据 1937 年美国住房法 (42 U.S.C. 1437 et seq.)、1964 年民权法案第六章 (42 U.S.C. 2000d) 和公平住房法 (42 U.S.C. 3601-19) 收集此类信息。1987 年《住房和社区发展法案》(42 U.S.C. 3543) 要求申请人和参与者提交每个家庭成员的社会安全号码。

a. 目的: HUD 正在收集您的收入和其他信息,以确定您的资格、合适的卧室大小以及您的家庭将支付的租金和水电费金额。

b. 其他用途: HUD 使用您的家庭收入和其他信息来协助管理和监控 HUD 援助的住房计划,保护政府的经济利益,并验证您提供的信息的准确性。该信息可能会在相关时向适当的联邦、州和地方机构以及民事、刑事或监管调查人员和检察官发布。但是,除非法律允许或要求,否则该信息不会以其他方式在 HUD 外部披露或发布。

c. 惩罚: 您必须提供业主要求的所有信息,包括您和所有其他家庭成员拥有和使用的社会安全号码。必须提供所有家庭成员的社会安全号码,不提供您的社会安全号码将影响您的资格。未能提供任何所要求的信息可能会导致您的资格批准延迟或被拒绝。

第五节:《暴力侵害妇女法》

5.1.背景

2013 年《暴力侵害妇女行为和再授权法案》保护家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪受害者的居民不因此类暴力行为而被驱逐或终止住房。根据《暴力侵害妇女法》(VAWA),社区不会惩罚家庭暴力、跟踪、约会暴力或强奸的受害者。

5.2. VAWA 下的占用权利和责任通知:

占用权通知。OHA 将在以下时间点向 PBV 租户提供 VAWA 规定的占用权利通知, 其中概述了 VAWA 规定的权利和义务:

- a. 当一个人被拒绝居住时。
- b. 当一个人被接纳进入一个住宅单元时。
- c. 任何驱逐通知(不包括付款或退出通知)或终止占用通知。

5.3. 家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪的证明以及替代文件(表格 HUD-5382)。

- a. **HUD-5382 表格。**通过填写 HUD-5382 表(家庭暴力证明)证明自己有资格获得 VAWA 身份的申请人, 如果他/她能够证明可能阻止其入学的不利因素是该情况的直接结果, 则可以被录取这导致了他们的 VAWA 地位。申请人有责任充分证明其不利因素是其 VAWA 情况的直接结果。典型的文件包括但不限于警察记录、医疗记录以及与债权人或房东的通信。文件必须与相关时间范围相关。
- b. **替代文档。**或者, 作为认证表格的替代或补充, 社区将接受:
 - 1) 联邦、州、部落、地区或地方警察记录或法庭记录, 或
 - 2) 由受害人服务提供者的雇员、代理人、志愿者、律师或医疗专业人员签署的文件, 受害人向他们寻求帮助以解决家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪, 或虐待的影响, 其中根据《美国法典》第 28 条第 1746 条, 专业人士证明该专业人士相信该事件属于善意的虐待事件, 并且家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪的受害者已证明或签字。

5.4. 信息保密。

申请人的身份以及向业主提供的与家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪事件有关的所有信息必须由社区保密保存在安全位置的单独文件中, 并且不得泄露输入任何共享数据库或提供给相关实体, 除非披露是:

- a. 个人书面请求或同意;
- b. 在驱逐程序中需要使用;或者
- c. 适用法律另有要求。

5.5. 所有成年人都必须签署附录。

所有年满 18 岁的家庭成员都必须签署 VAWA 租赁附录。HUD 批准的认证表格向申请人通报表格的保密性及其限制。

5.6. 家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪受害者紧急转移计划。

该物业已起草了一份“家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪受害者紧急转移计划”。该计划确定了有资格获得紧急转移的租户、请求紧急转移所需的文件、保密保护、紧

急转移如何发生以及为租户提供安全和安保指导。该计划基于美国住房和城市发展部 (HUD) 发布的紧急转移计划模型, 该部是负责监督管理代理是否遵守 VAWA 的联邦机构。管理办公室可提供该信息, 并附有可用转介机构的列表。

第六节:资格

本节分为两个小节。第 6.1 节。PBV 计划要求。第 6.2 节。包括社区的政策和法规。

6.1. PBV 计划要求

a. 收入限制

入住黑豹公寓需遵守 HUD 的收入限制。该酒店的所有单位均需缴纳 30% 的地区收入中位数。当前的收入限额附在附件 A 中

b. 社会安全号码

申请人和申请人家庭的所有成员必须披露分配给每个家庭成员的完整且准确的社会安全号码 (SSN), 并提供验证 SSN 所需的文件。SSN 披露要求可能存在例外情况。请参阅附件 B 了解 OHA 的 SSN 要求。作为 SSN 可接受的证据的文件:

- 由社会保障管理局 (SSA) 签发的 SSN 卡原件
- SSA 签发的原始文件, 其中包含个人的姓名和 SSN
- 由联邦、州或地方政府机构签发的原始文件, 其中包含个人的姓名和 SSN, 以及个人的其他身份信息

c. 公民身份要求

PBV 住房援助仅适用于美国公民、美国国民(以下简称公民和国民)或具有合格移民身份的非公民。至少一名家庭成员必须是公民、国民或具有合格移民身份的非公民, 该家庭才有资格获得任何级别的援助。所有申请人家庭在申请时必须被告知提交其公民身份证明的要求。请参阅附件 B 了解 OHA 的公民身份要求。

d. 犯罪背景筛查:

社区和 OHA 须遵守奥克兰市的公平住房获取条例。因此, 所有 PBV 单位在性犯罪者登记处终生登记时均须接受有限的背景筛查 以及与在联邦援助的住房上制造或生产甲基苯丙胺有关的犯罪活动。

e. 优先:

所有 PBV 单位均须遵守以下 OHA 偏好:

- 在奥克兰生活或工作。在申请面试时在奥克兰市居住或工作的申请人和/或在提交初次申请时在奥克兰市居住或工作并且可以在申请人面试时核实其之前的居住/工作的申请人, 有资格享受此优惠。

- 家庭偏好。有两人或两人以上的申请人家庭, 或年满 62 岁的单人申请人, 或患有残疾的单人申请人, 有资格享受此优惠。
- 退伍军人或现役军人。
- 无家可归者的偏好。符合《麦金尼-文托法案》对无家可归者定义的申请家庭有资格享受此优惠(《麦金尼-文托法案》, 即“缺乏固定、定期和足够的夜间住所的个人”, 包括: 与其他人共享住房的儿童和青少年)由于缺乏替代的足够住宿而失去住房或住在汽车旅馆、酒店、拖车停车场或露营地的人, 或者住在紧急或过渡避难所的人, 或者被遗弃在医院的人, 或者您有一个主要的夜间住所; 是一个公共或私人场所, 不是为或通常用作人们或居住在汽车、公园、公共场所、废弃建筑、不合格建筑、住房、公共汽车或火车中的常规睡眠场所; 站; 或符合所述无家可归资格的流动儿童)。

f. 入住标准:

所有 PBV 单位均须遵守 OHA 入住标准。对于该房产的单位面积, 入住标准如下。(更多信息, 请参见附件 E。):

一个家庭有一个 户主且无配偶/其他重要人士 将按以下方式分配补贴金额:

单位尺寸	最少人数	最多人数
工作室	1	1
1间卧室	1	1
两间卧室	2	3

一个家庭与 户主和配偶/其他重要人士 将按以下方式分配补贴金额:

单位尺寸	最少人数	最多人数
工作室	1	2
1间卧室	1	2
两间卧室	3	4

6.2. 社区要求

a. 宠物政策:

不允许携带宠物入住 黑豹 公寓。残疾人辅助动物不被视为宠物, 但需要事先获得管理部门的书面批准。

b. 吸烟政策:

该社区禁止吸烟。这适用于家庭的所有居民以及居民的客人或访客。

c. 非 POV 偏好:

以下优惠适用于非 PBV 单位

- 在奥克兰生活或工作
- 居住在一英里半径范围内
- 有 18 岁以下子女的父母或监护人
- 身体残疾
- 老年人
- 利害关系方名单

d. 收入资格和收入核实:

入住人数 黑豹 公寓须遵守 HUD 的收入限制。该酒店的所有单位均需缴纳 30% 的地区收入中位数。目前的收入限额如附件 A 所示。

e. 合理的住宿政策:

该社区致力于使公寓社区易于残疾人士访问和使用。酒店将考虑残疾居民或申请人或其代表提出的以下任何请求:

- 1) 要求更改其规则和/或政策的合理便利;或者
- 2) 与公共区域或单个单元的变更有关的合理修改。

任何此类请求均应与合理便利政策(附件 C)一起以书面形式提出。请求应转发至 **Keshab Gautam, MPI 管理公司, 2625 Alcatraz Ave, #501, Berkeley, CA 94705; 510-841-4100; KGautam@mpihomes.com.**

如果无法以书面形式提出请求, 物业社区经理将协助提出请求的人并提供必要的信息。所有基于项目的优惠券 (PBV) 单位均须遵守奥克兰住房管理局的合理住宿政策并获得批准。

f. 单位转让政策:

- 1) 正在申请 协助。所有单位转让将根据转让政策(附件 D)进行处理。空置单位将由要求转让的当地居民和外部等候名单中的申请人(如附件 D – 转让政策中所定义) 轮流填补。VAWA 调动请求和批准的合理住宿调动请求将优先于其他内部调动请求或外部等候名单上的申请人。通过这种方式, 管理层将能够避免通过驱逐或其他行动来搬迁自入住以来住房需求发生变化的现有居民。单位转让请求将根据转让申请提交的日期按时间顺序进行。

第七节:现场等候名单管理

在本节中，酒店介绍了其接受申请、管理等候名单以及选择家庭接受 PBV 援助的政策和程序。本节中描述的政策分为三个小节，如下所示：

7.1. 申请流程。

本节介绍了指导酒店分发和接受申请以及初步确定影响候补名单排名的申请人家庭资格的政策。它还描述了酒店有义务确保老年人、残疾人和英语水平有限 (LEP) 的人能够顺利完成申请流程。

a. 申请 PBV 单位

任何希望在 PBV 居住的家庭 黑豹 公寓 必须在等待名单开放时提交申请。OHA 允许业主管管理接受 PBV 援助的各个建筑物和项目的现场等候名单。酒店将接受在线和现场申请。在线申请将通过酒店的网站进行：www.theblackpantherapartments.com。不仅在现场，而且在各个地区的教堂，都在特定的日期和时间安排现场申请协助。

申请受理期限为**2024年5月28日至2024年6月6日**，为期两周。

申请表构成了每个申请者入学的基本记录。每位申请人都必须提供申请表上要求的信息，并签署申请表以证明所提供信息的准确性。缺少一个或多个必填字段的申请将不会被视为完整，也不会被放置在等待名单上。

酒店将核实已填妥的申请表。填妥的申请表将在返回酒店后加盖日期和时间戳，以记录酒店收到申请的时间。应用领域 发表 发送至指定外部地点的信息将由酒店取回。酒店工作人员将手动将所有现场申请添加到在线申请中。在线申请将以电子方式记录收到的日期和时间。但是，收到的日期和时间不适用于候补名单的随机分配。电子抽签将对收到的所有预申请进行随机分配，并且只会随机选择特定号码添加到等待名单中。

申请过程分为两个阶段。第一阶段涉及将家庭安排在等候名单上。此过程要求家庭声明他/她可能有权享受的任何偏好，以及家庭收入、家庭规模和任何适用的特殊需求。如果两个或两个以上具有相同偏好的申请人有资格列入候补名单，则他们的安置顺序将根据抽签过程中随机选择该家庭的顺序确定，或者如果抽签未通过，则根据申请的日期和时间确定实施。第二阶段是资格的最最终确定，当家庭接近等候名单的顶部时发生。酒店将确保对所有偏好、资格、适合性和选择因素进行最新验证，以确定家庭入住的最最终资格。黑豹 Apartments 的基于项目的优惠券计划。

酒店将采取各种措施，确保那些可能难以提交申请的人能够顺利完成申请流程。这可能包括残疾人、某些老年人以及英语水平有限 (LEP) 的人。

b. 放置在等候名单上

该物业将首先安排 三十九 **(39)** 在等候名单上随机选择申请家庭。列入等候名单并不构成获得住房的保证。所有申请人必须符合本计划第 6 节中的计划和社区要求中列出的标准。申请过程中要求的所有文件必须立即提交。未能在请求后 72 小时内提供信息或文件可能会导致申请被拒绝。处理申请最多可能需要十 **(10)** 个工作日。当从候补名单中选出该家庭时，将最终确定其资格。

当该家庭被选择列入等候名单时，酒店将以书面或电子邮件的方式通知该家庭有关列入等候名单的信息。

第 7.2 节:PBV 单元的选择

本部分介绍指导物业选择 PBV 单元家庭的政策。它还指定了如何使用现场访谈来确保酒店拥有确定适合性和准备提交给 OHA 的 PBV 计划资格所需的信息。

a. 选择顺序

该物业将 确认 优先积分最多的前**39**个家庭。申请将按照资格先到先得的原则进行处理，这意味着等候名单中第一个符合资格的申请人将首先获得安置。该物业将处理最初的 **39** 个家庭并确定他们的资格。假设所选家庭中没有一个符合资格或不感兴趣。在这种情况下，酒店将从等候名单中向下移动，并从等候名单中选择以下排名最高的家庭。这种做法将持续下去，直到所有 **39** 个 PBV 单位都住满为止。该酒店还可以对 **39** 个非 PBV 单元使用此程序。不符合资格或未被选中的家庭将从等候名单中删除。

b. 评选通知

从等候名单中选择家庭/申请人后，酒店必须通过普通邮件或电子邮件通知该家庭/申请人。如果家庭/申请人没有回复选择通知信 **3**天内，该家庭/申请人将从等候名单中删除。拒绝通知将发送至该家庭的记录地址。

c. 面试

当申请人的名字接近等候名单的顶部时，将安排面试。申请人家庭的所有成员都必须参加面试。被邀请参加面试并不构成被该项目录取。两次未能安排和/或参加约定的面试时间将被拒绝。英语水平有限的申请人可以请求语言帮助。请在面试前至少三个工作日提出申请。

在面谈过程中，申请家庭将被要求更新其原始申请的信息。所有收入和资产来源都必须披露。在面谈期间，将根据 HUD 和 IRS 的规定和程序讨论和确认申请中的所有项目，并尝试对每个因素进行第三方验证。在验证所有项目之前，无法确定资格，也无法确定提供的任何住房。第三方验证包括由第三方来源生成的自所有者收到之日起 **120** 天内的原始或真实文件、所有者直接发送给来源并通过邮件、电子邮件或其他方式返回给所有者的验证表格。传真、口头验证。

d. 申请决定

假设申请获得批准并且申请人接受了所提供的公寓。在这种情况下，申请人将会要求 t 安排时间来 LP 办公室于 1670 7th 奥克兰街 (7th 和坎贝尔) 填写 PBV 摄入包，并提供 PBV 计划的所有必要文件。所有家庭成员都必须参加本次会议。

一旦申请人获得 OHA 批准(申请人参加 PBV 项目说明会即视为获得 OHA 批准)，申请人将前往管理办公室并签署租约。在这次会议期间，申请人将被要求签署租赁协议以遵守所有规则 and 规定。OHA 还将与申请人一起进行单位检查。我们鼓励申请人在此预约之前阅读所有租赁文件。根据要求，他/她将被邮寄给申请人。如果申请被拒绝，申请人将收到书面决定。该书面声明将包括拒绝的原因，并声明申请人有权对该拒绝决定提出上诉，并提出申请人希望考虑的任何情有可原的情况。

如果申请家庭不符合本 TSP 第 VI 节中规定的任何 PBV 计划和社区资格要求，该家庭将被拒绝。申请家庭可能因以下原因被拒绝：

1. 申请人/家庭不符合本计划第六节列出的计划/社区资格要求；
2. 家庭总收入(使用 HUD 的收入定义)超过 HUD 公布的适用收入限额(参见附件 A)；
3. 申请人/家庭的月收入不符合该社区制定的收入标准(地区收入中位数的 30%)；
4. 申请时提交虚假或不真实信息的；
5. 未能配合核查过程，包括未能提供所要求的信息；
6. 未能安排和/或参加面试；
7. 申请人/家庭已拒绝两套提供的公寓且没有有效的医疗原因，或家庭已拒绝三套提供的公寓并具有有效的医疗原因；
8. 消费者报告机构根据奥克兰市公平机会条例报告，申请人/家庭有不可接受的犯罪背景；
9. 家庭人数不符合本计划第 6 节中规定的最小和最大人数；
10. 未能根据要求签署指定或要求的表格和/或文件；
11. 自首次向家庭提供公寓之日起 90 天内，未能披露并记录所有非豁免家庭成员的社会安全号码；

12. 这不是申请人/家庭的唯一住所；
13. 申请人/家庭不愿意支付补贴计划下计算的租金。
14. 在与社区经理面谈时未能出示所有申请人；
15. 申请人、家庭成员或朋友在入住前的任何时间对管理人员、财产或其他住户表现出公然的不尊重或破坏性行为，或明显的此类行为历史；
16. 虚假陈述与资格、津贴、家庭构成或租金相关的任何信息。
17. 未能满足本文件中的任何选择标准。

第 7.3 节：管理等候名单。

本部分介绍了管理财产等候名单的结构、何时开放和关闭以及如何通知公众申请援助机会的政策。它还讨论了酒店用于保持等待名单最新的过程。

该物业遵守 OHA 组织申请家庭现场等候名单的政策和程序。这包括向新申请人开放名单、向新申请人关闭名单、通知公众等待名单的开放和关闭、更新等待名单信息、清除不再有兴趣或不再有资格获得援助的家庭名单，以及进行外展以确保有足够数量的申请人。

a. 等候名单组织

该物业将以一种允许管理人员准确识别并按正确顺序选择需要援助的家庭的方式来组织其等候名单。

黑豹公寓的等候名单将至少包含每位申请人的以下信息：

1. 申请人姓名
2. 申请日期和时间
3. 任何偏好的资格
4. 户主的种族或民族名称
5. 符合任何当地偏好的资格

b. 等候名单更新

等候名单至少每年更新一次。这将确保等候名单是最新且准确的。如果申请家庭已经找到其他住房方式，或者申请家庭不再有资格获得补贴住房，它将确认申请家庭的兴趣和资格。更新等候名单还可以向管理层提供申请家庭的当前状态。它将使管理层知道家庭状况是否发生变化。信件/卡片必须通过美国邮政服务邮寄到申请家庭。信件/卡片应要求提供以下信息。

1. 家庭状况的变化(人口规模、收入)
2. 居住/地址变更

3. 渴望留在等候名单上

如果申请家庭未在规定的 **30** 天内回复、被确定为不符合资格或如果申请家庭不再希望居住在标的房产中，其姓名将从等候名单中删除。我们将向申请家庭发送一封信函，确认这一最终行动。申请家庭有权在规定期限内提出申诉。

如果信件/卡片是通过美国邮政服务收到的，并且申请家庭请求保留在等候名单上，则申请家庭将收到业主的一封信确认其状态的信件。该信函将说明，如果地址、电话号码和家庭状况发生任何变化，申请家庭有责任通知业主。

未能在规定时间内回复年度更新的申请家庭将因未能回复更新卡而从等候名单中删除。如果从等候名单中删除后，申请人稍后通知酒店继续有居住权，则申请人必须重新申请并完成新的申请。这些申请家庭将根据最近收到申请的日期/时间在候补名单上占据新的位置。所有候补名单的变更(包括删除姓名)都将记录在案、注明时间/日期并签名。

申请可能被从等待名单中删除的原因如下。

1. 申请家庭不再符合资格或不再感兴趣。
2. 申请家庭未对书面通知作出回应。
3. 申请人家庭在同一房产中被提供并拒绝了两个单元。
4. 邮件被发送到申请人家庭的地址，并因无法投递而被退回。
5. 该物业不存在合适尺寸的单位。

如果某个申请被从等待名单中删除，并且这似乎是管理方面的错误，则该申请将被恢复到其在等待名单上占据的原始位置。

c. 重新开放等候名单

黑豹公寓等候名单将根据社区的需求按单元大小重新开放。在重新开放等候名单之前，将根据需要对社区外展计划进行审查和更新，并提交给 **OHA** 批准和审查。该过程的一部分将审查市场区域当前的人口统计数据，以确定是否需要修改广告和营销，以覆盖代表性不足的人口群体。请参阅酒店的社区外展计划，了解有关外展和营销的更多信息。

如果等候名单上的申请人获得公寓，他/她可以拒绝一次所提供的公寓，并保持其在等候名单上的位置。**120** 天内不会再次联系申请人。如果提供第二套公寓但被拒绝，申请人将被拒绝，除非存在有效的、可验证的医疗原因。

该酒店将遵守 **OHA** 的信息要求，并根据 **OHA** 的报告要求提供候补名单相关信息。

d. 等候名单变更记录

等候名单将提供可以轻松审核的记录。针对申请采取的行动的文件将保存在申请家庭的档案中。这将包括任何更改(添加/删除)、批准、撤回和拒绝。等待名单必须提供信息,以便能够轻松追踪与申请状态相关的活动。相关法律诉讼的记录也可能需要此类数据。

e. 保持记录中

1. 只要管理人员在等待名单上处于活跃状态,就必须保留当前的申请。
2. 一旦申请从候补名单中删除,管理人员必须将申请、最初拒绝通知、申请家庭的答复、业主的信件和所有相关文件保留自删除之日起不少于三年。
3. 当申请家庭搬入该设施并开始接受租金援助时,原始申请将成为居民家庭永久档案的一部分。该规定必须在居民家庭租赁期间以及搬出后至少五(5)年保持不变。
4. 等候名单和所有相关材料必须保存在安全的位置,并且只有授权人员才能访问。这将保护该材料的机密性

附件A
HUD 收入限制

黑豹 加利福尼亚州 HUD 都会区奥克兰-弗里蒙特的公寓需缴纳 30% 的地区收入中位数。

HUD 2024 Income Limits - Oakland-Fremont, CA Metro FMR Area										
FY 2024 Income Limit Area	Family Median Income (AMI)	FY 2024 Income Limit Category	Persons in Family							
			1	2	3	4	5	6	7	8
Oakland-Fremont CA HUD Metro Fair Market Rent area	\$155,700	Very Low (50% AMI) Income Limits	\$54,500	\$62,300	\$70,100	\$77,850	\$84,100	\$90,350	\$96,550	\$102,800
		Extremely Low Income Limits (\$)*	\$32,700	\$37,400	\$42,050	\$46,700	\$50,450	\$54,200	\$57,950	\$61,650
		Low (80% AMI) Income Limits	\$84,600	\$96,650	\$108,750	\$120,800	\$130,500	\$140,150	\$149,800	\$159,500

附件B
OHA 的公民身份和社会保障号码要求

公民身份或合格移民身份 [24 Cfr 5. E 子部分]

住房援助仅适用于美国公民、美国国民(以下简称公民和国民)或具有合格移民身份的非公民。至少一名家庭成员必须是公民、国民或具有合格移民身份的非公民, 该家庭才有资格获得任何级别的援助。

所有申请人家庭在申请时都必须被告知提交其公民身份证明的要求。在可行的情况下, 根据 OHA 的有限英语能力计划, 如果个人英语不熟练, 则通知必须使用个人能够理解的语言。

声明 [24 CFR 5.508]

HUD 要求每位家庭成员声明其是否是公民、国民或合格的非公民, 选择不声称自己具有合格移民身份的成员除外。那些选择不争辩其身份的人被视为没有资格的非公民。对于公民、国民和符合条件的非公民, 声明必须由户主、配偶、联名户主和任何其他年满 18 岁的家庭成员亲自签署, 未成年人则须由父母或监护人亲自签署。家庭必须以书面形式表明任何选择不争论其移民身份的家庭成员(请参阅下面的不符合资格的非公民)。住家助手、寄养儿童或寄养成人无需声明。

美国公民和国民

一般来说, 公民和国民必须提交一份已签名的 214 声明表, 以声明其身份。然而, HUD 法规允许 OHA 要求提供有关其身份的其他文件, 例如护照。

声明公民身份或国民身份的家庭成员无需提供额外文件, 除非 OHA 收到表明个人声明可能不准确的信息。

符合资格的非公民

除了提供签署的声明外, 那些声明符合资格的非公民身份的人还必须签署一份核实同意书, 并配合 OHA 的工作来核实其移民身份, 如第 7 章所述。确定合格的非公民身份所需的文件会有所不同, 具体取决于以下因素: 该人进入美国的日期、授予合格移民身份的条件、该人的年龄, 以及该家庭开始接受 HUD 资助的援助的日期(如果适用)。

根据美国政府与 FAS 政府之间的自由联合契约 [公法 106-504] 第 141 条, 自由联合州或 FAS 的合法居民有资格获得住房援助。FAS 由马绍尔群岛、密克罗尼西亚联邦和帕劳组成。

不符合资格的非公民

那些不想争论其移民身份的非公民必须将其姓名列在非竞争家庭成员的名单上, 并由户主、配偶或共同户主(无论公民身份如何)签名, 以表明其不符合移民身份。OHA 无需核实

家庭成员的不合格身份,也无需向美国公民及移民局(USCIS)报告个人在美国非法居留的情况。

禁止向非公民学生提供住房援助 [24 CFR 5.522]。这

禁令也适用于非公民学生的非公民配偶以及陪同或跟随非公民学生加入的未成年子女。此类禁令不适用于非公民学生的公民配偶或公民配偶和非公民学生的子女。这样的家庭有资格作为混合家庭按比例获得援助。

混合家庭

只要家庭中至少有一名成员是公民、国民或符合条件的非公民,就有资格进入。包括合格和不合格个人的家庭均被考虑混合的家庭。这些家庭将收到通知,他们的援助将按比例分配,如果他/她对这一决定提出异议,他/她可以要求举行听证会。有关如何按比例分配租金的讨论,请参阅第 6 章;有关非正式听证程序的讨论,请参阅第 14 章。

不符合资格的家庭 [24 CFR 5.514(d)、(e) 和 (f)]

家庭没有资格获得 PBV 单元 未经核实至少一名家庭成员为公民、国民或符合资格的非公民。

当 OHA 确定申请家庭不包括任何公民、国民或符合资格的非公民时,经过验证流程后,该家庭将在确定后 10 个工作日内收到书面通知。该通知将解释拒绝 PBV 援助的原因、该家庭可能有资格获得按比例分配的援助,并将告知该家庭有权向移民局提出上诉。

美国公民及移民局(USCIS),或请求 OHA 举行非正式听证会。可以要求 OHA 举行非正式听证会来代替 USCIS 上诉,或者在 USCIS 上诉程序结束时请求举行。该通知还必须告知申请人家庭,援助不得延迟直到美国公民及移民局上诉程序结束,但在非正式听证程序完成之前可能会被推迟。

确定公民身份的时间表 [24 CFR 5.508(g)]

如果个人有资格延长提交所需文件的时间,OHA 必须允许此类延期不超过 30 天 [24 CFR 5.508(h)]。

每位家庭成员在连续入住期间仅需提交一次合格身份证明。

OHA 将在确定其他资格因素时验证申请人的状态。

社会安全号码 [24 CFR 5.216 和 5.218 通知 PIH 2012-10]

申请人和申请人家庭的所有成员必须披露分配给每个家庭成员的完整且准确的社会安全号码(SSN),并且他/她必须提供验证每个 SSN 所需的文件。如果在发放代金券前 6 个月内将 6 岁以下的儿童添加到申请家庭中,则其他符合条件的家庭可能会被接纳加入该计划,并且必须在初始 HAP 合同生效之日起 90 天内披露并记录该儿童的 SSN。

如果家庭成员年满 18 岁,则此人必须提供 SSN 文件作为资格确定的一部分,并且在申请之前

被添加到家庭中。无法向无法占用 PBV 单元的家庭提供援助,除非满足所有 SSN 文件要求。第 7 章详细讨论了可接受的文档。

笔记: 这些要求不适用于不符合资格移民身份的非公民。

此外, 每位申请人 之前未披露过 **SSN**, 或者之前曾披露过 **HUD** 或 **SSA** 认定的 **SSN** (社会保障局) 确定无效或已颁发新的 **SSN** 时, 必须提交其完整且准确的 **SSN** 以及验证 **SSN** 所需的文件, 作为申请流程的一部分。

申请人 截至 **2010** 年 **1** 月 **31** 日, 年满 **62** 岁且在 **2010** 年 **1** 月 **31** 日之前开始资格确定的人可免除此要求, 即使搬到新单位也仍可免除。

该物业 必须接受以下文件作为 **SSN** 的可接受证据:

- 由社会保障管理局 (**SSA**) 签发的 **SSN** 卡原件
- **SSA** 签发的原始文件, 其中包含个人姓名和 **SSN**
- 由联邦、州或地方政府机构签发的原始文件, 其中包含个人的姓名和 **SSN**, 以及个人的其他身份信息
- **HUD** 可能在行政指令中规定的其他 **SSN** 证据

仅当申请人提供的 **SSN** 文件不是原件、原件已被更改、毁坏或不清晰或文件看似伪造时, 酒店才可能拒绝申请人提供的 **SSN** 文件。

OHA 政策

物业管理公司将向申请人解释该文件不被接受的原因, 并要求个人获取并向物业管理公司提交可接受的 **SSN** 文件 之内 90天。

物业管理 将额外授予一项 90天 扩大 如果由于申请人无法控制的原因需要, 例如 **SSA** 延迟处理 **SSN** 申请、自然灾害、火灾、家庭成员死亡或其他紧急情况。如果申请人在规定的期限届满后未能提供 **SSN** 文件要求, 物业管理部将 将拒绝申请人家庭的资格。

如果申请人中添加了 **6** 岁以下的儿童, **HUD** 允许例外 家庭内的 6个月期间 在家庭入住日期之前。在这种情况下, 只要提供证明儿童社会安全号码签发所需的文件, 申请家庭就可以成为参与者。

附件C 社区合理住宿政策

黑豹 Apartments 认识到其有义务在运营的各个阶段合理地为残疾人提供便利。这包括社区的雇员、住房申请人和未来的居民 黑豹 公寓。

HUD 颁布的 1988 年《公平住房法修正案》(24 CFR 第 14 部分等)中明确了合理便利要求。

所有 PBV 单位均须遵守 OHA 合理便利政策, 该政策包含在 OHA 行政计划(第二章第二部分)中并经 OHA 批准。

根据这些规定并认识到我们的义务, 黑豹 公寓特此提出本合理住宿政策:

1. 管理层将做出合理的安排, 即对计划、服务、建筑、住宅单元或工作场所进行变更、例外或调整, 以允许合格的残疾人充分参与计划、利用服务、生活在住宅中, 或执行工作。
2. 管理层将提供合理且必要的便利, 以便为残疾人提供平等的机会。为了表明请求是必要的, 所请求的便利与个人的残疾之间必须存在可识别的关系或联系。
3. 管理层将确定便利要求是否合理, 并可能提出在提供平等机会方面同样有效的替代方案。
4. 为了有资格获得合理的便利, 个人必须被视为联邦法律定义的残疾人。

残疾人被定义为因身体或精神障碍而严重限制一项或多项主要生活活动的人; 被视为有此类缺陷; 或有此类损害的记录。主要生活活动包括但不限于: 看、听、行走、呼吸、执行体力任务、照顾自己、学习、说话和工作。

5. 通常, 合理便利请求应以书面形式提交, 但只要居民、申请人或员工明确提出请求是为了对规则、政策、实践、服务或物理结构进行例外、变更或调整由于他们的残疾, 管理层将考虑该请求。合理便利请求可以由残疾人、家庭成员或代表该人的其他人提出。如果以书面形式提出请求, 通常对残疾人和管理层都有帮助。如果残障人士需要协助提供书面合理便利请求, 管理层将协助残障人士提出此请求。
6. 收到请求后, 管理层将尝试核实申请人/居民/雇员是否符合上述残疾人的定义, 并需要住宿才能受益于该社区提供的计划或服务, 除非残疾是明显的或以其他方式已知的管理并且便利设施的需要是显而易见的或已知的, 在这种情况下不需要验证。
7. 管理层将以申请人/居民/雇员最容易理解的方式做出书面答复。
8. 根据法律规定, 管理层不必满足可能导致以下情况的合理便利请求:
 - a) 性质发生根本性改变 社区。这意味着管理层不必提供目前未提供的服务。在这种情况下, 个人可以自行获得服务。

- b) 不当的经济负担。该决定将根据具体情况做出, 涉及各种因素, 例如合理便利的成本、酒店的财务资源、便利为请求者提供的好处以及可替代的便利的可用性将充分满足请求者与残疾相关的需求。
 - c) 不当的行政负担。这意味着现有员工无法轻易完成住宿, 需要雇用更多员工, 否则会导致向其他居民提供的服务减少。
9. 如果住宿请求属于上述第 8 条中的三个类别之一, 管理层将努力寻找同等有效的方式来满足个人的需求。合理的住宿是基于需要而不是偏好。如果请求因法律允许的原因被拒绝, 管理层还可以允许个人自费进行修改。
10. 管理人员将允许协助和陪伴动物。管理人员将核实对协助或伴侣动物的需求(除非需求显而易见或已知), 并且居民始终以符合租赁的方式对动物的行为负责。
11. 所有住宿请求均应根据具体情况予以考虑。
12. 认为自己因本政策而受到歧视的个人应联系凯沙布·高塔姆, **MPI 管理公司, 2625 Alcatraz Ave, #501, 伯克利, CA 94705; 510-841-4100; KGautam@mpihomes.com。**

附录D 转让政策

通过奥克兰住房管理局提供的基于项目的优惠券单位

对于PBV单位,经OHA执行董事批准,根据具体情况,如果存在PBV单位或住房选择券(HCV),OHA可能允许计划间搬迁和调动可用且居民有资格参加相关计划。OHA还可能允许当地非传统计划的参与者转入PBV计划,前提是该家庭符合当地计划中指定的计划指南。

OHA政策

基于PBV站点的等候名单可以使用与OHA用于基于HCV租户的代金券计划相同的选择偏好,或者可以为PBV开发中特定单元的占用独立建立选择标准或偏好。

OHA还可以将家庭转介至OHA承包的PBV开发项目,其中业主有权管理基于PBV站点的等候名单。业主必须向家庭提供绝对优先选择下一个可用的适当尺寸的PBV辅助单元。获得绝对搬迁优先权的家庭仍需遵守业主筛选要求并提供PBV辅助单元。

非PBV单位

社区的政策是在管理我们的建筑时特别关注和敏感地考虑居民的需求。管理层的目的是提供优质住房并提供服务,为不断变化的个人和家庭需求提供灵活性,并管理我们的支持服务节目对每个人都公平。转移时不考虑种族、肤色、宗教、性别、性别认同、性别表达、性取向、婚姻状况、国籍、血统、家庭状况、收入来源、身体或精神残疾、遗传信息、年龄或任何其他任意的个人特征。

因《暴力侵害妇女法》紧急转移而等待转移的就地居民将享有优先权,并先于所有其他就地居民转移和等候名单中的申请人进行转移。一旦紧急转移问题得到解决,拥有经批准的合理便利的就地居民将先于所有剩余的等待转移的就地居民或社区等候名单中的申请人进行转移。因批准合理便利而提出的转学请求优先于所有其他就地居民转学请求和外部等候名单中的申请人。所有转让请求必须使用转让申请表以书面形式提交给现场管理层。将按照以下每个类别中收到的顺序考虑转移请求。

获得批准的单位转让请求(包括批准的合理住宿请求)的当地居民可以拒绝提供转让的第一个单位。如果居民拒绝第二个单位,他/她将失去目前的职位,并将从转学等候名单中删除。如果他/她仍然希望转学,他/她必须申请新的单位转学(或新的单位转学合理住宿申请),以便被列入转学等待名单。情有可原的情况可被视为授予本政策的例外。

管理层因单元入住不足或过多或居住在专为残疾人士设计的单元中的非残疾人家庭等原因发起的转让,没有资格拒绝单元转让。

转移类别

考虑转让的原因如下:

1. **VAWA 紧急转移:**VAWA 紧急转移将根据社区的 VAWA 紧急转移计划(如本计划第 5 节所述)进行。
2. **合理住宿要求:**残疾人可能需要转移到专门为残疾人设计的单位、允许他们平等使用和享受其住房的单位、或可容纳住家服务员的单位;这必须通过合理便利流程获得批准。
3. **家庭构成的变化:**家庭规模的增加或减少等变化可能会导致家庭不符合特定的社区或项目入住标准。居住在一个单元以下或以上的家庭必须在收到空置通知后 **30** 天内搬到适当大小的单元。
4. **HUD/税收抵免合规性:**当有必要保持遵守监管要求时,居民将被要求转移到具有与家庭收入一致的特定收入预留的单位。

申请第 4 类转让的居民必须信誉良好, 并且没有严重违反租约的行为。良好信誉的定义是支付所有租金和其他费用, 并且经最近的单位检查证实不存在使用管理缺陷。严重违反租约的行为包括但不限于损坏财产、未按时支付租金以及侵犯邻居的安宁。在 HUD 或民权法规发生任何变化之前, 本政策可能会进行修订。

5. **其他令人信服的理由:**当管理层确定有必要搬迁时, 管理层(物业经理或物业运营总监)将在开始搬迁之前记录、验证和批准原因。

附件E
OHA PBV 计划的入住标准

对于 PBV 单元, 入住标准将与 OHA 行政计划(第 5 章, 第 II.A 节) 中描述的基于租户的补贴标准相同。

OHA 将为家庭中的每两人分配一间卧室, 但在以下情况:

- 如果户主单身, 将分配自己的卧室, 然后为家庭中剩余的每人分配一间卧室。
- 住家助手将被分配一间单独的卧室。
- 单人家庭将分配一间卧室。

OHA 将参考以下图表来确定适当的单位大小
家庭:

一个有户主和 不 配偶/重要其他人将按以下方式分配补贴金额:

家庭规模	单位尺寸
1	一卧室
2	两卧室
3	两卧室
4	三卧室
5	三卧室
6	4 卧室
7	4 卧室
8	5 间卧室

一个有户主和 A 配偶/重要其他人将按以下方式分配补贴金额:

家庭规模	单位尺寸
1	一卧室
2	两卧室
3	两卧室
4	三卧室
5	三卧室
6	4 卧室
7	4 卧室
8	5 间卧室