



Attachment 1
Resident Selection Criteria
Rosefield Village



POLICY ON NON-DISCRIMINATION

With respect to the treatment of applicants, the Management Agent will not discriminate against any individual or household because of race, color, creed, national or ethnic origin or ancestry, religion, sex, sexual orientation, gender, gender identity, gender expression, age, disability, genetic information, military status, source of income, marital status or presence of children in a household, acquired immune deficiency syndrome (AIDS) or AIDS-related conditions (ARC), receipt of or eligibility for housing assistance under any government housing assistance program, or other status protected by state, federal, or local law or arbitrary basis, including Title VI of the Civil Rights Act of 1964 (Public Law 88-352) and the regulations issued pursuant thereto (24 CFR Part I), Executive Order 11063 and the regulations issued pursuant thereto (25 CFR 570.601), and Title VIII of the 1968 Civil Rights Act (Public Law 90-384), or the Fair Housing Amendments Act of 1988. No criteria will be applied or information considered pertaining to attributes of behavior that may be imputed by some to a particular group or category. All criteria shall be applied equitably, and all information considered on an applicant shall be related solely to the attributes and behavior of individual members of the household as they may affect residency.

I. Procedures for Processing

A. Existing Residents

If Constitution & Eagle LP has determined that no construction work will be done at an occupied unit, the household will remain in their current unit as long as they remain qualified. This household will be recertified with a new income certification at the time of initial lease-up to determine which programs they are eligible for.

Up to two units are to be temporarily relocated for improvements and, every effort will be made to return these households to their original units. These households will need to be recertified with a new income certification at the time of their permanent move, following temporary relocation, to determine which programs they are eligible for.

Existing households will receive priority designation for the housing programs which float and may be assigned by the management to any unit for which they qualify that is not a PBV unit.

B. Relocated Residents

Per the AHA's relocation plan dated April 18, 2019, Previous Residents of Rosefield Village who were relocated, between November 15, 2018, and January 31, 2020, outside of the City of Alameda will be given priority to return to a unit at Rosefield Village, assuming they submit a pre-application, as described below for all applicants, meet the criteria for tenant selection and qualify for eligibility under the new affordable housing programs at the project through the general waitlist and leasing process. Such eligibility

must be verified by AHA staff according to the relocation records, prior to processing the application. These applicants will not be given a preference on which unit they receive. (Note prior residents who moved within Alameda may apply under “New Applicants”).

C. New Applicants

Each application will be processed in the order according to the Initial Waiting List created by a random lottery of all applicants following this descending order of priorities:

1. Applicants with preferences as described below in Section II.
2. Date of completion of verification/certification process.
3. Date of availability for move-in.
4. Twenty-Three (23) units will be assigned to Project-Based Voucher households from a Project-Based Voucher waiting list administered by the Housing Authority of the City of Alameda (AHA). Separate AHA procedures and preferences apply to these admissions.
5. Six units will be assigned to six CDBG- and HOME-eligible households. Additional eligibility criteria and verification requirements apply. Applicants for HOME must disclose Social Security Numbers or Individual Taxpayer Identification Numbers. Third-party verification is required for all assets at move-in as well. These items must be provided every six years.

C. Waiting Lists

1. If no units are available, an eligible applicant will be returned to the Waiting List up to the cap.
 - a. Rosefield Village will accept applicants from waiting lists for the project as follows:
 - i. Project-Based Voucher Unit waiting list(s) (administered and held by AHA) as determined by AHA policy and procedure per its Administrative Plan.
 - ii. Non-Project-Based Voucher Unit waiting list (administered and held by JSCo).
2. The Non-Project-Based Voucher waiting list is updated once a year by Management. Applicants who do not respond to an update letter/email will be removed from the list.

II. Priority for Processing

A. Preferences for non PBV units:

1. A preference point will apply to qualified households that previously resided at Rosefield Village and were relocated outside of the City of Alameda, between November 15, 2018, and January 31, 2020.
2. A local preference point will apply for applications with applicants who live or work in the City of Alameda, or applicant households that include at least one adult member who lives or works in the City of Alameda. This will apply up to 18 units.
3. Alameda Unified School District (AUSD) employees will receive a preference point per the MOU between AHA and AUSD. This will apply up to 18 units that also have the City of Alameda live or work preference.
4. A live/work preference point will apply for applicant households include at least one adult member who lives or works in the County of Alameda. This will apply up to 44 units

B. Additional Priorities:

1. Units designed specifically for individuals with mobility disabilities:

For the 25 units designed specifically for people with mobility disability, priority will be given to those applicants needing such modifications.

2. Units designed specifically for the visually or hearing impaired (VHI):

For 3 units designed specifically for VHI, priority will be given to those applicants needing such modifications (VHI).

3. Units designated specifically for physical disabilities and auditory/visual disabilities:

For 3 units designed specifically for physical disabilities and VHI accessibility, priority will be given to those applications needing such modifications

4. Transfers: (From one unit to another type of unit within the property) may take precedence over new move-ins and may be required by management for the following reasons:

(a) To comply with the Violence Against Women Act (VAWA) by facilitating an emergency transfer for a resident of Rosefield Village who is victim of domestic violence or stalking.

(b) To comply with Low Income Housing Tax Credit and other regulatory requirements of property's funders.

(b) To alleviate overcrowding.

- (c) For verifiable medical necessity e.g., additional space for medical equipment, such as through a Reasonable Accommodation request under the Americans with Disability Act; or
- (d) For emergency temporary relocation from the same property. (If a unit becomes uninhabitable due to a catastrophe or a transfer is necessary for the property's business needs, the resident household will be given any open unit for temporary living quarters until their own unit is repaired. An "open unit" is a unit for which the keys are in the possession of the management company.)

(Such transfers shall be from one Project-Based Voucher unit to another or from one non-Project-Based Voucher unit to another, but not from a Project-Based Voucher unit to a non-Project-Based Voucher unit and vice versa. Occupancy standards may apply.)

III. Unit Size/Occupancy Standards

Families will be housed in accordance with the following. Further restrictions may apply from the AHA to qualify for a Project-Based Voucher unit.

BR Size	Minimum Number of Persons in Household	Maximum Number of Persons in Household
0 BR	1	2
1 BR	1	3
2 BR	2	5
3 BR	3	7

IV. Violence Against Women Act

- A. The Violence Against Women and Justice Department Reauthorization Act of 2013 protects residents who are victims of domestic violence, dating violence, sexual assault, or stalking from being evicted or terminated from housing assistance based on acts of such violence against them. In accordance with the Violence Against Women Act (VAWA) Management will not penalize victims of domestic violence, stalking, dating violence, or rape.
- B. Some key protections provided by the Act include:
 - 1. A potential resident who certifies they were the victim of domestic violence may be allowed to be admitted even with poor credit and poor landlord evaluations if he/she can show those negative factors were caused by domestic violence.

2. It assures that victims of domestic violence, sexual assault, etc., can have access to the criminal justice system without facing eviction.
3. Where someone is abusive to other members of the household, only the abuser may be evicted. Furthermore, the standards for eviction due to imminent threat have been strengthened.
4. Residents in assisted housing who face violence may be allowed early lease termination for a matter of safety.

Victims must certify their status as victims and that the incident in question was a bona fide incident of domestic violence by presenting the victim's appropriate certification or documentation to the Property Manager. Nothing prevents a victim who has committed a crime or violated a lease from being denied, evicted or terminated.

V. Fair Housing

- A. The project will comply with all Federal, State, or local fair housing and civil rights laws and with all equal opportunity requirements set forth in HUD's administrative procedures.
- B. It is the policy of the project to guard the privacy of individuals conferred by the Federal Privacy Act of 1974, and to ensure the protection of such individuals' records maintained by the project.
- C. The project will seek to identify and eliminate situations or procedures which create a barrier to equal housing opportunity for all. In accordance with Federal law, the project will make reasonable accommodation for individuals with disabilities (applicants or residents). Such accommodations may include changes in the method of administering policies, procedures, or services and may also include modifications to a unit.

VI. Financial

- A. In accordance with the Low-Income Tax Credit Program requirements, income eligibility will be determined as follows:
 1. All income will be verified in writing from the income source on appropriate project income verification forms.
 2. All assets, including bank accounts, will be verified.
 3. Annual Income (including assets) must be within the established restrictions for the available unit type.
- B. In accordance with management suggestions and owner requirements:

1. A credit report indicating financial responsibilities will be obtained for each applicant. Refer to “Grounds for Denial”, Attachment 2, item 1, for details on credit benchmarks.
2. If applicant’s income is not two times the monthly rent the net income and gross expenses will be used to determine an individual's actual ability to pay his/her monthly rent while meeting his/her other monthly obligations.
3. Both the current and previous landlords will be contacted for a reference concerning payment records as well as the history of complying with lease requirements and housekeeping habits.
4. Refer to “Grounds for Denial”, Attachment 2, for more details.

VII. General

The Low-Income Tax Credit Program specifies that applicants be made aware of program requirements, including (but not limited to) the following:

- A. All applicants will be interviewed by the site administrator or other representative of management. At the time of the interview, all adult members of the household must be in attendance. Documents or identification to determine household members' relationships may be requested.
- B. Pets are not permitted. A service or companion animal required for physical or emotional assistance by a person who has a disability (e.g., a Seeing Eye dog or a dog for the deaf) is not considered a pet but may be subject to reasonable regulations and verification.
- C. All applicants must be able to fulfill the terms of the lease (with or without third party assistance), particularly concerning:
 1. Timely payment of rent and other charges.
 2. Maintaining premises in a safe and sanitary condition.
 3. Not interfering with management or quiet enjoyment of the property by others.

VIII. Rejected Applications

- A. Applicants may be rejected for any of the following:
 1. Failure to present all members of the household at the full household interview (or some other time acceptable to management) prior to completion of Initial Certification;

1. Blatant disrespect, disruptive or anti-social behavior toward management, the property or other residents exhibited by an applicant or household member any time prior to move-in (or a demonstrable history of such behavior).
2. Current abuse of alcohol or use of illegal drugs. Use shall constitute abuse for illegal drugs (unless required by doctor's verification).
3. A judgment against an applicant obtained by the current or previous landlord, a negative landlord or other reference, encompassing failure to comply with the lease, poor payment history, poor housekeeping habits, or eviction for cause.
4. A negative credit report, as indicated under "Financial".
5. Falsification of any information on the application.
6. Eligibility income exceeding the maximum allowed for the specific program.
7. Household composition not appropriate for available units.
8. Failure to update application for the waiting list within specified time when notified.
9. A documented history of violence or abuse (physical or verbal), in which the applicant was determined to be the antagonist. Criminal convictions that adversely affect the health, safety, or welfare of other tenants.
10. Other good cause: including, but not limited to, failure to meet any of the selection criteria in this document.

See Attachment 2, "Grounds for Denial", for detailed listing of grounds for a rejected application. The Grounds for Denial is given to applicants as part of the rental application instructions.

B After qualifying for occupancy, the selected applicants will be assigned units within the following limits: the applicant may turn down the first unit he/she is offered and retain his/her spot on the waiting list. The second time an applicant declines to move into a unit will result in the person being removed from the project specific waiting list and the applicant will have to re-apply when the waiting list is open. Applicants must accept the unit within 5 calendar days of approval and pay the Security Deposit in full to hold the unit beyond 5 calendar days.

C If an applicant is rejected, management will promptly notify the applicant in writing explaining in the notice:

1. The reasons for the rejection; and
2. That the applicant has 10 working days to respond in writing or to request a meeting to discuss the rejection.

IX. Deposits (Subject to change):

Security Deposits*	Non-Section 8 Project-Based Units	Section 8 Project-Based Voucher (PBV) Units
Studio	\$500	\$500
1-BR	\$750	\$750
2-BR	\$1000	\$1000
3-BR	\$1,500	\$1,500

*Subject to change

X. Reasonable Accommodation

- A. The application and interview process will take place at Rosefield Village or a temporary leasing office which is easily accessible to people with disabilities. Accommodations will be made for individuals with disabilities including hearing and/or sight impairment to ensure their full access to the application process.
- B. Constitution and Eagle LP, AHA, and JSCo will follow all reasonable accommodation laws and regulations as provided for in the Federal Fair Housing Act and the State Fair Employment and Housing Act in its tenant selection process and throughout its property management operations.
- C. JSCo will provide a notice to all applicants that they may be entitled to a reasonable accommodation in the tenant selection and admission process.
- D. For applicants with disabilities whose applications are initially rejected because they do not meet the Resident Selection Criteria, an accommodation may be made on the basis that the applicant’s commitment to work with service providers to address the reasons for the applicant’s initial rejection makes such an accommodation reasonable. For example: if an applicant is denied for a history of non-payment, which is related to a disability, the applicant may be approved with reliable income and a protective payee to ensure rent is paid.



Attachment 2
Grounds for Denial
Rosefield Village



We welcome your application to rent an apartment at Rosefield Village. It is the responsibility of each applicant to provide any and all information required to determine eligibility. Rosefield Village will consider each application on an individual basis. The following list provides the reasons why we might deny your application.

1) **Credit**

- (a) A single unmet credit problem in excess of \$2500 within the past 3 years.
- (b) Total unmet credit problems (including governmental tax liens) in excess of \$6,000 within the past 3 years.
- (c) A bankruptcy discharged within the last 3 years.
- (d) A total of FIVE (5) unmet credit obligations of any value.

An exception for extraordinary medical and/or student loan expenses may be permitted. An exception for a foreclosure or short sale may be permitted at the discretion of the Owner/Management Agent if prior credit history is acceptable and does not include those reasons for rejection detailed above. Poor credit history due to extenuating circumstances will be reviewed on a case-by-case basis by management. Rosefield Village will consider situations where credit has been damaged due to a disability, medical debt, or other special circumstances. Applicants will be made aware of their right to reasonable accommodation in cases where disability status is a contributing factor to poor credit or evictions.

2) **Rental History**

- (a) A judgment against an applicant obtained by the current or previous landlord.
- (b) An unmet obligation owed to a previous landlord.
- (c) The applicant must have made timely payments during the last two year's rental payments.
- (d) Negative landlord reference

3) **Personal History**

- (a) A history of violence or abuse (physical or verbal), in which the applicant was determined to be the antagonist.
- (b) Current abuse of alcohol or use of illegal drugs. Use shall constitute abuse for illegal drugs (unless required as verified by a medical doctor).

4) **Criminal Background Check and Personal History**

A check will be made of criminal conviction records for the past ten years for all adult applicants of the household. Reports will be obtained from local and/or state records and may also include local Police records. If the Applicant has resided in a state other than California and has a past felony conviction, a report will be required from that state or federal organization. Generally, public records of this sort are only available for the past ten (10) years. Full national and state sex

offender background checks will be completed for all household members eighteen years or older. However, if information becomes known during the screening process regarding criminal activity that occurred more than ten years prior to the background check that could impact the Applicant household's eligibility to live at the property, the Management Agent reserves the right to consider this information as well. Felony offenses and/or continued and ongoing criminal activity will be grounds for rejection if such offenses involve physical violence to persons or property, domestic violence, sexual abuse, sales of narcotics, illegal weapons possession, any form of assault, breaking and entering, burglary or drug related criminal offenses. Additionally, applicants may be rejected due to:

- A history of violence or abuse (physical or verbal), in which the applicant was determined to be the antagonist.
- A household in which any member is currently engaged in illegal use of drugs or for which the owner has reasonable cause to believe that a member's illegal use or pattern of use of a drug may interfere with the health, safety, and right to peaceful enjoyment of the property by other residents.
- Any household member, if there is reasonable cause to believe that a member's behavior, from abuse or a pattern of abuse of alcohol, may interfere with the health, safety, and right to peaceful enjoyment of the property by other residents.

Consideration may be granted to Applicants with past nonviolent criminal records occurring ten or more years in the past with no further criminal record. Applicants will be provided the criminal background record and allowed an opportunity to respond and to provide evidence of mitigating factors.

5) **Full Time Student Status**

Units comprised of full-time students do not qualify to reside in tax credit properties. However, there are exceptions as outlined by the IRS under IRC §42(if)(3)(D) that include:

- (a) Receiving assistance under Title IV of the Social Security Act (AFDC, TANF);
- (b) Enrolled in a job training program receiving assistance under the Work Force Investment Act (WIA), (formerly the Job Training Partnership Act) or under another similar federal, state, or local laws;
- (c) Single parents with minor children, all of whom are full-time students and such parents and children are not dependents of another individual (children in household may only be claimed as dependents on the Applicant parent's tax return in order for the household to qualify).
- (d) All members of household are married and have filed a joint tax return or are entitled to file a joint tax return.

(Please note PBV units may have separate student eligibility requirements.

6) **Annual Income/Occupancy standard/other program regulations**

- (a) Annual Income (including assets) not within the established restrictions of the property.
- (b) Household size does not meet the established occupancy standard for the property.
- (c) Applicant does not meet all program regulated eligibility factors.

- (d) Household income does not meet minimum requirement of 2times the rent (for non-PBV and non-HCV applicants).

7) **Documentation**

Each potential occupant must provide all documentation required by the selection process. If an applicant does not show up for an interview, or provide at a minimum the following documentation, it is grounds for denying your application.

- (a) Completed and signed application, release of information, signed grounds for denial form, and application fee (if required).
- (b) Landlord references covering the last TWO (2) years of residency. Please note: Applicants who have not held a rental agreement for a minimum period of twelve months within the last five years will be required to provide references from a person not related to the applicant who has known the applicant for at least five years.
- (c) Proof of all income sources and assets, including the most recent income payments (e.g., paycheck stub, social security or other independent verifications).
- (d) Copy of most recent bank statements and/or other accounts (IRA, stocks, mutual funds, etc.)

8) **Offer of an Apartment**

The applicant may turn down the first unit he/she is offered and retain his/her spot on the waiting list. The second time an applicant declines to move into a unit will result in the person being removed from the waiting list and the applicant will have to re-apply.

9) **Nondiscrimination**

In the performance of its obligations Owner and the Management Agent will comply with the provisions of any federal, state or local law prohibiting discrimination in housing on the basis of race, color, creed, ancestry, national origin, sex, sexual orientation, gender identity, familial status, source of income, age, disability, AIDS or AIDS related condition or other status protected by state, federal, or local law or arbitrary basis.

10) **Program regulated eligibility**

The Applicant will be denied if he/she does not meet all program regulated eligibility factors.

11) **Appeal**

Applicants who are not accepted will have 14 calendar days to appeal. During the hearing, mitigating circumstances will be considered. Persons with a disability have the right to request reasonable accommodations to participate in the hearing process. No unit will be held during the appeal process. If the appeal is successful, applicants will be offered the next available unit of the applicable unit type.

[Signatures on following page]

I HAVE READ AND UNDERSTAND THE FOREGOING AND FIND THEM TO BE REASONABLE REASONS MY RENTAL APPLICATION CAN BE DENIED. I DECLARE UNDER PENALTY OF PERJURY UNDER THE LAWS OF THE STATE OF CALIFORNIA THAT THE ATTACHED HOUSING AND INCOME STATEMENTS ARE TRUE AND CORRECT.

Applicant Signature #1: _____ **Date:** _____

Applicant Signature #2: _____ **Date:** _____

Applicant Signature #3: _____ **Date:** _____

Applicant Signature #4: _____ **Date:** _____

Applicant Signature #5: _____ **Date:** _____

NOTE: Any change to this document must be approved by the Regional Vice President in writing.

This document must be attached to all applications.



Attachment 3



Appeal and Grievance Procedure Rosefield Village

DEFINITIONS.

“Complainant” is defined as any resident or prospective resident in the project whose rights, duties, welfare, or status are or may be adversely affected by management’s action or failure to act and who file a grievance with management with respect to such action or failure to act. Complainant is referred to in this procedure as “complainant,” “you” or “tenant.”

“Grievance” is defined as any dispute with respect to management action or failure to act in accordance with lease requirements, or any management action or failure to act involving the interpretation or application of management regulations, policies, or procedures which adversely affects the rights, duties, welfare, or status of the complainant.

It is the policy of management that all residents’ grievances be given complete and objective consideration. Since, on rare occasions, this may require reference of a problem to higher levels of authority, this procedure has been adopted to assure that the opportunity for full and fair consideration is given to all residents.

This procedure applies to both applicants and residents of Rosefield Village. All residents are encouraged to use it without concern that it will reflect on their status as a resident.

If an Applicant or a Resident feels any representative of management has acted in a discriminatory manner with respect to lease requirements, disability status, accommodation request, application processing, management policies, etc., which has adversely affected the rights of the complainant, the first step should always be informal discussion of the incident between the complainant and management. Day-to-day contact and honest communication between the manager and the residents or applicants are the most successful way to avoid misunderstandings and develop mutual respect. If this fails to resolve the grievance, the following steps should be taken:

1. Informal Grievance Review

The goal of the informal review is to settle the problem without the need for a formal review. If the resident or applicant has a complaint and requests a review, they will have an informal review with the Property Manager or Regional Manager of The John Stewart Company.

- The resident or applicant must personally present their grievance, either orally or in writing, to The John Stewart Company management office at Rosefield Village 738B Buena Vista Alameda, CA 94501, so that management may discuss the grievance with them informally. While they can present their grievance orally, it is better to state the grievance in writing. The grievance may be simply stated but must specify both the specific ground(s) for the grievance and the action or relief sought.

- The resident or applicant must present their grievance within a reasonable time, not to exceed ten (10) working days following the incident or action upon which the grievance or dispute is based.
- Once requested, an informal review will be held between the resident or applicant and management within five (5) working days following management's receipt of the request.
- Management will prepare a written, dated, and signed summary of the discussion and its response to the grievance within a reasonable time, not to exceed fourteen (14) working days. Management will mail or deliver one copy to the resident or applicant and keep one in its file. Management's answer shall specify 1) the name of the review participants, 2) the date of the review, 3) the nature of the grievance, 4) Management's decision on the grievance (and the specific reasons for Management's decision), 5) the resident or applicant's right to request a formal review, and 6) the procedure to request such a formal review (if the resident or applicant is not satisfied with the Management's decision).

2. Formal Grievance Review

If the resident or applicant is dissatisfied with management's decision after the informal review, they can request a formal review. The formal review will be heard by a Vice President/504 Coordinator or Senior Vice President of The John Stewart Company.

- If the resident or applicant desires a formal review, they may submit a written request to formalreview.sf@jsco.net within five (5) working days after receiving management's written summary of the informal review. If the resident or applicant does not have access to e-mail, then the information may be delivered to the property or the John Stewart Company Regional Office at:

The John Stewart Company
 1388 Sutter St Fl 11
 San Francisco, CA 94109
 Attention: Regional Vice President

- As with the informal review, the resident or applicant must state the nature of their complaint or grievance, the reasons why they disagree with Management's decision resulting from the informal review, and the action or relief they seek.
- The assigned John Stewart Company officer will review the information provided by the resident or applicant and the management staff and make a written determination with ten (10) working days, which shall be final.
- At any time, the resident or applicant has the right to file a complaint with HUD's Office of Fair Housing and Equal Opportunity.

San Francisco Regional Office of FHEO
 U.S. Department of Housing and Urban Development
 One Sansome Street, Suite 1200

San Francisco, California 94104
(800) 347-3739, TTY (415) 436-6594

TDD Telephone device for the deaf only (415) 345-4470 or California Relay Service (711).

Signature

Date

Signature

Date

Signature

Date

Signature

Date

Signature

Date

Signature

Date

Signature

Date

Signature

Date

To be attached to all applications and resident files.



附件 1
住户选择标准
Rosefield Village



无歧视政策

在对待申请人时，管理局不会因种族、肤色、宗教、出身国或种族血缘或血统、宗教信仰、性别、性取向、性别认同、性别表现、年龄、残疾情况、遗传信息、服役情况、收入来源、婚姻状况或家庭中是否有子女、患有 AIDS 或 AIDS 相关疾病、领取或者有资格享受任何政府住房援助计划下的住房援助、或受到国家、联邦或地方法律保护的身份或任意理由歧视任何个人或家庭，这些法律包括《1964 年民权法案》第六条（《公法 88 - 352》）及其颁布的法规（24 CFR Part I）、11063 号行政命令及根据其颁布的法规（25 CFR 570.601）以及《1968 年民权法案》第八条（《公法 90 - 384》）或《1988 年公平住房修正案》。我们不会执行或者考虑与某些人认为特定人群具有的行为特征相关的任何标准或信息。我们将公平地执行所有标准，针对申请人考虑的所有信息将仅限于其每个家庭成员可能影响居住的特征和行为。

I. 办理程序

A. 当前住户

如果 Constitution & Eagle LP 已确定将不对已住用住房进行任何施工作业，相应家庭在继续具备相应资格的情况下，可以在其当前居住的住房中继续居住。在初次租赁时，家庭应提供新的收入证明进行重新认证，以确定他们有资格申请的计划。

为进行升级改进，最多两套住房的家庭需要临时重新安置，我们将尽一切努力让这些家庭返回他们原先居住的住房。在临时重新安置结束后，这些家庭在长期搬入住时将需要提供新的收入证明进行重新认证，以确定他们有资格申请哪种计划。

现住家庭将享有变动住房计划的优先指定权，可能被管理机构分配到他们有资格申请但并不属于 PBV 住房的任何住房。

B. 重新安置住户

依据阿拉米达市房屋管理局 (AHA) 2019 年 4 月 18 日的重新安置计划，在 2018 年 11 月 15 日到 2020 年 1 月 31 日之间被重新安置到阿拉米达市以外的 Rosefield Village 原有住户将可以优先返回 Rosefield Village 的住房，条件是他们在普通候选名单和租赁流程中，按照以下适用于所有申请人的程序提交了预申请表，符合租户选择标准并且在本项目中符合新的廉价住宅计划的资格。在办理申请之前，其资格必须由 AHA 工作人员依据重新安置记录进行核实。这类申请人不享

有住房分配的优先权。（注：在阿拉米达市内重新安置的原有住户可以按照“新申请人”程序申请）。

C. 新申请人

每项申请将按照通过随机抽签产生的由所有申请人组成的初始候选名单中的次序办理，优先顺序从高到低为：

1. 具备第 II 节规定的优先权的申请人。
2. 核实/认证流程的完成日期。
3. 可搬入日期。
4. 二十三 (23) 套住房将分配给持有住宅项目补助券的家庭，这些家庭均来自阿拉米达市房屋管理局 (AHA) 统筹的住宅项目补助券候选名单。对于这些家庭，将执行单独的 AHA 程序和优先权。
5. 六套住房将分配给具备 CDBG 和 HOME 计划资格的家庭。需要执行其他资格标准与核实要求。HOME 计划申请人必须披露社会保险号码或个人纳税人识别号。此外，在搬入时还必须由第三方对全部资产进行核实。这些资料必须每六年提供一次。

C. 候选名单

1. 如果没有住房，具备资格的申请人将被重新列入候选名单，并被列在最前面。
 - a. Rosefield Village 将接纳以下项目候选清单上的申请人：
 - i. 住宅项目补助券住房候选名单（由 AHA 管理和持有），该名单依据其管理计划按照 AHA 政策和程序确定。
 - ii. 非住宅项目补助券住房候选名单（由 JSCo 管理和持有）。
2. 非住宅项目补助券候选名单每年由管理机构更新一次。未答复更新信函/电子邮件的申请人将从名单上移除。

II. 办理优先次序

A. 非 PBV 住房优先权：

1. 以前在 Rosefield Village 居住并于 2018 年 11 月 15 日到 2020 年 1 月 31 之间重新安置到阿拉米达市以外的具备资格的家庭将获得优先权分数。
2. 由在阿拉米达市居住或工作的申请人提出的申请或家庭中至少有一名成年成员在阿拉米达市居住或工作的申请人提出的申请，向获得局部优先权分数。此优先权分数将适用于最多 18 套住房。

3. Alameda Unified School District (AUSD) 工作人员将按照 AHA 与 AUSD 达成的谅解备忘录获得优先权分数。此优先权分数将适用于最多 18 套住房，且同时执行阿拉米达市居住或工作优先权。
4. 至少有一名成年成员在阿拉米达县居住或工作的申请人家庭享受居住/工作优先权分数。此优先权分数将适用于最多 44 套住房。

B. 其他优先次序：

1. 专为运动障碍人士设计的住房：

对于 25 套专为运动障碍人士设计的住房，将优先考虑需要这类改造的申请人。

2. 专为视力或听力障碍 (VHI) 人士设计的住房：

对于 3 套专为 VHI 人士设计的住房，将优先考虑需要这类改造的申请人 (VHI)。

3. 专为身体残疾和听觉/视觉障碍人士设计的住房：

对于 3 套专为身体残疾人士和 VHI 人士通行设计的住房，将优先考虑需要这类改造的申请。

4. 换屋：（在项目内的一种住房搬到另一种住房）可能优先于首次搬入，并且管理机构可能出于以下原因要求换屋：

(a) 遵守《防止对妇女施暴法》(VAWA)，帮助遭受家庭暴力或跟踪的 Rosefield Village 住户完成紧急换屋。

(b) 遵守“低收入住房税收抵免政策”的要求及项目资助人的其他监管要求。

(b) 缓解过度拥挤。

(c) 提供可证明的必要医疗便利，例如对于根据《美国残疾人法》提出合理便利请求，增加住房空间以容纳医疗设备；或者

(d) 在同一项目内进行的应急临时搬迁。（如果由于发生灾难致使住房不宜居住，或者由于项目的商业需求而必须换房，我们将向现住家庭提供任何开放式住房作为临时住所直到其原住房得到修缮。“开放式住房”指钥匙由管理公司掌管的住房。）

(这种换房应在住宅项目补助券住房之间或者非住宅项目补助券住房之间进行，但不能由住宅项目补助券住房换至非住宅项目补助券住房，反之亦然。可能需要满足居住标准。)

III. 住房大小/居住标准

将按照以下标准向家庭提供住房。要取得住宅项目补助券住房的资格，可能需要满足 AHA 规定的更多限制条件。

户型	家庭最少人数	家庭最多人数
0 居室	1	2
1 居室	1	3
2 居室	2	5
3 居室	3	7

IV. 《防止对妇女施暴法》

- A. 《2013 年防止对妇女施暴法》旨在为遭受家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪的住户提供保护，防止她们因遭受此类暴力行为而被驱逐或终止住房援助。依据《防止对妇女施暴法》，管理机构将不处罚家庭暴力、跟踪、约会暴力或强奸受害者。
- B. 该法案规定的一些重要保护措施包括：
1. 如果潜在住户证明自己遭受到家庭暴力，即使他们信用不佳或房东评价不好也应被允许入住，前提是他/她能够证明这些不利因素是由家庭暴力造成的。
 2. 保证家庭暴力、性侵犯等的受害者能够求助刑事司法系统，不会受到驱逐。
 3. 如果有人虐待其他家庭成员，仅可以驱逐施虐者。另外，因紧迫威胁而驱逐的相关标准也得到加强。
 4. 允许援助住房内的住户在遭受暴力时出于安全问题提前终止租约。

受害者必须向物业经理提供适当证明或文件，证明自己受害人的身份以及相关事件是真实的家庭暴力事件。任何有犯罪行为或违反租约的受害者都会被拒绝、驱逐或终止租约。

V. 公平住房

- A. 项目将符合所有联邦、州或当地公平住房与民权法律，并且符合美国住房和城市发展部 (HUD) 管理程序中规定的所有机会均等要求。
- B. 项目政策规定保护《1974 年联邦隐私法案》所赋予的个人隐私权并且保证保护项目所维护的这类个人记录。
- C. 项目将力争发现并杜绝妨碍所有人实现住房机会均等的情况或程序。依据联邦法律，项目将为残障人士（申请人或住户）提供合理便利。这类便利可能包括调整政策、程序或服务的管理办法，还可能包括对住房进行改造。

VI. 财务

- A. 根据“低收入税收抵免政策计划”的要求，收入资格将按照如下规定确定：
 - 1. 所有收入将由收入来源在适当的项目收入确认表上进行书面核实。
 - 2. 将核实包括银行账户在内的所有资产。
 - 3. 年收入（包括资产）必须在所提供住房类型的规定限制内。
- B. 根据管理机构的建议和业主要求：
 - 1. 每位申请人必须有可表明经济责任的信用报告。请参阅附件 2 “拒绝理由” 第 1 条，了解有关信用基准的详细信息。
 - 2. 如果申请人的收入没有达到每月租金的两倍，将使用净收入和总支出确定其支付每月租金及履行每月义务的实际能力。
 - 3. 我们将与申请人现在和之前的房东联系，了解申请人的付款记录、遵守租赁要求的情况以及保洁习惯。
 - 4. 请参阅附件 2 “拒绝理由”，了解更多信息。

VII. 一般事项

“低收入税收抵免政策计划”规定了应告知申请人的计划要求，包括（但不限于）以下要求：

- A. 现场管理人员或管理机构的其他代表应对所有申请人进行面谈。面谈时，家庭的所有成年成员必须在场。可以要求提供文件或证明，以确定家庭成员关系。

- B. 不允许携带宠物入住。向残障人士提供身体帮助或情感安慰的陪伴或服务型动物（例如导盲犬或助听犬）不视作宠物，但可能需要接受合理的监管和核验。
- C. 所有申请人必须履行租约条款（无论有无第三方援助），尤其是以下相关条款：
 - 1. 及时支付租金和其他费用。
 - 2. 确保房屋安全卫生。
 - 3. 不得干涉其他人管理或安静地使用房屋。

VIII. 申请被拒绝

- A. 出于以下任何原因，申请人提出的申请可能遭到拒绝：
 - 1. 在初始认证完成之前的全家面谈时（或者管理机构同意的其他时间），没有介绍所有家庭成员；
 - 2. 申请人或家庭成员在搬入前任何时候，对于管理人员、房屋或其他住户公然表现出无礼、破坏性或反社会行为（或者具有可证实的此类行为的记录）。
 - 3. 当前在酗酒或使用违禁药品。该使用应构成违禁药品滥用（除非经医生证明，需要服用相应药品）。
 - 4. 当前或之前房东起诉申请人并且法院判定申请人败诉、存在不利的房东推荐信或其他推荐信，其中包含违反租约、支付记录不良、保洁习惯差或者由于某种原因被驱逐等信息。
 - 5. “财务”一节中规定的不利信用报告。
 - 6. 伪造申请表上的任何信息。
 - 7. 入住资格收入超过特定计划允许的最高限额。
 - 8. 家庭构成不适合提供的住房。
 - 9. 收到通知后未在规定时间内更新候选名单申请。
 - 10. 存在暴力或虐待（身体或语言）书面记录，且申请人被认定为施暴者。有可对其他租客的健康、安全或安康产生不利影响的犯罪行为。
 - 11. 其他正当理由，包括但不限于未达到本文件中规定的任何选择标准。

请参阅附件 2 “拒绝理由”，了解申请被拒绝的理由的详细列表。附件“拒绝理由”应作为住房租赁申请说明的一部分提供给申请人。

- B** 取得入住资格后，将为入选申请人分配住房，但存在以下限制：申请人可以拒绝接受我们向其提供的第一套住房并且保留自己在候选名单上的位置。如果申请人第二次拒绝搬入住房，将被从项目特定的候选名单上移除，并且必须在候选名单开放后重新申请。申请人必须在批准后 5 天内接受住房，并且必须全额缴纳押金才能在 5 天后保留住房。
- C** 如果申请人被拒绝，管理机构将及时书面通知申请人，并在通知中说明：
1. 拒绝的理由；以及
 2. 申请人可以在 10 个工作日内做出书面答复或者请求安排会议以便对拒绝进行讨论。

IX. 押金（可能会变化）：

押 金*	非第 8 节 住宅项目 住房	第 8 节 住宅项目补助券 (PBV) 住房
单间公寓	\$500	\$500
1 居室	\$750	\$750
2 居室	\$1000	\$1000
3 居室	\$1,500	\$1,500

*可能会变化

X. 合理便利

- A.** 申请与面谈流程将在 Rosefield Village 或方便残障人士进入的临时租赁办公室进行。我们将向包括听力和/或视力障碍在内的残障人士提供便利，确保他们可以完全参与申请流程。
- B.** 在租户选择过程中及房产管理运营中，Constitution and Eagle LP、AHA 以及 JSCo 将遵守《联邦公平住房法案》以及《美国国家公平就业和住房法案》规定的所有合理便利法规。
- C.** JSCo 将通知所有申请人，他们在租户选择与入选流程中有权要求获得合理便利。

- D. 在残障申请人的初次申请因不符合住户选择标准被拒绝的情况下，如果该申请人尽合理努力，与服务提供方合作解决了致使初次申请被拒绝的理由，可以为其提供便利。例如：如果申请人被拒绝是因为有未付款记录且该记录与残疾有关，在申请人获得可靠的收入和有保障性收款人以确保支付租金的情况下，可以批准该申请人的申请。



附件 2 拒绝理由



Rosefield Village

欢迎您申请租赁 Rosefield Village 的公寓。每位申请人有责任提供确定入住资格所需的任何以及所有信息。Rosefield Village 将逐一考虑每份申请。以下是我们可能拒绝您的申请的理由。

1) 信用

- (a) 过去 3 年内有单笔超过 2500 美元的信用逾期。
- (b) 过去 3 年内的信用逾期总额超过 6,000 美元（包括政府税务留置权）。
- (c) 过去 3 年内发生过破产免除。
- (d) 存在共计五 (5) 项信用债务逾期，金额不限。

对于特别医疗和/或学生贷款费用，可以允许例外。对于房产拍卖或赔本出售，如果以前的信用记录可以接受并且未包含上文所述的拒绝理由，经业主/管理局自行决定，可以允许例外。对于因情有可原的情况而导致的不良信用记录，管理机构将逐例审核。如果信用受损是由于残疾、医疗债务或其他特殊情况造成的，Rosefield Village 将对这类情形予以考虑。如果因残障而导致信用不良或被驱逐，申请人将被告知获得合理便利的权利。

2) 租赁记录

- (a) 当前或之前房东起诉申请人并且法院判定申请人败诉。
- (b) 存在未向之前房东履行的义务。
- (c) 在过去两年中，申请人必须及时支付租金。
- (d) 存在不利的房东推荐信

3) 个人记录

- (a) 存在暴力或虐待（身体或语言）记录，且申请人被认定为施暴者。
- (b) 当前在酗酒或使用违禁药品。该使用应构成违禁药品滥用（除非经医生证明，需要服用相应药品）。

4) 犯罪记录调查与个人记录

我们将对家庭所有成年申请人过去十年的刑事定罪记录进行调查。相应报告将从当地和/州记录中获取，并且可能还涵盖当地警方记录。如果申请人曾居住在加利福尼亚州以外的州并被判犯有重罪，我们将需要从该州或联邦机构获得报告。通常，相应机构只能提供过去十 (10) 年的此类公共记录。我们将对所有 18 岁及以上的家庭成员进行全国及全州性犯罪者全面背景调查。但是，如果我们在筛选流程中了解到，相应人员在背景调查十多年前发生过犯罪活动，可能影响申请人家庭房屋的居住资格，管理局也保留考虑该信息的权利。如果申请人家庭曾犯有重罪和/或其他持续犯罪行为，并且这类违法行为涉及针对人

或财产的身体暴力、家庭暴力、性虐待、贩毒、非法持有武器、任何形式的攻击、非法侵入他人住宅、入室盗窃或毒品相关犯罪行为，该等行为将构成拒绝理由。此外，申请人可能由于下列理由被拒绝：

- 存在暴力或虐待（身体或语言）记录，且申请人被认定为施暴者。
- 家庭内有任何成员目前在非法使用药品或者业主有合理的理由认为其家庭成员的药品非法使用或药品使用方式可能干扰其他住户的健康、安全以及宁静使用房屋的权利。
- 业主有合理的理由认为任何家庭成员成员因酗酒或酗酒方式产生的行为可能干扰其他住户的健康、安全以及宁静使用房屋的权利。

如果申请人在十年或更长时间之前有过非暴力犯罪记录且之后没有犯罪记录，可以考虑允许入住。我们将向申请人提供犯罪背景记录，并给予他们答复以及提供辩解证据的机会。

5) 全日制学生身份

有全日制学生的家庭不符合居住抵税房屋的资格。但是，美国国家税务局在 IRC § 42(if)(3)(D) 中列出了一些例外情况，包括：

- (a) 接受《社会保障法》第四条中的援助（AFDC、TANF）；
- (b) 参加了职业培训计划，且该计划接受《劳动力培训法案 (WIA)》（原《职业培训合作法案》）或其他类似联邦、州或当地法律规定的援助；
- (c) 带未成年子女的单亲家长，其所有未成年子女均为全日制学生，并且家长与子女不是他人的受赡养者（要让家庭符合居住资格，家庭中的子女只能在申请人家长的纳税申报表的被申报为受赡养者）。
- (d) 所有家庭成员都已婚并且已经提交了合并纳税申报表或者有资格提交合并纳税申报表。

（请注意，PBV 住房可能有单独的学生资格要求。）

6) 年收入/居住标准/其他计划条例

- (a) 年收入（包括资产）超出了房屋的规定限制。
- (b) 家庭人数不符合房屋的规定居住标准。
- (c) 申请人不符合计划约定的所有资格因素。
- (d) 家庭收入不符合达到 2 倍租金的最低要求（适用于非 PBV 和非 HCV 申请人）。

7) 文件

每位潜在住户必须提供选择流程要求的所有文件。如果申请人没有参加面谈或者没有至少提供以下文件，则构成申请被拒绝的理由。

- (a) 已填写完成并签名的申请表、信息授权书、已签名的拒绝理由表和申请费（如果有要求）。
- (b) 包括最近两 (2) 年居住情况的房东推荐信。请注意：如果申请人最近五年内没有十二个月或更长时间的租赁合同，将需要提供与其无关且认识其至少五年的人出具的推荐信。

- (c) 所有收入来源与资产的证明，包括最近一次的收入支付证明（例如工资单、社会保险号码证明其他独立证明）。
- (d) 最近的银行对账单和/或其他账户（IRA、股票、共同基金等）的副本

8) **公寓的提供**

申请人可以拒绝接受我们提供的第一套公寓，并且保留自己在候选名单上的位置。如果申请人第二次拒绝入住，将被从候选名单上移除，需要重新申请。

9) **无歧视**

业主与管理局履行其义务时，将遵守关于禁止因下列因素或任何因素在住房方面进行歧视的任何国家、联邦或地方法律的条款：种族、肤色、宗教、血统、出身国、性别、性取向、性别认同、家庭状况、收入来源、年龄、残疾、AIDS 或 AIDS 相关疾病或受到国家、联邦或地方法律保护的其他特征。

10) **计划约定资格**

如果不符合计划约定的所有资格因素，申请人将被拒绝。

11) **上诉**

被拒绝的申请人将有 14 天上诉时间。在上述审理期间，将考虑情有可原的情况。残障人士有权请求合理便利以便参与审理过程。上诉过程中将不会保留住房。如果上诉成功，我们将向申请人提供下一套可提供的适用类型的住房。

[请在下一页签名]

我已经阅读并理解上述内容，并且认为基于上述理由拒绝我的租赁申请是合理的。本人声明，随附的住房与收入声明真实无误，并愿意为此根据加利福尼亚州法律承担伪证罪。

申请人签名 #1: _____ 日期: _____

申请人签名 #2: _____ 日期: _____

申请人签名 #3: _____ 日期: _____

申请人签名 #4: _____ 日期: _____

申请人签名 #5: _____ 日期: _____

注：对本文件所做的任何更改必须经过区域副总裁书面批准。

本文件必须附在所有申请中。



附件 3

上诉与申诉程序

Rosefield Village

定义

“申诉人”指项目的任何住户或潜在住户，其权利、义务、福利或身份受到或者可能受到管理机构的作为或不作为的不利影响，并且他们已就这种行为或不作为向管理机构提出申诉。在本程序中，申诉人被称为“申诉人”、“您”或“租户”。

“申诉”指对于管理机构根据租赁条件进行的作为或不作为，或者管理机构进行的涉及管理条例、政策或程序的解释或应用的任何行为或不作为存在的任何争议，并且这些作为或不作为对申诉人的权利、义务、福利或身份产生不利影响。

管理机构的政策是对所有住户的申诉给予全面客观的审议。因为相关申诉很少会被转交到更高级别的主管部门，所以我们通过了本程序，以保证向所有住户提供获得全面公正审议的机会。

本程序适用于 Rosefield Village 住房的申请人和住户。我们鼓励所有住户使用本程序，并且不必担忧自己的住户身份会受到影响。

如果申请人或住户认为管理机构的任何代表在租赁条件、残疾状况、便利请求、申请办理、管理政策等方面存在歧视，并且已经对申诉人的权利产生不利影响，在任何时候都应该首先就该事件与管理机构进行非正式讨论。管理人员与住户或申请人之间的日常来往及坦诚沟通，是避免误解及培养相互尊重的最有效方法。如果非正式讨论无法解决申诉问题，应采取以下措施：

1. 非正式申诉审查

非正式审查的目的是在无需进行正式审查的情况下解决问题。如果住户或申请人发起了申诉并且要求审查，他们将与 John Stewart Company 的物业经理或区域经理一起进行非正式审查。

- 住户或申请人必须亲自以口头或书面形式向 John Stewart Company 管理办公室（地址：Rosefield Village 738B Buena Vista Alameda, CA 94501）提交申诉，以便管理机构和他们就申诉进行非正式讨论。尽管可以口头提交申诉，但最好以书面形式说明。申诉内容可以简洁，但必须说明申诉的具体理由以及诉求的措施或救济。
- 住户或申请人必须在合理时间范围内提交申诉，不得晚于造成申诉或争议的事件或行为发生后十 (10) 个工作日。

- 如提出申请，管理机构将在收到申请后五 (5) 个工作日内与住户或申请人进行非正式审查。
- 管理机构将在合理时间内 [不超过十四 (14) 个工作日] 编制关于申诉讨论及答复的书面总结，并写明日期和签名。管理机构将一份总结邮寄或递送给住户或申请人，自己保存一份存档。管理机构的答复应详细说明 1) 审查参与人员的姓名；2) 审查日期；3) 申诉性质；4) 管理机构针对申诉的决定（以及管理机构所做决定的具体原因）；5) 住户或申请人申请正式审查的权利；以及 6) 申请正式审查的程序（如果住户或申请人对管理机构的决定不满意）。

2. 正式申诉审查

如果住户或申请人对于管理机构在非正式审查后做出的决定不满意，可以申请正式审查。正式审查将由副总裁/504 协调员或 John Stewart Company 的高级副总裁审理。

- 如果住户或申请人希望进行正式审查，可以在收到管理机构的非正式审查书面总结后五 (5) 个工作日内将书面申请提交到 formalreview.sf@jsco.net。如果住户或申请人无法使用电子邮件，可以将该信息递送至物业或发送到 John Stewart Company 区域办公室，地址如下：

The John Stewart Company
1388 Sutter St Fl 11
San Francisco, CA 94109
收件人： 区域副总裁

- 与非正式审查一样，住户或申请人必须说明投诉或申诉的性质、他们不同意管理机构经过非正式审查所做决定的原因以及他们诉求的措施或救济。
- 经指派的 John Stewart Company 高级职员将审查住户或申请人以及管理机构工作人员提供的信息，并在十 (10) 个工作日内做出最终书面裁定。
- 住户或申请人有权随时向 HUD 的公平住房和机会均等办公室提交申诉。

旧金山区域 FHEO 办公室
美国住房和城市发展部
One Sansome Street, Suite 1200
San Francisco, California 94104
(800) 347-3739、TTY (415) 436-6594

TDD 听觉障碍人士专线(415) 345-4470 或加州转接服务（拨打 711）。

签名 日期

签名 日期

签名 日期

签名 日期

签名 日期

签名 日期

签名 日期

签名 日期

请在所有申请和住户文件中随附。



Documento Adjunto 1

Criterios de selección de residentes

Rosefield Village



POLÍTICA DE NO DISCRIMINACIÓN

Con respecto al trato de los solicitantes, el Agente de administración no discriminará a ninguna persona u hogar por motivos de raza, color, credo, origen o ascendencia nacional o étnica, religión, sexo, orientación sexual, género, identidad de género, expresión de género, edad, discapacidad, información genética, estado militar, fuente de ingresos, estado civil o presencia de niños en un hogar, síndrome de inmunodeficiencia adquirida (SIDA) o condiciones relacionadas con el SIDA (ARC), recepción o elegibilidad para asistencia de vivienda bajo cualquier vivienda del gobierno programa de asistencia, o cualquier otra condición protegida por el estado, federales o locales, o de manera arbitraria, incluyendo el Título VI de la ley de Derechos Civiles de 1964 (ley Pública 88 - 352) y las regulaciones emitidas en virtud de ellas (24 CFR Parte I), Orden Ejecutiva 11063 y las regulaciones emitidas de conformidad con la misma (25 CFR 570.601), y el Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 (Ley Pública 90 - 384), o la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988. No se aplicará ningún criterio ni se considerará información perteneciente a atributos de comportamiento que puedan ser imputados por algunos a un grupo o categoría en particular. Todos los criterios se aplicarán de manera equitativa y toda la información considerada sobre un solicitante se relacionará únicamente con los atributos y el comportamiento de los miembros individuales del hogar, ya que pueden afectar la residencia.

I. Procedimientos de procesamiento

A. Residentes existentes

Si en Constitution & Eagle LP se determinó que no se realizarán trabajos de construcción en una unidad ocupada, el hogar permanecerá en su unidad actual mientras sigan calificados. Este hogar será recertificado con una nueva certificación de ingresos en el momento del alquiler inicial para determinar para qué programas son elegibles.

Se reubicarán temporalmente hasta dos unidades para realizar mejoras y se hará todo lo posible para devolver estos hogares a sus unidades originales. Estos hogares deberán ser recertificados con una nueva certificación de ingresos al momento de su mudanza permanente, luego de la reubicación temporal, para determinar para qué programas son elegibles.

Los hogares existentes recibirán una designación de prioridad para los programas de vivienda que flotan y pueden ser asignados por la administración a cualquier unidad para la cual califiquen que no sea una unidad PBV.

B. Residentes relocizados

Según el plan de reubicación de la AHA con fecha del 18 de abril de 2019, los residentes anteriores de Rosefield Village que fueron reubicados entre el 15 de

noviembre de 2018 y el 31 de enero de 2020 fuera de la ciudad de Alameda tendrán prioridad para regresar a una unidad en Rosefield Village, suponiendo que presenten una solicitud previa, como se describe a continuación para todos los solicitantes, cumplan con los criterios para la selección de inquilinos y califiquen para la elegibilidad bajo los nuevos programas de vivienda asequible en el proyecto a través de la lista de espera general y el proceso de alquiler. El personal de la AHA debe verificar dicha elegibilidad de acuerdo con los registros de reubicación, antes de procesar la solicitud. A estos solicitantes no se les dará preferencia sobre la unidad que recibirán. (Tenga en cuenta que los residentes anteriores que se mudaron dentro de Alameda pueden presentar una solicitud en "Nuevos solicitantes").

C. Nuevos solicitantes

Cada solicitud se procesará en el orden de acuerdo con la Lista de espera inicial creada por una lotería aleatoria de todos los solicitantes siguiendo este orden descendente de prioridades:

1. Solicitantes con preferencias como se describe a continuación en la Sección II.
2. Fecha de finalización del proceso de verificación / certificación.
3. Fecha de disponibilidad para mudanza.
4. Se asignarán veintitrés (23) unidades a hogares de Vales Basados en Proyectos (*Project-Based Voucher*) de una lista de espera de *Project-Based Voucher* administrada por la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Alameda (AHA). Se aplican procedimientos y preferencias separados de la AHA a estas admisiones.
5. Se asignarán seis unidades a seis hogares elegibles para CDBG y HOME. Se aplican criterios de elegibilidad y requisitos de verificación adicionales. Los solicitantes de HOME deben divulgar los números de seguro social o los números de identificación del contribuyente individual. También se requiere verificación de terceros para todos los activos en el momento de la mudanza. Estos artículos deben proporcionarse cada seis años.

C. Listas de espera

1. Si no hay unidades disponibles, un solicitante elegible será devuelto a la lista de espera hasta el límite.
 - a. Rosefield Village aceptará solicitantes de listas de espera para el proyecto de la siguiente manera:
 - i. La(s) lista(s) de espera de *Project-Based Voucher* (administradas y mantenidas por la AHA) según lo determinado por la política y el procedimiento de la AHA según su Plan Administrativo.
 - ii. Lista de espera de unidades que no sean de *Project-Based Voucher* (administrada y mantenida por JSCo).

2. La administración actualiza una vez al año la lista de espera de un Project-Based Voucher (PBV, por sus siglas en inglés). Los solicitantes que no respondan a una carta / correo electrónico de actualización serán eliminados de la lista.

II. Prioridad de procesamiento

A. Preferencias para unidades que no sean de PBV:

1. Se aplicará un punto de preferencia a los hogares calificados que anteriormente residían en Rosefield Village y fueron reubicados fuera de la ciudad de Alameda, entre el 15 de noviembre de 2018 y el 31 de enero de 2020.
2. Se aplicará un punto de preferencia local para solicitudes con solicitantes que vivan o trabajen en la ciudad de Alameda, o hogares de solicitantes que incluyan al menos un miembro adulto que viva o trabaje en la ciudad de Alameda. Esto se aplicará hasta 18 unidades.
3. Los empleados del Distrito Escolar Unificado de Alameda (AUSD) recibirán un punto de preferencia según el MOU entre AHA y AUSD. Esto se aplicará hasta 18 unidades que también tengan la preferencia de vivir o trabajar de la Ciudad de Alameda.
4. Se aplicará un punto de preferencia para vivir/trabajar para los hogares solicitantes que incluyan al menos un miembro adulto que viva o trabaje en el condado de Alameda. Esto se aplicará hasta 44 unidades.

B. Prioridades adicionales:

1. Unidades diseñadas específicamente para personas con discapacidad motriz:

Para las 25 unidades diseñadas específicamente para personas con discapacidad motriz, se dará prioridad a aquellos solicitantes que necesiten tales modificaciones.

2. Unidades diseñadas específicamente para personas con discapacidad visual o auditiva (VHI, por sus siglas en inglés):

Para 3 unidades diseñadas específicamente para VHI, se dará prioridad a aquellos solicitantes que necesiten tales modificaciones (VHI).

3. Unidades designadas específicamente para discapacidades físicas y auditivas/visuales:

Para 3 unidades diseñadas específicamente para discapacidades físicas y accesibilidad VHI, se dará prioridad a aquellas aplicaciones que necesiten tales modificaciones.

4. Traslados: (De una unidad a otro tipo de unidad dentro de la propiedad) puede tener prioridad sobre las nuevas mudanzas y puede ser requerido por la administración por las siguientes razones:
- (a) Para cumplir con la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA, por sus siglas en inglés) facilitando un traslado de emergencia para un residente de Rosefield Village que sea víctima de violencia doméstica o acoso.
 - (b) Para cumplir con el Crédito Tributario para Viviendas de Bajos Ingresos y otros requisitos reglamentarios de los financiadores de la propiedad.
 - (b) Para aliviar el hacinamiento.
 - (c) Para una necesidad médica verificable, por ejemplo, espacio adicional para equipo médico, como a través de una solicitud de Adaptación Razonable bajo la Ley de Estadounidenses con Discapacidades; o
 - (d) Para reubicación temporal de emergencia desde la misma propiedad. (Si una unidad se vuelve inhabitable debido a una catástrofe o una transferencia es necesaria para las necesidades comerciales de la propiedad, se le dará al hogar residente cualquier unidad abierta para alojamiento temporal hasta que se repare su propia unidad. Una "unidad abierta" es una unidad cuyas llaves están en posesión de la sociedad gestora).

(Dichas transferencias deberán ser de una unidad de Project Based Voucher a otra o de una unidad que no sea de Project Based Voucher a otra; pero no de una unidad de Project Based Voucher a otra unidad que no sea de Project Based Voucher y viceversa. Es posible que se apliquen normas de ocupación).

III. Estándares de tamaño / ocupación de la unidad

Las familias se alojarán de acuerdo con lo siguiente. Es posible que la AHA aplique más restricciones para calificar para una unidad de Project Based Voucher.

Tamaño BR	Número mínimo de personas en el hogar	Número máximo de personas en el hogar
0 BR	1	2
1 BR	1	3
2 BR	2	5
3 BR	3	7

IV. Ley de violencia contra la mujer

- A. La Ley de Reautorización del Departamento de Justicia y Violencia contra las Mujeres de 2013 protege a los residentes que son víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso de ser desalojados o despedidos de la asistencia de vivienda debido a actos de violencia en su contra. De acuerdo con la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA), la administración no penalizará a las víctimas de violencia doméstica, acoso, violencia en el noviazgo o violación.
- B. Algunas protecciones clave proporcionadas por la Ley incluyen:
 - 1. Un residente potencial que certifique que fue víctima de violencia doméstica puede ser admitido incluso con mal crédito y malas evaluaciones del propietario si puede demostrar que esos factores negativos fueron causados por la violencia doméstica.
 - 2. Asegura que las víctimas de violencia doméstica, agresión sexual, etc., pueden tener acceso al sistema de justicia penal sin enfrentar el desalojo.
 - 3. Cuando alguien es abusivo con otros miembros del hogar, solo el abusador puede ser desalojado. Además, se han reforzado las normas de desalojo por amenaza inminente.
 - 4. A los residentes en viviendas asistidas que enfrentan violencia se les puede permitir la terminación anticipada del contrato de alquiler por una cuestión de seguridad.

Las víctimas deben certificar su condición de víctimas y que el incidente en cuestión fue un incidente genuino de violencia doméstica mediante la presentación de la certificación o documentación correspondiente de la víctima al Administrador de la propiedad. Nada impide que una víctima que ha cometido un delito o violado un contrato de alquiler sea denegada, desalojada o rescindida.

V. Vivienda Justa

- A. El proyecto cumplirá con todas las leyes federales, estatales o locales de vivienda justa y derechos civiles y con todos los requisitos de igualdad de oportunidades establecidos en los procedimientos administrativos de HUD.
- B. Es política del proyecto proteger la privacidad de las personas conferida por la Ley Federal de Privacidad de 1974 y garantizar la protección de los registros de dichas personas mantenidos por el proyecto.
- C. El proyecto buscará identificar y eliminar situaciones o procedimientos que creen una barrera a la igualdad de oportunidades de vivienda para todos. De acuerdo con la ley federal, el proyecto hará ajustes razonables para las personas con discapacidades (solicitantes o residentes). Tales adaptaciones pueden incluir cambios en el método de

administración de políticas, procedimientos o servicios y también pueden incluir modificaciones a una unidad.

VI. Financiero

- A. De acuerdo con los requisitos del Programa de Crédito Tributario por Bajos Ingresos, la elegibilidad por ingresos se determinará de la siguiente manera:
1. Todos los ingresos se verificarán por escrito de la fuente de ingresos en los formularios de verificación de ingresos del proyecto correspondientes.
 2. Se verificarán todos los activos, incluidas las cuentas bancarias.
 3. Los ingresos anuales (incluidos los activos) deben estar dentro de las restricciones establecidas para el tipo de unidad disponible.
- B. De acuerdo con las sugerencias de la administración y los requisitos del propietario:
1. Se obtendrá un informe de crédito que indique las responsabilidades financieras de cada solicitante. Consulte “Motivos de Denegación” (Documento Adjunto 2, punto 1) para obtener detalles sobre los puntos de referencia crediticios.
 2. Si los ingresos del solicitante no son dos veces el alquiler mensual, el ingreso neto y los gastos brutos se utilizarán para determinar la capacidad real de un individuo para pagar su alquiler mensual mientras cumple con sus otras obligaciones mensuales.
 3. Se contactará a los propietarios actuales y anteriores para obtener una referencia sobre los registros de pago, así como el historial de cumplimiento con los requisitos del contrato de alquiler y los hábitos de limpieza.
 4. Consulte “Motivos de la denegación”, Documento Adjunto 2, para obtener más detalles.

VII. General

El Programa de Crédito Tributario por Bajos Ingresos especifica que los solicitantes deben conocer los requisitos del programa, que incluyen (pero no se limitan a) los siguientes:

- A. Todos los solicitantes serán entrevistados por el administrador del sitio u otro representante de la administración. En el momento de la entrevista, todos los miembros adultos del hogar deben estar presentes. Se pueden solicitar documentos o identificación para determinar las relaciones de los miembros del hogar.
- B. No se permiten mascotas. Un animal de servicio o de compañía requerido para asistencia física o emocional por una persona que tiene una discapacidad (por ejemplo, un perro lazarillo o un perro para sordos) no se considera una mascota, pero puede estar sujeto a

regulaciones y verificación razonables.

- C. Todos los solicitantes deben poder cumplir con los términos del contrato de alquiler (con o sin asistencia de un tercero), particularmente en lo que respecta a:
1. Pago puntual del alquiler y otros cargos.
 2. Mantener las instalaciones en condiciones seguras e higiénicas.
 3. No interferir con la administración o el disfrute tranquilo de la propiedad por parte de otros.

VIII. Aplicaciones rechazadas

A. Los solicitantes pueden ser rechazados por cualquiera de los siguientes:

1. No presentar a todos los miembros del hogar en la entrevista completa del hogar (o en otro momento aceptable para la gerencia) antes de completar la Certificación Inicial;
1. Falta de respeto flagrante, comportamiento disruptivo o antisocial hacia la administración, la propiedad u otros residentes exhibidos por un solicitante o miembro del hogar en cualquier momento antes de la mudanza (o un historial demostrable de dicho comportamiento).
2. Abuso actual de alcohol o uso de drogas ilegales. El uso constituirá abuso de drogas ilegales (a menos que lo requiera la verificación del médico).
3. Una sentencia contra un solicitante obtenida por el propietario actual o anterior, un propietario negativo u otra referencia, que incluye incumplimiento del contrato de alquiler, historial de pago deficiente, malos hábitos de limpieza o desalojo por causa justificada.
4. Un informe crediticio negativo, como se indica en "Financiero".
5. Falsificación de cualquier información de la aplicación.
6. Ingresos de elegibilidad que excedan el máximo permitido para el programa específico.
7. La composición del hogar no es apropiada para las unidades disponibles.
8. No actualizar la solicitud para la lista de espera dentro del tiempo especificado cuando se le notificó.

9. Un historial documentado de violencia o abuso (físico o verbal), en el que se determinó que el solicitante era el antagonista. Condenas penales que afecten negativamente la salud, la seguridad o el bienestar de otros inquilinos.
10. Otra buena causa: que incluye, entre otros, el incumplimiento de cualquiera de los criterios de selección de este documento.

Consulte el Documento Adjunto 2, “Motivos de Denegación”, para obtener una lista detallada de los motivos de una solicitud rechazada. Los motivos de denegación se dan a los solicitantes como parte de las instrucciones de la solicitud de alquiler.

B Después de calificar para la ocupación, a los solicitantes seleccionados se les asignarán unidades dentro de los siguientes límites: el solicitante puede rechazar la primera unidad que se le ofrezca y mantener su lugar en la lista de espera. La segunda vez que un solicitante se niega a mudarse a una unidad, la persona será eliminada de la lista de espera específica del proyecto y el solicitante tendrá que volver a presentar la solicitud cuando la lista de espera esté abierta. Los solicitantes deben aceptar la unidad dentro de los 5 días calendario posteriores a la aprobación y pagar el depósito de seguridad en su totalidad para mantener la unidad más allá de los 5 días calendario.

C Si un solicitante es rechazado, la gerencia notificará de inmediato al solicitante por escrito explicando en el aviso:

1. Las razones del rechazo; y
2. Que el solicitante tiene 10 días hábiles para responder por escrito o solicitar una reunión para discutir el rechazo.

IX. Depósitos (sujetos a cambios):

Depósitos de garantía *	Unidades de Project Based que no son de la Sección 8	Unidades de Project Based Voucher (PBV) de la Sección 8
Estudio	\$500	\$500
1-BR	\$750	\$750
2-BR	\$1000	\$1000
3-BR	\$1,500	\$1,500

*Sujeto a cambios

X. Adaptación razonable

- A. El proceso de solicitud y entrevista se llevará a cabo en Rosefield Village o en una oficina de alquiler temporal que sea fácilmente accesible para personas con discapacidades. Se harán adaptaciones para las personas con discapacidades, incluida la discapacidad auditiva y/o visual, para garantizar su acceso completo al proceso de solicitud.
- B. En Constitution and Eagle LP, AHA y JS Co cumpliremos con todas las leyes y regulaciones de ajustes razonables según lo dispuesto en la Ley Federal de Vivienda Justa y la Ley Estatal de Vivienda y Empleo Justo en su proceso de selección de inquilinos y en todas sus operaciones de administración de propiedades.
- C. JS Co notificará a todos los solicitantes que pueden tener derecho a una adaptación razonable en el proceso de selección y admisión de inquilinos.
- D. Para los solicitantes con discapacidades cuyas solicitudes se rechazan inicialmente porque no cumplen con los Criterios de selección de residentes, se puede hacer una adaptación sobre la base de que el compromiso del solicitante de trabajar con los proveedores de servicios para abordar las razones del rechazo inicial del solicitante hace que dicha adaptación sea razonable. Por ejemplo: si se deniega a un solicitante por un historial de impago, que está relacionado con una discapacidad, el solicitante puede ser aprobado con ingresos confiables y un beneficiario protector para garantizar que se pague el alquiler.



Documento Adjunto 2

Motivos de denegación

Rosefield Village



Agradecemos su solicitud para alquilar un apartamento en Rosefield Village. Es responsabilidad de cada solicitante proporcionar toda la información necesaria para determinar la elegibilidad. Rosefield Village considerará cada solicitud de forma individual. La siguiente lista proporciona las razones por las que podríamos denegar su solicitud.

1) **Crédito**

- (a) Un solo problema crediticio no resuelto de más de \$2,500 en los últimos 3 años.
- (b) Total de problemas crediticios no resueltos (incluidos gravámenes fiscales gubernamentales) en exceso de \$6,000 en los últimos 3 años.
- (c) Una quiebra liquidada en los últimos 3 años.
- (d) Un total de CINCO (5) obligaciones crediticias no satisfechas de cualquier valor.

Se puede permitir una excepción para gastos médicos extraordinarios y/o préstamos para estudiantes. Se puede permitir una excepción para una ejecución hipotecaria o venta corta a discreción del propietario/agente de administración si el historial crediticio previo es aceptable y no incluye los motivos de rechazo detallados anteriormente. La administración revisará caso por caso el historial crediticio deficiente debido a circunstancias atenuantes. Rosefield Village considerará situaciones en las que el crédito se haya dañado debido a una discapacidad, una deuda médica u otras circunstancias especiales. Se informará a los solicitantes de su derecho a ajustes razonables en los casos en que el estado de discapacidad sea un factor que contribuya a un crédito deficiente o desalojos.

2) **Historial de alquileres**

- (a) Un fallo contra un solicitante obtenido por el arrendador actual o anterior.
- (b) Una obligación no satisfecha con un arrendador anterior.
- (c) El solicitante debe haber realizado pagos puntuales durante los pagos de alquiler de los últimos dos años.
- (d) Referencia negativa del propietario

3) **Historia personal**

- (a) Un historial de violencia o abuso (físico o verbal), en el que se determinó que el solicitante era el antagonista.
- (b) Abuso actual de alcohol o uso de drogas ilegales. Su uso constituirá abuso de drogas ilegales (a menos que sea requerido y verificado por un médico).

4) **Verificación de antecedentes penales e historial personal**

Se realizará una verificación de los antecedentes penales de los últimos diez años para todos los solicitantes adultos del hogar. Los informes se obtendrán de registros locales y/o estatales y también pueden incluir registros policiales locales. Si el solicitante ha residido en un estado que

no sea California y tiene una condena por un delito grave en el pasado, se requerirá un informe de esa organización estatal o federal. Generalmente, los registros públicos de este tipo solo están disponibles durante los últimos diez (10) años. Se completarán verificaciones de antecedentes de delincuentes sexuales a nivel nacional y estatal para todos los miembros del hogar de dieciocho años o más. Sin embargo, si se conoce información durante el proceso de selección con respecto a la actividad delictiva que ocurrió más de diez años antes de la verificación de antecedentes que podría afectar la elegibilidad del hogar solicitante para vivir en la propiedad, el Agente de Administración se reserva el derecho de considerar esta información también. Los delitos graves y/o actividad criminal continua serán motivo de rechazo si dichos delitos implican violencia física a personas o propiedad, violencia doméstica, abuso sexual, venta de narcóticos, posesión ilegal de armas, cualquier forma de asalto, allanamiento de morada, robo o delitos penales relacionados con las drogas. Además, los solicitantes pueden ser rechazados debido a:

- Un historial de violencia o abuso (físico o verbal), en el que se determinó que el solicitante era el antagonista.
- Un hogar en el que algún miembro está actualmente involucrado en el uso ilegal de drogas o por el cual el propietario tiene motivos razonables para creer que el uso ilegal o patrón de uso de una droga por parte de un miembro puede interferir con la salud, la seguridad y el derecho al disfrute pacífico de la propiedad por otros residentes.
- Cualquier miembro del hogar, si existe una causa razonable para creer que el comportamiento de un miembro, debido al abuso o un patrón de abuso de alcohol, puede interferir con la salud, la seguridad y el derecho al disfrute pacífico de la propiedad por parte de otros residentes.

Se puede dar consideración a los solicitantes con antecedentes penales no violentos que ocurrieron hace diez o más años sin más antecedentes penales. A los solicitantes se les proporcionará el historial criminal y se les dará la oportunidad de responder y proporcionar evidencia de los factores atenuantes.

5) **Estatus de estudiante a tiempo completo**

Las unidades compuestas por estudiantes de tiempo completo no califican para residir en propiedades de crédito fiscal. Sin embargo, existen excepciones según lo descrito por el IRS bajo IRC §42 (si) (3) (D) que incluyen:

- (a) Recibir asistencia bajo el Título IV de la Ley del Seguro Social (AFDC, TANF);
- (b) Estar inscrito en un programa de capacitación laboral que recibe asistencia bajo la Ley de Inversión en la Fuerza Laboral (WIA), (anteriormente la Ley de Asociación de Capacitación Laboral) o bajo otras leyes federales, estatales o locales similares;
- (c) Padres solteros con hijos menores, todos los cuales son estudiantes a tiempo completo y dichos padres e hijos no son dependientes de otra persona (los niños en el hogar solo pueden declararse como dependientes en la declaración de impuestos del padre solicitante para que el hogar pueda calificar).
- (d) Todos los miembros del hogar están casados y han presentado una declaración de impuestos conjunta o tienen derecho a presentar una declaración de impuestos conjunta.

(Tenga en cuenta que las unidades PBV pueden tener requisitos de elegibilidad de estudiantes separados.

- 6) **Ingresos anuales / estándares de ocupación / otras regulaciones del programa**
- (a) Ingresos anuales (incluidos los activos) que no se encuentren dentro de las restricciones establecidas de la propiedad.
 - (b) El tamaño del hogar no cumple con el estándar de ocupación establecido para la propiedad.
 - (c) El solicitante no cumple con todos los factores de elegibilidad regulados por el programa.
 - (d) El ingreso familiar no cumple con el requisito mínimo de 2 veces el alquiler (para solicitantes que no son PBV y no HCV).

7) **Documentación**

Cada posible ocupante debe proporcionar toda la documentación requerida por el proceso de selección. Si un solicitante no se presenta a una entrevista, o proporciona como mínimo la siguiente documentación, eso será motivo para denegar su solicitud.

- (a) Solicitud completa y firmada, divulgación de información, formulario de motivos de denegación firmado y tarifa de solicitud (si se requiere).
- (b) Referencias de propietarios que cubren los últimos DOS (2) años de residencia. Tenga en cuenta: Los solicitantes que no hayan tenido un contrato de alquiler por un período mínimo de doce meses en los últimos cinco años deberán proporcionar referencias de una persona no relacionada con el solicitante que lo conozca desde hace al menos cinco años.
- (c) Comprobante de todas las fuentes de ingresos y activos, incluidos los pagos de ingresos más recientes (por ejemplo, talón de cheque de pago, seguridad social u otras verificaciones independientes).
- (d) Copia de los extractos bancarios más recientes y / u otras cuentas (IRA, acciones, fondos mutuos, etc.)

8) **Oferta de un apartamento**

El solicitante puede rechazar la primera unidad que se le ofrezca y mantener su lugar en la lista de espera. La segunda vez que un solicitante se niega a mudarse a una unidad, la persona será eliminada de la lista de espera y el solicitante tendrá que volver a presentar la solicitud.

9) **No discriminación**

En el cumplimiento de sus obligaciones, el Propietario y el Agente de Administración cumplirán con las disposiciones de cualquier ley federal, estatal o local que prohíba la discriminación en la vivienda por motivos de raza, color, credo, ascendencia, origen nacional, sexo, orientación sexual, identidad de género, estado familiar, fuente de ingresos, edad, discapacidad, SIDA o condición relacionada con el SIDA u otro estado protegido por la ley estatal, federal o local o de forma arbitraria.

10) **Elegibilidad regulada por el programa**

Se rechazará a todo solicitante que no cumpla con todos los factores de elegibilidad regulados por el programa.

11) **Apelación**

Los solicitantes que no sean aceptados tendrán 14 días de calendario para apelar. Durante la audiencia, se considerarán circunstancias atenuantes. Las personas con discapacidad tienen derecho a solicitar adaptaciones razonables para participar en el proceso de audiencia. No se parará el alquiler de ninguna unidad durante el proceso de apelación. Si la apelación tiene éxito, se ofrecerá a los solicitantes la siguiente unidad disponible del tipo de unidad correspondiente.

[Firmas en la página siguiente]

HE LEÍDO Y ENTIENDO LO ANTERIOR Y ENCUENTRO QUE SON RAZONES RAZONABLES QUE PUEDEN NEGAR MI SOLICITUD DE ALQUILER. DECLARO BAJO PENA DE PERJURIO SEGÚN LAS LEYES DEL ESTADO DE CALIFORNIA QUE LAS DECLARACIONES DE VIVIENDA E INGRESOS QUE SE ADJUNTAN SON VERDADERAS Y CORRECTAS.

Firma del solicitante # 1: _____ **Fecha:** _____

Firma del solicitante # 2: _____ **Fecha:** _____

Firma del solicitante # 3: _____ **Fecha:** _____

Firma del solicitante # 4: _____ **Fecha:** _____

Firma del solicitante # 5: _____ **Fecha:** _____

NOTA : Cualquier cambio a este documento debe ser aprobado por el Vicepresidente Regional por escrito.

Este documento debe adjuntarse a todas las solicitudes.



Domento Adjunto 3



Procedimiento de apelación y quejas Rosefield Village

DEFINICIONES.

"Denunciante" se define como cualquier residente o posible residente en el proyecto cuyos derechos, deberes, bienestar o estado se vean o puedan verse afectados negativamente por la acción o falta de actuación de la administración y que presente una reclamación ante la administración con respecto a dicha acción o falta de actuar. En este procedimiento, se hace referencia al demandante como "demandante", "usted" o "inquilino".

"Queja" se define como cualquier disputa con respecto a la acción de la administración o la falta de actuación de acuerdo con los requisitos del alquiler, o cualquier acción de la administración o falta de acción que implique la interpretación o aplicación de las regulaciones, políticas o procedimientos de administración que afecten negativamente los derechos, deberes, bienestar o estado del denunciante.

La política de la administración es que todas las quejas de los residentes reciban una consideración completa y objetiva. Dado que, en raras ocasiones, esto puede requerir la referencia de un problema a niveles superiores de autoridad, este procedimiento se ha adoptado para asegurar que se brinde la oportunidad de una consideración completa y justa a todos los residentes.

Este procedimiento se aplica tanto a los solicitantes como a los residentes de Rosefield Village. Se anima a todos los residentes a que lo utilicen sin preocuparse de que se refleje en su condición de residentes.

Si un Solicitante o un Residente cree que algún representante de la administración ha actuado de manera discriminatoria con respecto a los requisitos de alquiler, el estado de discapacidad, la solicitud de acomodación, el procesamiento de la solicitud, las políticas de administración, etc., lo cual ha afectado negativamente los derechos del demandante, el primer paso debe ser siempre una discusión informal del incidente entre el denunciante y la administración. El contacto diario y la comunicación honesta entre el administrador y los residentes o solicitantes son la forma más exitosa de evitar malentendidos y desarrollar el respeto mutuo. Si esto no resuelve la queja, se deben seguir los siguientes pasos:

1. Revisión informal de quejas

El objetivo de la revisión informal es resolver el problema sin necesidad de una revisión formal. Si el residente o solicitante tiene una queja y solicita una revisión, tendrá una revisión informal con el administrador de la propiedad o el administrador regional de The John Stewart Company.

- El residente o solicitante debe presentar personalmente su reclamo, ya sea oralmente o por escrito, a la oficina de administración de The John Stewart Company en Rosefield Village 738B Buena Vista Alameda, CA 94501 , para que la administración pueda discutir el reclamo con ellos de manera informal. Si bien pueden presentar su queja verbalmente, es mejor hacerlo por escrito. La queja puede expresarse simplemente, pero debe especificar tanto los motivos específicos de la queja como la acción o reparación buscada.
- El residente o solicitante debe presentar su queja dentro de un tiempo razonable, que no exceda los diez (10) días hábiles siguientes al incidente o acción en la que se basa la queja o disputa.
- Una vez solicitada, se llevará a cabo una revisión informal entre el residente o solicitante y la administración dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la recepción de la solicitud por parte de la administración.
- La administración preparará un resumen escrito, fechado y firmado de la discusión y su respuesta a la queja dentro de un tiempo razonable, que no excederá los catorce (14) días hábiles. La administración enviará por correo o entregará una copia al residente o solicitante y mantendrá una en su archivo. La respuesta de la administración deberá especificar 1) el nombre de los participantes de la revisión, 2) la fecha de la revisión, 3) la naturaleza de la queja, 4) la decisión de la administración sobre la queja (y las razones específicas de la decisión de la administración), 5) el residente o el derecho del solicitante a solicitar una revisión formal, y 6) el procedimiento para solicitar dicha revisión formal (si el residente o solicitante no está satisfecho con la decisión de la administración).

2. Revisión formal de quejas

Si el residente o solicitante no está satisfecho con la decisión de la administración después de la revisión informal, puede solicitar una revisión formal. La revisión formal será escuchada por un vicepresidente/coordinador 504 o vicepresidente senior de The John Stewart Company.

- Si el residente o el solicitante desea una revisión formal, puede enviar una solicitud por escrito a formalreview.sf@jsco.net dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la recepción del resumen escrito de la administración de la revisión informal. Si el residente o solicitante no tiene acceso al correo electrónico, entonces la información puede enviarse a la propiedad o a la Oficina Regional de John Stewart Company en:

The John Stewart Company
 1388 Sutter St Fl 11
 San Francisco, CA 94109
 Attention: Regional Vice President

- Al igual que con la revisión informal, el residente o solicitante debe indicar la naturaleza de su queja o reclamo, las razones por las que no está de acuerdo con la decisión de la Administración resultante de la revisión informal y la acción o reparación que buscan.

- El funcionario asignado de John Stewart Company revisará la información proporcionada por el residente o solicitante y el personal administrativo y tomará una determinación por escrito dentro de diez (10) días hábiles, que será final.
- En cualquier momento, el residente o solicitante tiene derecho a presentar una queja ante la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades de HUD.

San Francisco Regional Office of FHEO
 U.S. Department of Housing and Urban Development
 One Sansome Street, Suite 1200
 San Francisco, California 94104
 (800) 347-3739, TTY (415) 436-6594

Dispositivo telefónico TDD solo para sordos (415) 345-4470 o el Servicio de retransmisión de California (711).

_____	_____
Firma	Fecha
_____	_____
Firma	Fecha
_____	_____
Firma	Fecha
_____	_____
Firma	Fecha
_____	_____
Firma	Fecha
_____	_____
Firma	Fecha
_____	_____
Firma	Fecha

Adjuntar a todas las aplicaciones y archivos de residentes.



Kalakip 1

Mga Pamantayan sa Pagpili ng Residente

Rosefield Village

PATAKARAN SA HINDI PANDIDISKRIMINA

Kaugnay ng pagtrato sa mga aplikante, hindi mandidiskrimina ang Management Agent laban sa sinumang indibidwal o sambahayan dahil sa lahi, kulay, paniniwala, bansa o etnikong pinagmulan o angkan, relihiyon, kasarian, sekswal na oryentasyon, kasarian, pagkakakilanlan ng kasarian, pagpapahayag ng kasarian, edad, kapansanan, genetic na impormasyon, katayuan sa militar, pinagkukunan ng kita, katayuan sa pag-aasawa o paninirahan ng mga anak sa isang sambahayan, acquired immune deficiency syndrome (AIDS) o mga kundisyong nauugnay sa AIDS (AIDS-related conditions o ARC), pagtanggap ng o pagiging kwalipikado para sa tulong na pabahay sa ilalim ng anumang programang tulong na pabahay ng pamahalaan, o iba pang katayuang pinoprotektahan sa pamamagitan ng pang-estado, pederal, o lokal na batas o arbitraryong batayan, kabilang ang Title VI ng Civil Rights Act of 1964 (Public Law 88-352) at mga regulasyong inisyu alinsunod doon (24 CFR Part I), Executive Order 11063 at mga regulasyong inisyu alinsunod doon (25 CFR 570.601), at Title VIII ng 1968 Civil Rights Act (Public Law 90-384), o Fair Housing Amendments Act ng 1988. Walang ilalapat na anumang pamantayan o isasaalang-alang na anumang impormasyon na nauugnay sa mga katangian o pag-uugali na maaaring ipinaparatang ng ilang tao sa isang partikular na pangkat o kategorya. Ilalapat ang lahat ng pamantayan nang patas, at nauugnay lang ang lahat ng impormasyong isasaalang-alang sa isang aplikante sa mga katangian at pag-uugali ng mga indibidwal na miyembro ng sambahayan dahil maaaring makaapekto ang mga ito sa paninirahan.

I. Mga Alituntunin para sa Pagproseso

A. Mga Kasalukuyang Residente

Kung natukoy ng Constitution & Eagle LP na walang gagawing konstruksyon sa isang okupadong unit, mananatili sa kanilang kasalukuyang unit ang sambahayan hangga't kwalipikado sila. Bibigyang-patunay muli ang sambahayang ito sa pamamagitan ng bagong sertipikasyon ng kita sa panahon ng inisyal na pagpapaupa upang matukoy kung sa aling mga programa sila kwalipikado.

Hanggang sa dalawang unit ang pansamantalang palilipatin para sa mga gagawing pagpapaganda at, gagawin ang lahat ng pagsisikap para makabalik ang mga sambahayang ito sa kanilang mga orihinal na unit. Kakailanganin ng mga sambahayang ito na mabigyang muli ng patunay sa pamamagitan ng bagong sertipikasyon ng kita sa panahon ng kanilang paglipat sa permanenteng tutuluyan, pagkatapos ng pansamantalang relokasyon, upang matukoy kung sa aling mga programa sila kwalipikado.

Priyoridad na itatalaga ang mga kasalukuyang sambahayan para sa mga programa ng pabahay na naka-float at maaari silang italaga ng pangasiwaan sa anumang hindi PBV na unit na kwalipikado sila.

B. Mga Residenteng Inilipat ng Lugar

Alinsunod sa plano sa relokasyon ng AHA na may petsang Abril 18, 2019, ang Mga Naunang Residente ng Rosefield Village na inilipat ng lugar sa labas ng Lungsod ng Alameda, sa pagitan ng Nobyembre 15, 2018, at Enero 31, 2020, ang bibigyan ng prioridad na makabalik sa isang unit sa Rosefield Village, kung magsusumite sila ng pre-application, gaya ng nakalarawan sa ibaba para sa lahat ng aplikante, nakatutugon sila sa mga pamantayan para sa pagpili ng nangungupahan at kwalipikado sila sa ilalim ng mga bagong programa sa abot-kayang pabahay sa proyekto sa pamamagitan ng pangkalahatang listahan sa paghihintay at proseso ng pagpapaupa. Dapat makumpirma ng staff ng AHA ang naturang pagiging kwalipikado nang ayon sa mga rekord ng relokasyon, bago iproseso ang aplikasyon. Hindi bibigyan ng pagtatangi ang mga aplikanteng ito sa kung aling unit ang makukuha nila. (Tandaan na maaaring mag-apply sa ilalim ng “Mga Bagong Aplikante” ang mga naunang residente na lumipat sa Alameda).

C. Mga Bagong Aplikante

Ipoproseso ang bawat aplikasyon nang ayon sa pagkakasunod-sunod sa Inisyal na Listahan sa Paghihintay na ginawa sa pamamagitan ng sapalarang bunutan ng lahat ng aplikante, na gagawin sa ganitong pagkakasunod-sunod mula sa may pinakamataas na prioridad:

1. Mga prioridad na aplikante gaya ng nakalarawan sa ibaba sa Seksyon II.
2. Petsa kung kailan nakumpleto ang proseso ng pagkumpirma/sertipikasyon.
3. Petsa kung kailan maaaring lumipat.
4. Dalawampu't Tatlong (23) unit ang itatalaga sa mga sambahayan sa ilalim ng Project-Based Voucher mula sa listahan sa paghihintay sa Project-Based Voucher na pinangangasiwaan ng Awtoridad sa Pabahay ng Lungsod ng Alameda (AHA). May mga hiwalay na alituntunin at pagtatangi ng AHA na nalalapat sa mga pagtanggap na ito.
5. Anim na unit ang itatalaga sa anim na sambahayang kwalipikado para sa CDBG at HOME. May mga nalalapat na karagdagan pamantayan sa pagiging kwalipikado at kinakailangan sa pagkumpirma. Dapat ihayag ng mga aplikante para sa HOME ang kanilang mga Social Security Number o Individual Taxpayer Identification Number. Kinakailangan din ang pagkumpirma ng ikatlong partido para sa lahat ng pag-aari sa paglipat. Dapat ibigay ang mga bagay na ito kada anim na taon.

C. Mga Listahan sa Paghihintay

1. Kung walang available na unit, ibabalik ang isang kwalipikadong aplikante sa Listahan sa Paghihintay at ilalagay siya sa unahan.
 - a. Tatanggap ang Rosefield Village ng mga aplikante mula sa mga listahan sa paghihintay para sa proyekto na gaya ng sumusunod:

- i. (Mga) listahan sa paghihintay sa Project-Based Voucher Unit (pinangangasiwaan at hawak ng AHA) alinsunod sa matutukoy sa pamamagitan ng patakaran at alituntunin ng AHA batay sa Plano sa Pangangasiwa nito.
 - ii. Listahan sa paghihintay sa Non-Project-Based Voucher (pinangangasiwaan at hawak ng JSCo).
2. Ina-update ng Management ang listahan sa paghihintay sa Non-Project-Based Voucher nang isang beses sa isang taon. Aalisin sa listahan ang mga aplikante na hindi tutugon sa liham/email sa pag-update.

II. Priyoridad para sa Pagproseso

A. Mga pagtatangi para sa mga non PBV unit:

1. May ilalapat na isang puntos ng pagtatangi sa mga kwalipikadong sambahayan na dating nakatira sa Rosefield Village at inilipat ng lugar sa labas ng Lungsod ng Alameda, sa pagitan ng Nobyembre 15, 2018, at Enero 31, 2020.
2. May ilalapat na isang lokal na puntos ng pagtatangi para sa mga aplikasyon ng mga aplikanteng nakatira o nagtatrabaho sa Lungsod ng Alameda, o mga aplikanteng sambahayan na mayroong kahit isang miyembrong nasa hustong gulang na nakatira o nagtatrabaho sa Lungsod ng Alameda. Ilalapat ito sa hanggang 18 unit.
3. Makakatanggap ang mga empleyado ng Alameda Unified School District (AUSD) ng puntos sa pagtatangi alinsunod sa MOU sa pagitan ng AHA at AUSD. Ilalapat ito sa hanggang 18 unit nang may pagtatangi rin para sa nakatira o nagtatrabaho sa Lungsod ng Alameda.
4. Ilalapat ang puntos ng pagtatangi para sa nakatira/nagtatrabaho sa mga aplikanteng sambahayan na mayroong kahit isang miyembrong nasa hustong gulang na nakatira o nagtatrabaho sa County ng Alameda. Ilalapat ito sa hanggang 44 na unit

B. Mga Karagdagang Priyoridad:

1. Mga unit na partikular na idinisenyo para sa mga indibidwal na may mga kapansanan sa paggalaw:

Para sa 25 unit na partikular na idinisenyo para sa mga taong may kapansanan sa paggalaw, bibigyan ng priyoridad ang mga aplikanteng nangangailangan ng mga naturang pagbabago.

2. Mga unit na partikular na idinisenyo para sa may kapansanan sa paningin o pandinig (visually or hearing impaired o VHI):

Para sa 3 unit na partikular na idinisenyo para sa VHI, bibigyan ng prioridad ang mga aplikanteng nangangailangan ng mga naturang pagbabago (VHI).

3. Mga unit na partikular na itinalaga para sa mga may pisikal na kapansanan at kapansanan sa pandinig/paningin:

Para sa 3 unit na partikular na idinisenyo para sa mga taong may pisikal na kapansanan at kapansanan sa VHI, bibigyan ng prioridad ang mga aplikasyong nangangailangan ng mga naturang pagbabago

4. Mga Paglipat: (Mula sa isang unit papunta sa ibang uri ng unit sa loob ng property) maaaring magkaroon ng karapatang mauna sa mga bagong lilipat at maaaring iatas ng pangasiwaan para sa mga sumusunod na dahilan:

- (a) Para sumunod sa Batas sa Karahasan Laban sa Mga Kababaihan (Violence Against Women Act o VAWA) sa pamamagitan ng pagpapabilis ng pang-emergency na paglipat ng isang residente ng Rosefield Village na biktima ng karahasan sa tahanan o lihim na pagsubaybay.
- (b) Para sumunod sa Credit sa Buwis sa Pabahay para sa May Mababang Kita at iba pang kinakailangan sa regulasyon ng mga tagapondo ng property.
- (b) Para mabawasan ang pagsisikip.
- (c) Para sa nakukumpirmang medikal na pangangailangan hal., karagdagang espasyo para sa medikal na kagamitan, gaya ng sa pamamagitan ng kahilingan sa Makatuwirang Suporta sa ilalim ng Batas para sa Mga Amerikanong may Kapansanan; o
- (d) Para sa pang-emergency na pansamantalang relokasyon mula sa parehong property. (Kung hindi matitirhan ang isang unit dahil sa isang kalamidad o kinakailangan ang paglipat para sa mga kinakailangan sa negosyo ng property, bibigyan ng open unit ang residenteng sambahayan para maging pansamantalang tirahan hanggang sa maayos ang sarili nilang unit. Ang "open unit" ay isang unit kung saan hawak ng kumpanya sa pangangasiwa ang mga susi nito.)

(Ang mga naturang paglipat ay gagawin nang mula sa isang Project-Based Voucher unit papunta sa ibang Project-Based Voucher unit o mula sa isang non-Project-Based Voucher unit papunta sa ibang non-Project-Based Voucher unit, pero hindi maaaring mula sa isang Project-Based Voucher unit papunta sa isang non-Project-Based Voucher unit at vice versa. Maaaring may mga pamantayan sa pagtira.)

III. Laki ng Unit/Mga Pamantayan sa Pagtira

Bibigyan ng tirahan ang mga pamilya nang ayon sa sumusunod. Maaaring may mga karagdagang paghihigpit mula sa AHA para maging kwalipikado sa isang Project-Based Voucher unit.

Laki ng BR	Minimum na Bilang ng Mga Tao sa Sambahayan	Maximum na Bilang ng Mga Tao sa Sambahayan
0 BR	1	2
1 BR	1	3
2 BR	2	5
3 BR	3	7

IV. Batas sa Karahasan Laban sa Mga Kababaihan

- A. Pinoprotektahan ng Batas sa Karahasan Laban sa Mga Kababaihan at Batas sa Muling Pagpapahintulot ng Kagawaran ng Hustisya ng 2013 ang mga residente na mga biktima ng karahasan sa tahanan, karahasan ng kasintahan, sekswal na pananalakay, o lihim na pagsubaybay mula sa pagpapaalis sa o pagwawakas ng tulong na pabahay dahil sa mga naturang karahasang ginawa laban sa kanila. Alinsunod sa Batas sa Karahasan Laban sa Mga Kababaihan (Violence Against Women Act o VAWA), hindi pagmumultahin ng Pangasiwaan ang mga biktima ng karahasan sa tahanan, lihim na pagsubaybay, karahasan ng kasintahan, o panggagahasa.
- B. Kabilang sa ilang mahalagang proteksyong ibinibigay ng Batas ang sumusunod:
 1. Kung mapatutunayan ng isang potensyal na residente na biktima siya ng karahasan sa tahanan, maaaring payagang matanggap siya sa kabila ng hindi magandang credit at mga hindi magandang ebalwasyon ng may-ari ng inuupahan kung maipapakita niyang dulot ng karahasan sa tahanan ang mga negatibong salik na iyon.
 2. Tinitiyak nito na maaaring magkaroon ng access sa sistema ng hustisya sa krimen ang mga biktima ng karahasan sa tahanan, sekswal na pananalakay, atbp. nang hindi nanganganib na mapaalis.
 3. Kung inaabuso ng isang tao ang iba pang miyembro ng sambahayan, ang nang-aabuso lang ang maaaring paalisin. Higit pa rito, pinagtibay ang mga pamantayan para sa pagpapaalis dahil sa nakaambang panganib.
 4. Maaaring payagang wakasan nang maaga ang kontrata sa pag-upa sa tulong na pabahay ng mga residenteng dumaranas ng karahasan para sa kanilang kaligtasan.

Dapat patunayan ng mga biktima ang katayuan nila bilang biktima at na tunay na insidente ng karahasan sa tahanan ang pinag-uusapang insidente sa pamamagitan ng pagbibigay ng naaangkop

na sertipikasyon o dokumentasyon ng biktima sa Property Manager. Walang anumang pumipigil sa pagwawakas ng pangungupahan ng, pagtangga, o pagpapaalis sa isang biktima na nakagawa ng krimen o lumabag sa kontrata sa pag-upa.

V. Patas na Pabahay

- A. Susunod ang proyekto sa lahat ng Pederal, Pang-estado, o lokal na batas sa patas na pabahay at mga karapatang sibil at sa lahat ng kinakailangan sa patas na oportunidad na ipinahayag sa mga pang-administratibong alituntunin ng HUD.
- B. May patakaran ang proyekto na protektahan ang pagkapribado ng mga indibidwal na isinasaad ng Pederal na Batas sa Pagkapribado ng 1974, at tiyakin ang pagprotekta sa mga rekord ng naturang indibidwal na nasa pangangalaga ng proyekto.
- C. Sisikapin ng proyekto na tukuyin at alisin ang mga sitwasyon o pamamaraan na humahadlang sa patas na oportunidad sa pabahay para sa lahat. Alinsunod sa Pederal na batas, magbibigay ang proyekto ng makatuwirang suporta para sa mga indibidwal na may mga kapansanan (mga aplikante o residente). Maaaring kasama sa mga naturang suporta ang mga pagbabago sa pamamaraan ng pagpapatupad ng mga patakaran, pamamalakad, o serbisyo at maaaring kasama rin dito ang mga pagbabago sa isang unit.

VI. Pinansyal

- A. Alinsunod sa mga kinakailangan sa Programang Credit sa Buwis ng May Mababang Kita, tutukuyin ang pagiging kwalipikado ng kita nang gaya ng sumusunod:
 - 1. Kukumpirmahin sa kasulatan ang lahat ng kita mula sa pinagkukunan ng kita gamit ang mga naaangkop na form para sa pagkumpirma ng kita ng proyekto.
 - 2. Kukumpirmahin ang lahat ng ari-arian, kabilang ang mga bank account.
 - 3. Dapat ay kabilang ang Taunang Kita (kasama ang mga ari-arian) sa mga itinakdang limitasyon para sa available na uri ng unit.
- B. Alinsunod sa mga mungkahi ng pangasiwaan at kinakailangan ng may-ari:
 - 1. Hihingiin sa bawat aplikante ang isang ulat ng credit na nagsasaad ng mga pinansyal na pananagutan. Sumangguni sa “Mga Batayan sa Pagtangga”, Kalakip 2, item 1, para sa mga detalye sa mga benchmark ng credit.
 - 2. Kung hindi dalawang beses na katumbas ng buwanang upa ang kita ng aplikante, gagamitin ang net na kita at kabuuang mga gastusin para matukoy ang aktwal na kakayahan ng indibidwal na mabayaran ang kanyang buwanang upa habang tinutugunan ang iba pa niyang buwanang obligasyon.

3. Makikipag-ugnayan sa parehong may-ari ng inuupahan sa kasalukuyan at nakaraan para tanungin sila hinggil sa mga rekord ng pagbabayad gayundin sa rekord ng pagsunod sa mga kinakailangan sa kontrata sa pag-upa at gawi sa pangangalaga ng bahay.
4. Sumangguni sa “Mga Batayan sa Pagtanggap”, Kalakip 2, para sa higit pang detalye.

VII. Pangkalahatan

Isinasaad sa Programang Credit sa Buwis ng May Mababang Kita na ipabatid sa mga aplikante ang mga kinakailangan sa programa, kabilang ang (ngunit hindi limitado sa) sumusunod:

- A. Ang lahat ng aplikante ay kakapanayamin ng tagapangasiwa ng site o iba pang kinatawan ng pangasiwaan. Sa oras ng panayam, dapat dumalo ang lahat ng nasa hustong gulang na miyembro ng sambahayan. Maaaring humingi ng mga dokumento o pagkakakilanlan para matukoy ang mga kaugnayan ng mga miyembro ng sambahayan.
- B. Hindi pinapayagan ang mga alagang hayop. Hindi itinuturing na alagang hayop ang isang service o companion animal na kinakailangan para sa pisikal o emosyonal na suporta ng isang taong may kapansanan (hal., isang Seeing Eye dog o aso para sa taong bingi) ngunit maaaring napapailalim ito sa mga naaangkop na regulasyon at pagkumpirma.
- C. Dapat tuparin ng lahat ng aplikante ang mga tuntunin ng kontrata sa pag-upapa (nang mayroon o walang tulong ng ikatlong partido), partikular na ang hinggil sa:
 1. Pagbabayad ng upa at iba pang bayarin sa takdang panahon.
 2. Pagpapanatiling ligtas at malinis ng mga lugar.
 3. Hindi pang-aabala sa pangasiwaan o tahimik na paggamit sa property ng ibang tao.

VIII. Mga Tinanggihang Aplikasyon

- A. Maaaring tanggihan ang mga aplikante dahil sa alinman sa sumusunod:
 1. Hindi nakadalo ang lahat ng miyembro ng sambahayan sa panayam sa buong sambahayan (o sa ilang iba pang pagkakataon na tinatanggap ng pangasiwaan) bago ang pagkumpleto ng Inisyal na Sertipikasyon;
 1. Lantarang pambabastos, nakakaantala o hindi katanggap-tanggap na pag-uugali sa pangasiwaan, sa property o iba pang residente na ipinakita ng aplikante o miyembro ng sambahayan sa anumang pagkakataon bago ang paglipat (o maaaring patunayang pagpapakita ng naturang pag-uugali).
 2. Labis na pag-inom ng alak o paggamit ng mga ipinagbabawal na gamot sa kasalukuyan. Kabilang sa paggamit ang pag-abuso sa mga ipinagbabawal na gamot (maliban na lang kung kinakailangan batay sa kumpirmasyon ng doktor).

3. Opinyon laban sa aplikante na nakalap mula sa kasalukuyan o dating may-ari ng inuupahan, negatibong opinyon ng may-ari ng inuupahan a o iba pang reference, kabilang ang hindi pagsunod sa kontrata sa pag-upaa, hindi magandang rekord ng pagbabayad, hindi magandang gawi sa pangangalaga ng bahay, o pagpapaalis nang may dahilan.
4. Negatibong ulat ng credit, gaya ng nakasaad sa ilalim ng "Pinansyal".
5. Pamemeke ng anumang impormasyon sa aplikasyon.
6. Lampas ang kita para maging kwalipikado sa maximum na pinapayagan para sa partikular na programa.
7. Hindi naaangkop para sa mga available na unit ang bumubuo sa sambahayan.
8. Hindi na-update ang aplikasyon para sa listahan sa paghihintay sa loob ng tinukoy na panahon noong inabisuhan.
9. May nadokumentong nakaraang karahasan o pang-aabuso (pisikal o berbal), kung saan natukoy na ang aplikante ang nananakit o nang-aabuso. Nahatulan ng krimen na nakakasama sa kalusugan, kaligtasan, o kapakanan ng iba pang umuupa.
10. Iba pang makatuwirang dahilan: kabilang ang, pero hindi limitado sa, hindi natugunan ang alinman sa mga pamantayan sa pag-upata.

Basahin ang Kalakip 2, “Mga Batayan sa Pagtangga”, para sa detalyadong listahan ng mga batayan para sa tinanggihang aplikasyon. Ibinibigay sa mga aplikante ang Mga Batayan sa Pagtangga bilang bahagi ng mga tagubilin sa aplikasyon sa pag-upata.

B Pagkatapos maging kwalipikado para sa pagtira, magtatalaga ng mga unit sa mga napiling aplikante nang ayon sa mga sumusunod na limitasyon: maaaring tanggihan ng aplikante ang unang unit na iaalok sa kanya at panatilihin ang puwesto niya sa listahan sa paghihintay. Kapag tinanggihan ng aplikante ang paglipat sa isang unit sa pangalawang pagkakataon, aalisin ang taong iyon sa listahan sa paghihintay na partikular sa proyekto at kakailanganin ng aplikante na mag-apply ulit kapag bukas na ang listahan sa paghihintay. Dapat tanggapin ng mga aplikante ang unit sa loob ng 5 araw sa kalendaryo mula nang maaprubahan at bayaran nang buo ang Security Deposit upang hindi mapunta sa iba ang unit pagkatapos ng 5 araw sa kalendaryo.

C Kung tatanggihan ang isang aplikante, kaagad na aabisuhan ng pangasiwaan ang aplikante sa pamamagitan ng sulat na nagpapaliwanag ng mga sumusunod sa abiso:

1. Mga dahilan kung bakit tinanggihan; at

2. May 10 araw ng trabaho ang aplikante para tumugon sa sulat o humiling ng pulong para mapag-usapan ang pagtanggap.

IX. Mga Deposito (Maaaring magbago):

Mga Security Deposit*	Mga Non-Section 8 na Project-Based Unit	Mga Section 8 na Project-Based Voucher (PBV) Unit
Studio	\$500	\$500
1-BR	\$750	\$750
2-BR	\$1000	\$1000
3-BR	\$1,500	\$1,500

*Maaaring magbago

X. Makatuwirang Suporta

- A. Gagawin ang proseso ng aplikasyon at panayam sa Rosefield Village o pansamantalang tanggapan para sa pagpapaupa na madaling mapupuntahan ng mga taong may mga kapansanan. Magbibigay ng mga suporta sa mga indibidwal na may mga kapansanan kabilang ang kapansanan sa pandinig at/o paningin upang matiyak ang ganap na access nila sa proseso ng aplikasyon.
- B. Susundin ng Constitution and Eagle LP, AHA, at JSCo ang lahat ng batas at regulasyon sa makatuwirang suporta gaya ng nakasaad sa Pederal na Batas sa Patas na Pabahay at Batas ng Estado sa Patas na Trabaho at Pabahay sa proseso nito ng pagpili ng nangungupahan at sa lahat ng operasyon nito sa pangangasiwa ng property.
- C. Magbibigay ang JSCo ng abiso sa lahat ng aplikante na maaaring karapat-dapat sila sa makatuwirang suporta sa proseso ng pagpili at pagtanggap ng nangungupahan.
- D. Para sa mga aplikanteng may mga kapansanan na unang tinanggihan ang aplikasyon dahil hindi nila natugunan ang Mga Pamantayan sa Pagpili ng Residente, maaaring mabigyan sila ng suporta kung nagiging makatuwiran ang naturang akomodasyon batay sa paninindigan ng aplikanteng makipagtulungan sa tagapagkaloob ng serbisyo para masolusyunan ang mga dahilan ng unang pagtanggap sa aplikante. Halimbawa: kung tinanggihan ang isang aplikante dahil sa rekord ng hindi pagbabayad, na nauugnay sa kapansanan, maaaring maaprubahan ang aplikante sa pamamagitan ng pagkakaroon ng maaasahang kita at nagpoprotektang nagbabayad para matiyak na mababayaran ang upa.



Kalakip 2

Mga Batayan sa Pagtangi

Rosefield Village



Tinatanggap namin ang iyong aplikasyon na magrenta ng apartment sa Rosefield Village. May responsibilidad ang bawat aplikante na ibigay ang anuman at lahat ng impormasyong kinakailangan para matukoy kung kwalipikado. Isasaalang-alang ng Rosefield Village ang bawat aplikasyon nang batay sa indibidwal. Nakasaad sa sumusunod na listahan ang mga dahilan kung bakit maaaring tanggihan namin ang iyong aplikasyon.

1) **Credit**

- (a) May hindi natugunang problema sa credit na mahigit sa \$2500 sa loob ng nakalipas na 3 taon.
- (b) May mga hindi natugunang problema sa credit (kabilang ang mga tax lien ng pamahalaan) na mahigit sa \$6,000 ang kabuuan sa loob ng nakalipas na 3 taon.
- (c) Na-discharge dahil sa pagkabangkarote sa loob ng nakalipas na 3 taon.
- (d) May LIMANG (5) hindi natugunan na obligasyon sa credit sa kabuuan na may kahit anong halaga.

Maaaring payagan ang pagbubukod para sa mga hindi karaniwang medikal na gastusin at/o loan ng mag-aaral. Maaaring payagan ang pagbubukod para sa pagremata o short sale na sariling pagpapasya ng May-ari/Management Agent kung katanggap-tanggap ang nakaraang rekord ng credit at hindi kasama ang mga dahilan ng pagtangi na nakadetalye sa itaas. Kung may mga makatuwirang paliwanag sa hindi magandang rekord ng credit, susuriin iyon ng pangasiwaan nang depende sa sitwasyon. Isasaalang-alang ng Rosefield Village ang mga sitwasyon kung saan napabayaang ang credit dahil sa kapansanan, medikal na utang, o iba pang espesyal na sitwasyon. Ipababatid sa mga aplikante ang kanilang karapatan sa makatuwirang suporta sa mga sitwasyon kung saan may kinalaman ang pagkakaroon ng kapansanan sa hindi magandang credit o pagpapaalis.

2) **Rekord ng Pagrenta**

- (a) Opinyon laban sa aplikante na nakalap ng kasalukuyan o dating may-ari ng inuupahan.
- (b) Hindi natugunang utang na obligasyon sa dating may-ari ng inuupahan.
- (c) Nagbabayad dapat sa takdang panahon ang aplikante sa loob ng nakalipas na dalawang taon ng pag-upa.
- (d) Negatibong reference ng may-ari ng inuupahan

3) **Personal na Nakaraan**

- (a) May nakaraang karahasan o pang-aabuso (pisikal o berbal), kung saan natukoy na ang aplikante ang nananakit o nang-aabuso.
- (b) Labis na pag-inom ng alak o paggamit ng mga ipinagbabawal na gamot sa kasalukuyan. Kabilang sa paggamit ang pag-abuso sa mga ipinagbabawal na gamot

(maliban na lang kung kinakailangan batay sa kumpirmasyon ng medikal na doktor).

4) **Pagsusuri Kung May Nagawang Krimen at Personal na Nakaraan**

Susuriin kung may mga rekord na nahatulan ng krimen sa nakalipas na sampung taon ang lahat ng nasa hustong gulang na aplikante ng sambahayan. Kukunin ang mga ulat sa mga lokal na rekord at/o rekord ng estado at maaaring kabilang din sa pagkukunan ang mga rekord ng lokal na Pulisya. Kung nanirahan ang Aplikante sa isang estado na bukod sa California at nahatulan siya ng felony sa nakaraan, kakailanganin ang ulat mula sa estado o pederal na organisasyong iyon. Karaniwang available lang ang mga ganitong uri ng pampublikong rekord para sa nakalipas na sampung (10) taon. Magsasagawa ng mga kumpletong pagsusuri kung may rekord ng pagiging sex offender sa bansa at estado ang lahat ng miyembro ng sambahayan na labingwalong taong gulang pataas. Gayunpaman, kung may malalamang impormasyon sa panahon ng pagproseso sa screening hinggil sa nagawang krimen mahigit sampung taon na bago ang pagsusuri sa nakaraan na maaaring makaapekto sa pagiging kwalipikado ng sambahayan ng Aplikante na manirahan sa property, nakalaan sa Management Agent ang karapatang isaalang-alang din ang impormasyong ito. Magiging batayan para sa pagtanggap ang mga salang felony at kriminal na gawain sa kasalukuyan kung nauugnay sa mga kasalangan iyon ang pisikal na karahasan sa mga tao o property, karahasan sa tahanan, sekswal na pang-aabuso, pagbebenta ng narcotics, pagmamay-ari ng mga ilegal na armas, anumang klase ng pananalakay, paninira at panloloob, pagnanakaw o mga salang krimen na nauugnay sa droga. Dagdag dito, maaaring tanggihan ang mga aplikante dahil sa:

- May nakaraang karahasan o pang-aabuso (pisikal o berbal), kung saan natukoy na ang aplikante ang nananakit o nang-aabuso.
- Isang sambahayan kung saan may sinumang miyembro ito na kasalukuyang sangkot sa ilegal na paggamit ng mga droga o kung saan may makatuwirang dahilan ang may-ari para ipagpalagay na maaaring makaapekto ang ilegal na paggamit o gawi sa paggamit ng droga ng isang miyembro sa kalusugan, kaligtasan, at karapatan sa mapayapang paninirahan sa property ng iba pang residente.
- May sinumang miyembro ng sambahayan na labis na umiinom o may gawi ng labis na pag-inom ng alak, at may makatuwirang dahilan para ipagpalagay na maaaring makaapekto ang pag-uugali ng miyembro sa kalusugan, kaligtasan, at karapatan sa mapayapang paninirahan sa property ng iba pang residente.

Maaaring isaalang-alang ang mga Aplikante na may mga dating rekord ng krimeng hindi nauugnay sa karahasan, na nangyari sampu o mahigit pang taon ang nakalipas at wala nang iba pang kriminal na rekord. Ibibigay sa mga Aplikante ang rekord ng nakaraang krimen at bibigyan sila ng pagkakataong tumugon at magbigay ng ebidensyang makakabawas sa bigat ng nagawa nila.

5) **Katayuan ng Full Time na Mag-aaral**

Hindi kwalipikadong tumira sa mga tax credit property ang mga unit na may mga full-time na mag-aaral. Gayunpaman, may mga pagbubukod na gaya ng binalangkas ng IRS sa ilalim ng IRC §42(if)(3)(D) na kinabibilangan ng:

- (a) Pagtanggap ng tulong sa ilalim ng Title IV ng Social Security Act (AFDC, TANF);

- (b) Naka-enroll sa isang programang pagsasanay sa trabaho kung saan tumatanggap ng tulong sa ilalim ng Work Force Investment Act (WIA), (dating Job Training Partnership Act) o sa ilalim ng ibang mga katulad na pederal, pang-estado, o lokal na batas;
- (c) Mga single parent na may mga menor de edad na anak, na lahat ay full-time na mag-aaral at hindi dependent ng ibang indibidwal ang mga naturang magulang at anak (maaari lang i-claim na mga dependent ang mga anak sa sambahayan sa tax return ng Aplikanteng magulang para maging kwalipikado ang sambahayan).
- (d) May asawa na ang lahat ng miyembro ng sambahayan at nag-file sila ng joint tax return o may karapatan silang mag-file ng joint tax return.

(Pakitandaan na maaaring may mga hiwalay na kinakailangan sa mga PBV unit para sa pagiging kwalipikado ng mag-aaral.

6) **Taunang Kita/Pamantayan sa pagtira/iba pang regulasyon sa programa**

- (a) Taunang Kita (kabilang ang mga ari-arian) na hindi kabilang sa mga itinakdang limitasyon ng property.
- (b) Hindi nakatutugon ang laki ng sambahayan sa itinakdang pamantayan sa pagtira sa property.
- (c) Hindi natutugunan ng aplikante ang lahat ng salik sa kinokontrol na pagiging kwalipikado sa programa.
- (d) Hindi nakatutugon ang kita ng sambahayan sa minimum na kinakailangang kita na 2 beses na katumbas ng upa (para sa mga aplikante para sa non-PBV at non-HCV).

7) **Dokumentasyon**

Dapat ibigay ng bawat potensyal na aplikante ang lahat ng dokumentong kinakailangan sa proseso ng pagpili. Kung hindi sisipot ang isang aplikante para sa panayam, o hindi niya ibibigay ang kahit man lang mga sumusunod na dokumento, magiging batayan ito para tanggihan ang iyong aplikasyon.

- (a) Sinagutan at nilagdaang aplikasyon, paghahayag ng impormasyon, nilagdaang form ng mga batayan sa pagtanggap, at bayarin sa aplikasyon (kung kinakailangan).
- (b) Mga reference ng may-ari ng inuupahan na sumasaklaw sa nakaraang DALAWANG (2) taon ng paninirahan. Pakitandaan: Kakailanganin ng mga aplikanteng hindi nagkaroon ng kasunduan sa pag-upa sa loob ng hindi bababa sa labingdalawang buwan sa nakalipas na limang taon na magbigay ng mga reference mula sa isang taong walang kaugnayan sa aplikante at nakakakilala sa aplikante sa loob ng hindi bababa sa limang taon.
- (c) Patunay ng lahat ng pinagkukunan ng kita at ari-arian, kabilang ang mga pinakakamailang pagbabayad ng kita (hal., paycheck stub, social security o iba pang hiwalay na kumpirmasyon).
- (d) Kopya ng mga pinakakamailang bank statement at/o iba pang account (IRA, mga stock, mga mutual fund, atbp.)

8) **Pag-alok ng isang Apartment**

Maaaring tanggihan ng aplikante ang unang unit na iniaalok sa kanya at panatilihin ang kanyang puwesto sa listahan sa paghihintay. Kapag tinanggihan ng aplikante ang paglipat sa isang unit sa

pangalawang pagkakataon, aalisin ang taong iyon sa listahan sa paghihintay at kakailangan ng aplikante na mag-apply ulit.

9) **Hindi pandiskrimina**

Sa pagsasagawa ng mga obligasyong nito, susunod ang May-ari at Management Agent sa mga probisyon ng anumang pederal, pang-estado o lokal na batas na nagbabawal sa pandiskrimina sa pabahay batay sa lahi, kulay, paniniwala, angkan, bansang pinagmulan, kasarian, sekswal na oryentasyon, pagkakakilanlan ng kasarian, katayuan ng pamilya, pinagkukunan ng kita, edad, kapansanan, AIDS o kundisyong nauugnay sa AIDS o iba pang katayuang pinoprotektahan ng pang-estado, pederal, o lokal na batas o arbitraryong batayan.

10) **Kinokontrol na pagiging kwalipikado sa programa**

Tatanggi ang Aplikante kung hindi niya matutugunan ang lahat ng salik para sa kinokontrol na pagiging kwalipikado sa programa.

11) **Apela**

Magkakaroon ng 14 na araw sa kalendaryo ang mga aplikanteng hindi matatanggap para umapela. Sa panahon ng pagdinig, isasaalang-alang ang mga bagay na nakababawas sa bigat ng sitwasyon. May karapatang humiling ng mga makatuwirang suporta ang mga taong may kapansanan para makalahok sa proseso ng pagdinig. Walang unit na hahawakan sa panahon ng proseso ng apela. Kung matagumpay ang apela, iaalok sa mga aplikante ang susunod na magagamit na unit mula sa naaangkop na uri ng unit.

[Mga lagda sa sumusunod na pahina]

NABASA AT NAUNAWAAN KO ANG MGA NABANGGIT AT NAUNAWAAN KONG MGA MAKATUWIRANG DAHILAN ANG MGA ITO PARA MATANGGIHAN ANG AKING APLIKASYON SA PAG-UPA. IPINAHAHAYAG KO SA ILALIM NG PARUSA SA PANUNUMPA NANG WALANG KATOTOHANAN SA ILALIM NG MGA BATAS NG ESTADO NG CALIFORNIA NA TUNAY AT TAMA ANG MGA NAKALAKIP NA PAHAYAG SA PABAHAY AT KITA.

Lagda #1 ng Aplikante: _____ **Petsa:** _____

Lagda #2 ng Aplikante: _____ **Petsa:** _____

Lagda #3 ng Aplikante: _____ **Petsa:** _____

Lagda #4 ng Aplikante: _____ **Petsa:** _____

Lagda #5 ng Aplikante: _____ **Petsa:** _____

TANDAAN: Dapat aprubahan ng Regional Vice President sa kasulatan ang anumang pagbabago sa dokumentong ito.

Dapat ilakip ang dokumentong ito sa lahat ng aplikasyon.



Kalakip 3



Alituntunin sa Apela at Karaingan Rosefield Village

MGA PAGPAPAKAHULUGAN.

Ang “nagrereklamo” ay tumutukoy sa sinumang residente o inaasahang maging residente sa proyekto na may mga karapatan, tungkulin, kapakanan, o katayuan na o maaaring hindi kaaya-ayang naapektuhan ng pagkilos o kabiguang kumilos ng pangasiwaan at isang taong naghahain ng karaingan sa pangasiwaan kaugnay ng naturang pagkilos o kabiguang kumilos. Tinutukoy ang nagrereklamo sa alituntuning ito bilang “nagrereklamo,” “ikaw” o “nangungupahan.”

Ang “karaingan” ay nangangahulugang anumang hindi pagkakaunawaan kaugnay ng pagkilos o kabiguang kumilos ng pangasiwaan ayon sa mga kinakailangan sa kontrata sa pagpapaupa, o anumang pagkilos o kabiguang kumilos ng pangasiwaan na kinauugnayan ng pagpapaliwanag o paglalapat ng mga regulasyon, patakaran, o pamamalakad ng pangasiwaan na nagdulot ng hindi kaaya-ayang epekto sa mga karapatan, tungkulin, kapakanan, o katayuan ng nagrereklamo.

May patakaran ang pangasiwaan na bigyan ng kumpleto at makatuwirang pagsasaalang-alang ang mga karaingan ng lahat ng residente. Dahil may mga bihirang sitwasyon kung saan maaaring kinakailangang iparating ang problema sa mga mas nakatataas na awtoridad, pinagtibay ang alituntuning ito para matiyak na mabibigyan ang lahat ng residente ng oportunidad sa kumpleto at pataas na pagsasaalang-alang.

Nalalapat ang pamamaraang ito sa parehong aplikante at residente ng Rosefield Village. Hinihikayat ang lahat ng residente na gamitin ito nang hindi inaalalang makakaapekto ito sa kanilang katayuan bilang residente.

Kung sa palagay ng isang Aplikante o Residente ay kumilos ang sinumang kinatawan ng pangasiwaan sa paraang nandiskrimina kaugnay ng mga kinakailangan sa kontrata sa pagpapaupa, katayuan sa pagkakaroon ng kapansanan, kahilingan sa suporta, pagproseso ng aplikasyon, patakaran sa pangangasiwa, atbp., na nagdulot ng hindi kaaya-ayang epekto sa mga karapatan ng nagrereklamo, ang dapat na maging unang hakbang palagi ay impormal na pag-usapan ang insidente sa pagitan ng nagrereklamo at pangasiwaan. Ang araw-araw na pag-uusap at matapat na ugnayan sa pagitan ng tagapangasiwa at mga residente o aplikante ang pinakamatagumpay na paraan para maiwasan ang mga hindi pagkakaunawaan at magkaroon ng paggalang sa isa’t isa. Kung hindi nito malulutas ang karaingan, dapat gawin ang mga sumusunod na hakbang:

1. Impormal na Pagsusuri ng Karaingan

Nilalayan sa impormal na pagsusuri na maayos ang problema nang hindi kinakailangan ng pormal na pagsusuri. Kung may reklamo ang residente o aplikante at hihiling siya ng pagsusuri, gagawin niya ang impormal na pagsusuri kasama ng Property Manager o Regional Manager ng The John Stewart Company.

- Dapat ay personal na ipahayag ng residente o aplikante ang kanyang karaingan, sa paraang berbal o pagsulat, sa tanggapan sa pangangasiwa ng The John Stewart Company sa Rosefield Village 738B Buena Vista Alameda, CA 94501, nang sa gayon ay impormal nilang mapag-usapan ng pangasiwaan ang tungkol sa karaingan. Bagama't maaari niyang berbal na ipahayag ang kanyang karaingan, mas mainam na ipahayag ang karaingan sa pamamagitan ng pagsulat. Maaaring simpleng isaad lang ang karaingan pero dapat tukuyin dito ang (mga) partikular na batayan para sa karaingan at ang hinihiling na pagkilos o tulong.
- Dapat ipahayag ng residente o aplikante ang kanyang karaingan sa loob ng makatuwirang panahon, na hindi lalampas sa sampung (10) araw ng trabaho pagkatapos ng insidente o pagkilos kung saan batay ang karaingan o hindi pagkakaunawaan.
- Kapag nahiling na, magsasagawa ng impormal na pagsusuri sa pagitan ng residente o aplikante at ng pangasiwaan sa loob ng limang (5) araw ng trabaho pagkatapos matanggap ng pangasiwaan ang kahilingan.
- Maghahanda ang pangasiwaan ng nakasulat, may petsa, at may lagda na buod ng pag-uusap at ng tugon nito sa karaingan sa loob ng makatuwirang panahon, na hindi lalampas sa labing-apat (14) na araw ng trabaho. Ipapadala sa pamamagitan ng koreo o ihahatid ng pangasiwaan ang isang kopya sa residente o aplikante at magtatabi ito ng isang kopya sa file nito. Dapat tukuyin sa sagot ng pangasiwaan 1) ang pangalan ng mga kalahok sa pagsusuri, 2) ang petsa ng pagsusuri, 3) ang katangian ng karaingan, 4) pasya ng Pangasiwaan sa karaingan (at ang mga partikular na dahilan ng pasya ng Pangasiwaan), 5) ang karapatan ng residente o aplikante na humiling ng pormal na pagsusuri, at 6) ang pamamaraan para humiling ng naturang pormal na pagsusuri (kung hindi nasisiyahan ang residente o aplikante sa pasya ng Pangasiwaan).

2. Pormal na Pagsusuri ng Karaingan

Kung hindi nasisiyahan ang residente o aplikante sa pasya ng pangasiwaan pagkatapos ng impormal na pagsusuri, maaari siyang humiling ng pormal na pagsusuri. Pakikinggan ang pormal na pagsusuri ng Vice President/504 Coordinator o Senior Vice President ng The John Stewart Company.

- Kung nais ng residente o aplikante ng pormal na pagsusuri, maaari siyang magsumite ng nakasulat na kahilingan sa formalreview.sf@jSCO.net sa loob ng limang (5) araw ng trabaho pagkatapos matanggap ang nakasulat na buod ng impormal na pagsusuri ng pangasiwaan. Kung walang access sa e-mail ang residente o aplikante, maaaring ipadala ang impormasyon sa property o sa The John Stewart Company Regional Office sa:

The John Stewart Company
 1388 Sutter St Fl 11
 San Francisco, CA 94109
 Attention: Regional Vice President

- Para sa impormal na pagsusuri, dapat isaad ng residente o aplikante ang katangian ng kanyang reklamo o karaingan, ang mga dahilan kung bakit hindi siya sumasang-ayon sa

pasya ng Pangasiwaan mula sa impormal na pagsusuri, at ang hinihiling niyang pagkilos o tulong.

- Susurin ng nakatalagang officer ng John Stewart Company ang impormasyong ibinigay ng residente o aplikante at ng staff ng pangasiwaan at gagawa siya ng nakasulat na pasya sa loob ng sampung (10) araw ng trabaho, na ituturing na pinal na pasya.
- Sa anumang oras, may karapatan ang residente o aplikante na maghain ng reklamo sa Tanggapan para sa Patas na Pabahay at Pantay na Oportunidad ng HUD.

San Francisco Regional Office of FHEO
U.S. Department of Housing and Urban Development
One Sansome Street, Suite 1200
San Francisco, California 94104
(800) 347-3739, TTY (415) 436-6594

Para lang sa may problema sa pandinig, ang TDD Telephone device (415) 345-4470 o ang California Relay Service (711).

_____	Petsa	_____
Lagda		
_____	Petsa	_____
Lagda		
_____	Petsa	_____
Lagda		
_____	Petsa	_____
Lagda		
_____	Petsa	_____
Lagda		
_____	Petsa	_____
Lagda		
_____	Petsa	_____
Lagda		

Dapat ilakip sa lahat ng aplikasyon at file ng residente.



Phụ lục 1

Tiêu chí Lựa chọn Cư dân Rosefield Village



CHÍNH SÁCH KHÔNG PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ

Về việc đối xử với người nộp đơn, Đại diện Quản lý không được phân biệt đối xử với bất kỳ cá nhân hoặc hộ gia đình nào trên cơ sở chủng tộc, màu da, tín ngưỡng, nguồn gốc quốc gia hoặc dân tộc hoặc tổ tiên, tôn giáo, giới tính, xu hướng tình dục, giới tính, bản dạng giới, thể hiện giới tính, tuổi tác, tình trạng khuyết tật, thông tin về di truyền, tình trạng quân nhân, nguồn thu nhập, tình trạng hôn nhân hoặc sự hiện diện của trẻ em trong hộ gia đình, hội chứng suy giảm miễn dịch mắc phải (AIDS) hoặc các bệnh liên quan đến bệnh AIDS (ARC), để nhận hoặc đủ điều kiện để nhận hỗ trợ về nhà ở theo bất kỳ chương trình hỗ trợ nhà ở nào của chính phủ hoặc tình trạng khác được bảo vệ theo luật tiểu bang, liên bang hoặc địa phương hoặc trên cơ sở tùy chọn, bao gồm Phần VI của Luật Dân Quyền năm 1964 (Civil Rights Act of 1964) (Luật Công cộng 88-352) và các quy định được ban hành theo luật đó (24 CFR Part I), Sắc lệnh Hành chính 11063 (Executive Order 11063) và các quy định được ban hành theo sắc lệnh đó (25 CFR 570.601) và Phần VIII của Luật Dân Quyền năm 1968 (1968 Civil Rights Act) (Luật Công cộng 90-384) hoặc Luật Sửa đổi về Nhà ở Công bằng năm 1988 (Fair Housing Amendments Act of 1988). Không áp dụng tiêu chí hoặc thông tin được xem là liên quan trực tiếp đến các thuộc tính hành vi mà có thể được quy kết ở mức độ nào đó là nhắm đến một nhóm hoặc tầng lớp cụ thể. Tất cả các tiêu chí đều được áp dụng bình đẳng và tất cả thông tin được xem xét về người nộp đơn sẽ chỉ liên quan đến các thuộc tính và hành vi của các thành viên cá nhân của hộ gia đình khi có thể ảnh hưởng đến việc cư trú.

I. Quy trình Xử lý

A. Cư dân Hiện tại

Nếu Constitution & Eangle LP xác định là sẽ không thực hiện công việc xây dựng tại một căn hộ đã có người ở thì hộ gia đình đó sẽ vẫn ở trong căn hộ hiện tại miễn là họ vẫn đủ điều kiện. Hộ gia đình này sẽ được chứng nhận lại bằng một chứng nhận thu nhập mới tại thời điểm thuê toàn bộ căn hộ (lease-up) lần đầu để quyết định họ đủ điều kiện tham gia chương trình nào.

Tối đa hai căn hộ sẽ được tạm thời tái di dời để nâng cấp và thực hiện mọi nỗ lực để đưa các hộ gia đình này trở lại các căn hộ ban đầu. Các hộ gia đình này sẽ cần phải được chứng nhận lại bằng một chứng nhận thu nhập mới tại thời điểm chuyển nhà chính thức, sau khi di dời tạm thời, để quyết định họ đủ điều kiện tham gia chương trình nào.

Các hộ gia đình hiện tại sẽ được ưu tiên phân nhà đối với các chương trình nhà ở không ràng buộc và có thể được công ty quản lý phân cho bất kỳ căn hộ nào mà họ đủ điều kiện và không phải là một căn hộ PBV.

B. Cư dân Tái Di dời

Theo kế hoạch tái di dời của AHA ngày 18/4/2019, Cư dân Trước đây của Rosefield Village đã được tái di dời, trong khoảng 15/11/2018 đến 31/01/2020 bên ngoài Thành phố Alameda sẽ được ưu tiên quay trở lại một căn hộ tại Rosefield Village, với điều kiện là họ nộp đơn trước, như được mô tả dưới đây đối với tất cả người nộp đơn, đáp ứng các tiêu chí về lựa chọn người thuê và đáp ứng các điều kiện của các chương trình nhà ở giá hợp lý mới tại dự án thông qua danh sách chờ và quy trình thuê chung. Các điều kiện như vậy phải được nhân viên AHA chứng thực dựa vào hồ sơ tái di dời, trước khi xử lý đơn. Những người nộp đơn này sẽ không được ưu tiên lựa chọn căn hộ mà họ nhận. (Lưu ý rằng cư dân trước đây đã chuyển nhà trong nội thành Alameda có thể được đưa vào nhóm “Người nộp đơn Mới”).

C. Người nộp đơn Mới

Từng đơn sẽ được xử lý theo thứ tự dựa trên Danh sách Chờ Ban đầu được tạo ra bằng cách quay số ngẫu nhiên với tất cả người nộp đơn theo thứ tự ưu tiên giảm dần này:

1. Người nộp đơn được ưu tiên như được mô tả dưới đây trong Phần II.
2. Ngày hoàn thành quy trình chứng thực/chứng nhận.
3. Ngày hiệu lực để chuyển đến.
4. Hai mươi ba (23) căn hộ sẽ được phân cho các hộ gia đình có Phiếu Ưu tiên Dựa trên Dự án từ một danh sách chờ Ưu tiên Dựa trên Dự án do Sở Nhà ở Thành phố Alameda (AHA) quản lý. Sẽ áp dụng các thủ tục và chính sách ưu tiên của AHA riêng cho những căn hộ này.
5. Sáu căn hộ sẽ được phân cho sáu hộ gia đình hội đủ điều kiện CDBG và HOME. Sẽ áp dụng các tiêu chí điều kiện và yêu cầu chứng thực bổ sung. Người nộp đơn cho HOME phải cho biết Số An sinh Xã hội hoặc Mã số Thuế Cá nhân. Chứng thực của bên thứ ba cũng là bắt buộc đối với tất cả các tài sản khi chuyển đến. Các mục này phải được cung cấp mỗi sáu tháng.

D. Danh sách Chờ

1. Nếu không sẵn có căn hộ thì người nộp đơn đủ điều kiện sẽ được đưa trở lại Danh sách Chờ ở phần đầu danh sách.
 - a. Rosefield Village sẽ nhận người nộp đơn từ các danh sách chờ đối với dự án như sau:
 - i. Danh sách chờ Căn hộ Ưu tiên Dựa trên Dự án (AHA quản lý và lưu giữ) như quy định trong chính sách và thủ tục của AHA theo Kế hoạch Quản lý Hành chính của AHA.
 - ii. Danh sách chờ Căn hộ Ưu tiên Ngoài Dự án (JSCo quản lý và lưu giữ).

2. Danh sách chờ Ưu tiên Ngoài Dự án sẽ được Công ty Quản lý cập nhật mỗi năm một lần. Những người nộp đơn không trả lời thư/email cập nhật sẽ bị đưa ra khỏi danh sách.

II. Thứ tự Ưu tiên Xử lý

A. Ưu tiên cho căn hộ ngoài PBV:

1. Điểm ưu tiên sẽ được áp dụng cho các hộ gia đình đủ điều kiện mà trước đó đã cư trú tại Rosefield Village và đã được di dời ra bên ngoài Thành phố Alameda, trong khoảng 15/11/2018 đến 31/01/2020.
2. Điểm ưu tiên của địa phương sẽ được áp dụng cho người nộp đơn sống hoặc làm việc trong Thành phố Alameda hoặc hộ gia đình của người nộp đơn có ít nhất một thành viên là người trưởng thành sống hoặc làm việc trong Thành phố Alameda. Tiêu chí ưu tiên này áp dụng cho tối đa 18 căn hộ.
3. Nhân viên Học khu Thống nhất Alameda (AUSD) sẽ được nhận một điểm ưu tiên theo bản ghi nhớ (MOU) giữa AHA và AUSD. Tiêu chí ưu tiên này áp dụng cho tối đa 18 căn hộ đã bao gồm ưu tiên do sống hoặc làm việc tại Thành phố Alameda.
4. Sẽ áp dụng điểm ưu tiên do sống/làm việc tại thành phố cho các hộ gia đình có người nộp đơn có ít nhất một thành viên là người trưởng thành đang sống hoặc làm việc tại Hạt Alameda. Tiêu chí ưu tiên này áp dụng cho tối đa 44 căn hộ

B. Tiêu chí Ưu tiên Khác:

1. Các căn hộ được thiết kế chuyên biệt cho những người bị khuyết tật đi lại:

Đối với 25 căn được thiết kế chuyên biệt cho những người bị khuyết tật đi lại, sẽ ưu tiên cho những người nộp đơn cần sự điều chỉnh thiết kế như vậy.
2. Các căn được thiết kế chuyên biệt cho người bị khiếm thị hoặc khiếm thính (VHI):

Đối với 3 căn được thiết kế chuyên biệt cho VHI, sẽ ưu tiên cho những người nộp đơn cần sự điều chỉnh thiết kế như vậy (VHI).
3. Các căn hộ được thiết kế chuyên biệt cho người khuyết tật thể chất và khuyết tật nghe/nhìn:

Đối với 3 căn hộ được thiết kế chuyên biệt cho người bị khuyết tật vận động và nghe/nhìn (VHI), sẽ ưu tiên cho những người nộp đơn cần sự điều chỉnh thiết kế như vậy

4. Chuyển đổi: (Từ một căn hộ loại này sang loại khác trong cùng một bất động sản) có thể thực hiện trước khi chuyển đến căn hộ mới và có thể do công ty quản lý yêu cầu vì các lý do sau:
- (a) Để tuân thủ Đạo luật Chống Bạo lực Đối với Phụ nữ (VAWA) bằng cách kích hoạt chế độ di dời khẩn cấp đối với một cư dân của Rosefield Village là nạn nhân của bạo lực gia đình hoặc đang bị lên theo dõi.
 - (b) Để tuân thủ các quy định về Tín dụng Thuế Nhà ở Thu nhập Thấp và các quy định hợp pháp khác của các nhà tài trợ bất động sản.
 - (b) Để giảm tình trạng đông người.
 - (c) Để đáp ứng các nhu cầu y tế xác đáng, ví dụ như để có thêm không gian cho trang thiết bị y tế, chẳng hạn như thông qua một yêu cầu về Chỗ ở Hợp lý theo Đạo luật người Mỹ Khuyết tật; hoặc
 - (d) Để di dời khẩn cấp tạm thời khỏi bất động sản này. (Nếu một căn hộ trở nên không thể ở được do tai họa hoặc cần thiết phải di dời do nhu cầu công việc của bất động sản thì hộ gia đình cư dân sẽ được cung cấp bất kỳ căn hộ còn trống nào để sống tạm cho đến khi sửa chữa xong căn hộ của họ. “Căn hộ còn trống” là căn hộ do công ty quản lý nắm giữ chìa khóa).

(Sự di dời như vậy sẽ là từ một căn hộ Ưu tiên Dựa trên Dự án sang một căn hộ khác hoặc từ một căn hộ Ưu tiên Ngoài Dự án sang một căn khác, nhưng không từ một căn hộ Ưu tiên Dựa trên Dự án sang một căn hộ Ưu tiên Ngoài Dự án và ngược lại. Có thể áp dụng các tiêu chuẩn về sử dụng).

III. Kích thước Căn hộ/Tiêu chuẩn Sử dụng

Các gia đình sẽ được cung cấp nhà ở phù hợp theo các quy định sau. AHA có thể áp dụng các hạn chế bổ sung để đáp ứng những điều kiện được nhận một căn hộ Ưu tiên Dựa trên Dự án.

Kích thước Phòng ngủ (PN)	Số người Tối thiểu trong Hộ Gia đình	Số người Tối đa trong Hộ Gia đình
0 PN	1	2
1 PN	1	3
2 PN	2	5
3 PN	3	7

IV. Đạo luật Chống Bạo lực Đối với Phụ nữ

- A. Đạo luật Chống Bạo lực Đối với Phụ nữ và Thừa Ủy quyền của Bộ Tư pháp năm 2013 bảo vệ các cư dân là nạn nhân của bạo lực gia đình, bạo lực bạn tình, tấn công tình dục hoặc lén theo dõi tránh bị trục xuất hoặc bị chấm dứt được hưởng hỗ trợ nhà ở dựa trên các hành động bạo lực chống lại họ. Theo Đạo luật Chống Bạo lực Đối với Phụ nữ (VAWA), Công ty Quản lý sẽ không được phạt các nạn nhân của bạo lực gia đình, lén theo dõi, bạo lực bạn tình hoặc hiếp dâm.
- B. Một số biện pháp bảo vệ chủ yếu của Đạo luật này bao gồm:
1. Một cư dân tiềm năng mà chứng minh được rằng họ là nạn nhân của bạo lực gia đình thì có thể được nhận vào ở ngay cả khi có nợ xấu và đánh giá bất lợi của chủ nhà nếu họ có thể chứng minh được các yếu tố tiêu cực đó là do bạo lực gia đình gây ra.
 2. Để đảm bảo nạn nhân của bạo lực gia đình, tấn công tình dục, v.v... có thể tiếp cận được hệ thống tư pháp hình sự mà không bị đối mặt với việc bị trục xuất.
 3. Trường hợp có người nào đó lạm dụng các thành viên khác của hộ gia đình thì chỉ có thể trục xuất người lạm dụng. Ngoài ra, các tiêu chuẩn để xem xét trục xuất do mối đe dọa trước mắt cũng đã được tăng cường.
 4. Các cư dân được hỗ trợ nhà ở đối mặt với bạo lực có thể được phép chấm dứt hợp đồng thuê nhà sớm vì vấn đề an toàn.

Nạn nhân phải chứng minh tình trạng của mình là nạn nhân và sự việc đang nói đến thực sự là bạo hành gia đình bằng cách đưa ra bằng chứng hoặc tài liệu phù hợp của nạn nhân cho Quản lý Bất Động sản. Không có quy định nào ngăn cản việc từ chối, trục xuất hoặc chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với một nạn nhân đã phạm tội hình sự hoặc vi phạm hợp đồng thuê nhà.

V. Nhà ở Công bằng

- A. Dự án sẽ tuân thủ tất cả các luật nhà ở công bằng và dân quyền Liên bang, Tiểu bang hoặc địa phương và tất cả các quy định về cơ hội bình đẳng được quy định trong thủ tục quản lý hành chính của HUD.
- B. Chính sách của dự án là bảo vệ quyền riêng tư của các cá nhân theo Đạo luật Quyền Riêng tư Liên bang năm 1974 và đảm bảo sự bảo vệ an toàn cho thông tin của các cá nhân mà dự án lưu giữ.

- C. Dự án sẽ tìm cách nhận diện và loại bỏ các tình huống hoặc thủ tục tạo ra rào cản đối với cơ hội nhà ở bình đẳng cho tất cả mọi người. Theo luật Liên bang, dự án sẽ có sự điều chỉnh hợp lý cho các cá nhân bị khuyết tật (người nộp đơn hoặc cư dân). Sự điều chỉnh như vậy có thể bao gồm những thay đổi trong chính sách quản lý, thủ tục hoặc dịch vụ và cũng có thể bao gồm các điều chỉnh trong thiết kế căn hộ.

VI. Tài chính

- A. Theo các quy định của Chương trình Tín dụng Thuế Thu nhập Thấp, tình trạng đủ điều kiện về thu nhập sẽ được xác định như sau:
1. Tất cả thu nhập sẽ được chứng thực bằng văn bản từ nguồn thu nhập theo mẫu chứng thực thu nhập phù hợp của dự án.
 2. Tất cả tài sản, bao gồm cả tài khoản ngân hàng, đều phải có chứng thực.
 3. Thu nhập Thường niên (bao gồm cả tài sản) phải nằm trong hạn mức quy định dành cho loại căn hộ sẵn có.
- B. Phù hợp với các đề nghị của công ty quản lý và quy định của chủ sở hữu:
1. Sẽ thu thập một bản báo cáo tín dụng thể hiện rõ các nghĩa vụ tài chính cho mỗi người nộp đơn. Tham khảo “Thông tin Từ chối”, Phụ lục 2, mục 1, để biết chi tiết về các mốc tín dụng.
 2. Nếu thu nhập của người nộp đơn không đủ hai lần giá thuê hàng tháng thì thu nhập ròng và chi phí cộng gộp sẽ được sử dụng để quyết định năng lực thực tế của người đó có đủ để thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng hay không trong khi vẫn đáp ứng các nghĩa vụ hàng tháng khác của họ.
 3. Sẽ liên hệ với cả chủ nhà hiện tại và trước đây để tham khảo về các vấn đề liên quan đến các chứng từ thanh toán cũng như quá trình tuân thủ các quy định của hợp đồng thuê nhà và thói quen sử dụng nhà.
 4. Tham khảo “Thông tin Từ chối”, Phụ lục mục 1, để biết thêm chi tiết.

VII. Tổng quát

Chương trình Tín dụng Thuế Thu nhập Thấp quy định cụ thể là người nộp đơn phải được biết về các quy định của chương trình, bao gồm (nhưng không giới hạn) các nội dung sau:

- A. Tất cả người nộp đơn đều sẽ được phỏng vấn bởi nhân viên quản lý hành chính tại chỗ hoặc đại diện khác của công ty quản lý. Tại thời điểm phỏng vấn, tất cả các thành viên là người trưởng thành của hộ gia đình đều phải có mặt. Có thể yêu cầu các giấy tờ hoặc căn cước để xác định quan hệ nhân thân của các thành viên hộ gia đình.
- B. Không được nuôi thú cảnh. Động vật phục vụ hoặc hỗ trợ thể chất hoặc tinh thần cho người bị khuyết tật (ví dụ: chó Dẫn đường hoặc chó cho người điếc) không được coi là thú cảnh nhưng có thể phải tuân thủ các quy định và kiểm tra hợp lý.
- C. Tất cả người nộp đơn đều phải có năng lực để thực hiện các điều khoản của hợp đồng thuê nhà (có hoặc không có sự hỗ trợ của bên thứ ba), liên quan một cách cụ thể đến:
1. Thanh toán đúng hạn tiền thuê nhà và các chi phí khác.
 2. Giữ gìn an toàn và hợp vệ sinh cho khu bất động sản.
 3. Không gây cản trở công việc quản lý hoặc ảnh hưởng đến cuộc sống yên bình của các cư dân khác trong bất động sản.

VIII. Đơn bị Từ chối

- A. Người nộp đơn có thể bị từ chối vì bất kỳ lý do nào sau đây:
1. Không sắp xếp để tất cả các thành viên của hộ gia đình có mặt tại buổi phỏng vấn toàn hộ gia đình (hoặc tại thời gian nào đó được công ty quản lý chấp thuận) trước khi hoàn thành Chứng thực Ban đầu;
 1. Có hành vi thiếu tôn trọng, phá rối hoặc phản xã hội đối với công ty quản lý, bất động sản hoặc cư dân khác bởi người nộp đơn hoặc thành viên hộ gia đình tại bất kỳ thời gian nào trước khi chuyển đến (hoặc có tiền sử về hành vi như vậy).
 2. Hiện tại đang lạm dụng đồ uống có cồn hoặc sử dụng dược chất phi pháp. Việc sử dụng sẽ được xem là lạm dụng nếu đó là các dược chất phi pháp (trừ khi là theo chỉ định của bác sĩ).
 3. Bản nhận xét người nộp đơn của chủ nhà hiện tại hoặc trước đây, bản tham khảo ý kiến tiêu cực của chủ cho thuê nhà hoặc người khác, bao gồm việc không tuân thủ hợp đồng thuê nhà, lịch sử thanh toán xấu, thói quen sử dụng nhà xấu hoặc bị trục xuất có lý do chính đáng.
 4. Một báo cáo nợ xấu, như được thể hiện trong mục “Tài chính”.
 5. Ngụy tạo bất kỳ thông tin nào trên đơn.

6. Thu nhập đủ điều kiện vượt quá mức tối đa cho phép đối với chương trình cụ thể.
7. Cấu trúc hộ gia đình không phù hợp với các căn hộ hiện có.
8. Không cập nhật đơn cho danh sách chờ trong thời gian quy định khi được thông báo.
9. Có tiền sử bạo lực hoặc lạm dụng bạo lực (thể chất hoặc lời nói), mà trong đó người nộp đơn được xác định là bên gây hấn. Đã thụ án hình sự về các vi phạm gây ảnh hưởng bất lợi cho sức khỏe, sự an toàn hoặc quyền lợi của người thuê nhà khác.
10. Lý do hợp lý khác: bao gồm, nhưng không giới hạn ở việc không đáp ứng bất kỳ tiêu chí lựa chọn nào trong tài liệu này.

Xem Phụ lục 2, “Thông tin Từ chối”, để biết danh sách chi tiết về các căn cứ khiến đơn bị từ chối. Cấp bản Thông tin Từ chối được cung cấp cho người nộp đơn cùng với hướng dẫn nộp đơn thuê nhà.

- B. Sau khi đủ điều kiện để được cấp nhà, người nộp đơn có lựa chọn sẽ được phân các căn hộ trong phạm vi giới hạn sau: người nộp đơn có thể từ chối căn hộ đầu tiên mình được đề xuất và vẫn được giữ chỗ trên danh sách chờ. Nếu người nộp đơn từ chối lần thứ hai chuyển đến căn hộ thì sẽ bị xóa khỏi danh sách chờ của dự án cụ thể và người nộp đơn sẽ phải nộp đơn lại khi danh sách chờ này mở. Người nộp đơn phải chấp nhận căn hộ trong vòng 5 ngày theo lịch kể từ ngày được duyệt và nộp đủ tiền Ký quỹ Bảo lãnh nếu muốn giữ căn hộ sau 5 ngày theo lịch.
- C. Nếu người nộp đơn bị từ chối thì công ty quản lý sẽ nhanh chóng thông báo cho người nộp đơn bằng văn bản và giải thích trong thông báo:
 1. Lý do từ chối; và
 2. Người nộp đơn có 10 ngày làm việc để trả lời bằng văn bản hoặc yêu cầu một cuộc gặp để thảo luận về việc bị từ chối.

IX. Tiền Ký quỹ (Có thể thay đổi):

Ký quỹ Bảo lãnh*	Căn hộ Dựa trên Dự án Ngoài Phân khu 8	Căn hộ Ưu tiên Dựa trên Dự án (PBV) Phân khu 8
Studio	\$500	\$500
1-PN	\$750	\$750
2-PN	\$1000	\$1000
3-PN	\$1,500	\$1,500

*Có thể thay đổi

X. Điều chỉnh Hợp lý

- A. Quá trình nộp đơn và phỏng vấn sẽ diễn ra tại Rosefield Village hoặc một văn phòng cho thuê tạm thời dễ dàng tiếp cận với người bị khuyết tật. Có các điều chỉnh cho người bị khuyết tật bao gồm khuyết tật nghe và/hoặc nhìn nhằm đảm bảo cho họ được tiếp cận đầy đủ với quá trình nộp đơn.
- B. Constitution and Eagle LP, AHA và JSCo sẽ tuân thủ tất cả các luật và quy định về nhà ở hợp lý như được quy định trong Đạo luật Nhà ở Công bằng Liên bang và Đạo luật Việc làm và Nhà ở Công bằng Tiểu bang trong quá trình lựa chọn người thuê nhà và trong suốt quá trình quản lý tài sản của mình.
- C. JSCo sẽ gửi thông báo cho tất cả những người nộp đơn có thể có quyền được hưởng sự điều chỉnh hợp lý trong quá trình lựa chọn và tiếp nhận người thuê nhà.
- D. Đối với những người nộp đơn bị khuyết tật có đơn bị từ chối ở vòng sơ tuyển do không đáp ứng các Tiêu chí Lựa chọn Cư dân thì sự điều chỉnh có thể được thực hiện trên cơ sở người nộp đơn cam kết sẽ làm việc với các nhà cung cấp dịch vụ để giải quyết các lý do khiến người nộp đơn bị từ chối ở vòng sơ tuyển sao cho sự điều chỉnh như vậy trở nên hợp lý. Ví dụ: nếu bị từ chối do lịch sử không thanh toán tiền thuê nhà, có liên quan đến khuyết tật thì người nộp đơn có thể được chấp thuận do có nguồn thu nhập đáng tin cậy và được bảo vệ để đảm bảo sẽ thanh toán được tiền thuê nhà.



Phụ lục 2

Thông tin Từ chối

Rosefield Village



Chúng tôi hoan nghênh quý vị nộp đơn đăng ký thuê căn hộ tại Rosefield Village. Người nộp đơn phải cung cấp tất cả và mọi thông tin được yêu cầu để xác định tình trạng đủ điều kiện. Rosefield Village sẽ xem xét từng trường hợp trên cơ sở cá nhân. Sau đây là danh sách các lý do mà chúng tôi có thể từ chối đơn đăng ký của quý vị.

1) Tín dụng

- (a) Có một lần nợ xấu vượt quá \$2.500 trong vòng 3 năm gần nhất.
- (b) Có tổng nợ xấu (bao gồm cả lưu giữ thuế của chính phủ) vượt quá \$6.000 trong vòng 3 năm gần nhất.
- (c) Vỡ nợ đã được phục quyền trong 3 năm gần nhất.
- (d) Có tổng cộng NĂM (5) món nợ xấu với giá trị bất kỳ.

Trường hợp ngoại lệ có thể được áp dụng là các chi phí chữa bệnh bất thường và/hoặc khoản vay sinh viên. Trường hợp ngoại lệ tiếp theo là áp dụng cho mua bán đầu giá hàng tịch biên hoặc mua bán không nhưng phải được Chủ Sở hữu/Đại diện Quản lý đồng ý nếu lịch sử tín dụng trước đó đáp ứng yêu cầu và không thuộc những trường hợp bị từ chối được liệt kê ở trên. Lịch sử tín dụng xấu nhưng có tình tiết giảm nhẹ sẽ được công ty quản lý xem xét tùy từng trường hợp. Rosefield Village sẽ xem xét các tình huống mà trường hợp tín dụng xấu là do bị một khuyết tật, nợ y tế hoặc các tình huống đặc biệt khác. Người nộp đơn sẽ được thông báo về quyền được thuê nhà ở hợp lý trong các trường hợp mà tình trạng bị khuyết tật là một yếu tố dẫn đến việc nợ xấu hoặc bị trục xuất khỏi nơi ở.

2) Lịch sử Quá trình Thuê nhà

- (a) Bản nhận xét người nộp đơn của chủ nhà hiện tại hoặc trước đây.
- (b) Chưa thực hiện một nghĩa vụ đối với chủ nhà trước đây.
- (c) Người nộp đơn phải thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn trong hai năm gần nhất.
- (d) Bản tham khảo ý kiến tiêu cực của chủ cho thuê nhà

3) Tiền sử Cá nhân

- (a) Có tiền sử bạo lực hoặc lạm dụng bạo lực (thể chất hoặc lời nói) mà trong đó người nộp đơn được xác định là bên gây hấn.
- (b) Hiện tại đang lạm dụng đồ uống có cồn hoặc sử dụng dược chất phi pháp. Việc sử dụng sẽ được coi là lạm dụng nếu đó là các dược chất phi pháp (trừ khi là theo chỉ định của bác sĩ).

4) **Kiểm tra Lý lịch Tư pháp và Tiền sử Cá nhân**

Chúng tôi sẽ tiến hành kiểm tra lý lịch tư pháp trong mười năm gần nhất đối với tất cả người trưởng thành nộp đơn trong hộ gia đình. Báo cáo sẽ được lấy từ hồ sơ tư pháp của địa phương và/hoặc tiểu bang và cũng có thể bao gồm cả hồ sơ của Cảnh sát địa phương. Nếu Người nộp đơn đã cư trú tại một tiểu bang không phải California và đã phạm một trọng tội trong quá khứ thì phải cung cấp một bản báo cáo từ một cơ quan của tiểu bang đó hoặc của liên bang. Thông thường, các hồ sơ công loại này chỉ có trong vòng mười (10) năm gần nhất. Sẽ kiểm tra đầy đủ về hồ sơ xâm hại tình dục của quốc gia và tiểu bang đối với tất cả các thành viên hộ gia đình từ mười tám tuổi trở lên. Tuy nhiên, nếu trong quá trình sàng lọc phát hiện thông tin liên quan đến hoạt động hình sự diễn ra trước thời điểm kiểm tra quá mười năm mà có thể ảnh hưởng đến tình trạng đủ điều kiện được sống tại tài sản thuê của hộ thuê nhà thì Đại diện Quản lý vẫn có quyền được xem xét lại các thông tin này. Các trọng tội và/hoặc hoạt động hình sự liên tục và nhiều lần sẽ là các căn cứ để từ chối nếu những vi phạm đó liên quan đến bạo lực thể chất đối với con người hoặc tài sản, bạo lực gia đình, lạm dụng tình dục, mua bán ma túy, sở hữu vũ khí trái phép, tấn công dưới mọi hình thức, đập phá và đột nhập, trộm cắp hoặc các tội hình sự liên quan đến ma túy. Ngoài ra, người nộp đơn có thể bị từ chối do:

- Có tiền sử bạo lực hoặc lạm dụng bạo lực (thể chất hoặc lời nói) mà trong đó người nộp đơn được xác định là bên gây hấn.
- Hộ gia đình có bất kỳ thành viên nào hiện đang sử dụng hoặc chất phi pháp hoặc đối với hộ gia đình đó chủ sở hữu có lý do hợp lý để tin rằng việc sử dụng phi pháp hoặc phương thức sử dụng một chất của một thành viên có thể ảnh hưởng đến sức khỏe, sự an toàn và quyền được hưởng cuộc sống an bình của những người thuê khác.
- Bất kỳ thành viên gia đình nào, nếu có lý do hợp lý để tin rằng hành vi của một thành viên, do việc lạm dụng hoặc phương thức lạm dụng đồ uống có cồn, có thể ảnh hưởng đến sức khỏe, sự an toàn và quyền được hưởng cuộc sống an bình của những người thuê khác.

Có thể xem xét trường hợp đối với Người nộp đơn có tiền án hình sự phi bạo lực xảy ra trước đó quá mười năm mà không có thêm tiền án hình sự nào nữa. Người nộp đơn sẽ được cung cấp hồ sơ vi phạm hình sự và được tạo cơ hội để trả lời và cung cấp bằng chứng về các yếu tố giảm nhẹ.

5) **Tình trạng Sinh viên Toàn Thời gian**

Sinh viên toàn thời gian không đủ điều kiện được cư trú trong các căn hộ được hưởng tín dụng thuế. Tuy nhiên, cũng có các ngoại lệ theo quy định của IRS (Sở Thuế vụ) tại IRC §42(if)(3)(D), bao gồm những người:

- (a) Nhận hỗ trợ theo Phần IV của Luật An sinh Xã hội (AFDC, TANF);
- (b) Đã đăng ký tham gia một chương trình đào tạo việc làm nhận hỗ trợ theo Đạo luật Đầu tư về Lực lượng Lao động (WIA), (trước đây gọi là Đạo luật Hợp tác Đào tạo Việc làm) hoặc theo các đạo luật tương tự khác của liên bang, tiểu bang hoặc địa phương;

- (c) Cha mẹ đơn thân có trẻ em vị thành niên mà tất cả những trẻ đó đều là học sinh/sinh viên toàn thời gian đồng thời các cha mẹ và trẻ này không phụ thuộc vào một người khác (trẻ em trong hộ gia đình chỉ được khai là người phụ thuộc trên hồ sơ hoàn thuế của cha mẹ người nộp đơn để hộ gia đình được xem là đủ điều kiện).
- (d) Tất cả thành viên trong hộ gia đình đều đã kết hôn và đã nộp hồ sơ hoàn thuế chung hoặc được quyền nộp hồ sơ hoàn thuế chung.

(Lưu ý rằng các đơn nguyên PBV có thể có các yêu cầu riêng về tình trạng đủ điều kiện của học sinh/sinh viên).

6) **Thu nhập Hàng năm/Tiêu chuẩn Cư trú/các quy định khác của chương trình**

- (a) Thu nhập Hàng năm (bao gồm cả tài sản) không trong khoảng giới hạn được quy định của căn hộ.
- (b) Quy mô gia đình không đáp ứng tiêu chuẩn cư trú được quy định của căn hộ.
- (c) Người nộp đơn không đáp ứng tất cả các yếu tố về tình trạng đủ điều kiện theo quy định của chương trình.
- (d) Thu nhập hộ gia đình không đáp ứng yêu cầu tối thiểu là 2 lần giá thuê nhà (đối với người nộp đơn không thuộc PBV và HCV).

7) **Tài liệu chứng từ**

Mỗi người nộp đơn tiềm năng đều phải cung cấp đầy đủ các tài liệu chứng từ theo quy định của quy trình lựa chọn. Nếu người nộp đơn không đến buổi phỏng vấn hoặc cung cấp tối thiểu các tài liệu sau thì đó sẽ là căn cứ từ chối đơn của quý vị.

- (a) Đơn đã điền đầy đủ thông tin và ký xác nhận, bản cung cấp thông tin, mẫu căn cứ để từ chối đã ký xác nhận và phí nộp đơn (nếu có).
- (b) Thư tham khảo ý kiến chủ thuê nhà cho HAI (2) năm cư trú gần nhất. Xin lưu ý: Những người nộp đơn không giữ lại hợp đồng thuê nhà trong thời gian tối thiểu là mười hai tháng trong vòng 5 năm gần nhất sẽ được yêu cầu cung cấp các ý kiến tham khảo từ một người không có quan hệ với người nộp đơn nhưng biết người nộp đơn trong 5 năm gần nhất.
- (c) Bảng chứng về tất cả nguồn thu nhập và tài sản, bao gồm các lần nhận thanh toán được tính là thu nhập gần nhất (ví dụ: cuống séc, giấy chứng thực an sinh xã hội hoặc chứng thực độc lập khác).
- (d) Bản sao của sao kê ngân hàng gần nhất và/hoặc tài khoản khác (IRA, cổ phần, quỹ đầu tư, v.v.)

8) **Chào thuê Căn hộ**

Người nộp đơn có thể từ chối căn hộ đầu tiên mà mình được đề xuất mà vẫn được giữ chỗ trên danh sách chờ. Nếu người nộp đơn từ chối lần thứ hai chuyển đến căn hộ thì sẽ bị xóa khỏi danh sách chờ và người nộp đơn sẽ phải nộp đơn lại.

9) **Không Phân biệt Đối xử**

Trong khi thực hiện các nghĩa vụ của mình, Chủ Sở hữu và Đại diện Quản lý sẽ tuân thủ các quy định của luật liên bang, tiểu bang hoặc địa phương cấm phân biệt đối xử khi cung cấp nhà ở dựa trên cơ sở chủng tộc, màu da, tín ngưỡng, tổ tiên, nguồn gốc quốc gia, giới tính, xu hướng tình dục, bản dạng giới, tình trạng gia đình, nguồn thu nhập, tuổi tác, trình trạng khuyết tật, bệnh AIDS hoặc bệnh liên quan đến bệnh AIDS hoặc tình trạng khác được bảo vệ theo luật liên bang, tiểu bang hoặc địa phương hoặc trên cơ sở tùy chọn.

10) **Tình trạng đủ điều kiện theo quy định của chương trình**

Người nộp đơn sẽ bị từ chối nếu không đáp ứng được tất cả các yếu tố về điều kiện tham gia theo quy định của chương trình.

11) **Kháng nghị**

Những người không được chấp nhận sẽ có 14 ngày theo lịch để kháng nghị. Trong phiên điều trần sẽ xem xét các tình tiết giảm nhẹ. Người bị khuyết tật có quyền yêu cầu thu xếp phương tiện hỗ trợ hợp lý để tham gia quá trình điều trần. Không giữ lại căn hộ nào trong quá trình điều trần. Nếu kháng nghị thành công thì người nộp đơn sẽ được đề nghị căn hộ sẵn có tiếp theo thuộc loại căn hộ trong đơn.

[Chữ ký ở trang sau]

TÔI ĐÃ ĐỌC VÀ HIỂU NỘI DUNG TRÊN VÀ THẤY RẰNG ĐÓ LÀ NHỮNG LÝ DO HỢP LÝ CÓ THỂ LÀM CHO ĐƠN THUÊ NHÀ CỦA TÔI BI TỪ CHỐI. THEO LUẬT VỀ TÔI KHAI MAN THEO LUẬT TIỂU BANG CALIFORNIA, TÔI CAM ĐOAN RẰNG CÁC BẢN KẾ KHAI THU NHẬP VÀ THÔNG TIN THUÊ NHÀ ĐÍNH KÈM LÀ ĐÚNG VÀ CHÍNH XÁC.

Chữ ký Người Nộp đơn số 1: _____ **Ngày:** _____

Chữ ký Người Nộp đơn số 2: _____ **Ngày:** _____

Chữ ký Người Nộp đơn số 3: _____ **Ngày:** _____

Chữ ký Người Nộp đơn số 4: _____ **Ngày:** _____

Chữ ký Người Nộp đơn số 5: _____ **Ngày:** _____

LƯU Ý: *Bất kỳ sự thay đổi nào đối với tài liệu này đều phải được Phó Chủ tịch Khu vực phê duyệt bằng văn bản.*

Tài liệu này phải được đính kèm vào tất cả các đơn.



Phụ lục 3



Thủ tục Kháng nghị và Khiếu nại Rosefield Village

CÁC ĐỊNH NGHĨA.

“Người khiếu nại” được định nghĩa là bất kỳ cư dân hoặc cư dân tiềm năng nào trong dự án có các quyền, nghĩa vụ, phúc lợi hoặc tư cách bị hoặc có thể bị ảnh hưởng bất lợi do hành động hoặc không hành động của công ty quản lý và là người nộp đơn khiếu nại lên công ty quản lý về hành động hoặc việc không hành động đó. Người khiếu nại được đề cập trong thủ tục này là “người khiếu nại”, “quý vị” hoặc “người thuê nhà”.

“Khiếu nại” được định nghĩa là bất kỳ sự bất đồng nào liên quan đến hành động hoặc không hành động của công ty quản lý theo các quy định thuê nhà hoặc bất kỳ hành động hoặc việc không hành động nào của công ty quản lý liên quan đến việc diễn giải hoặc áp dụng các quy định, chính sách hoặc thủ tục của công ty quản lý gây ảnh hưởng bất lợi đến các quyền, nghĩa vụ, phúc lợi hoặc tư cách của người khiếu nại.

Chính sách của công ty quản lý là tất cả khiếu nại của cư dân đều sẽ được xem xét đầy đủ và khách quan. Do đó, trong các trường hợp hiếm gặp, việc này đòi hỏi phải chuyển một vấn đề lên cấp có thẩm quyền cao hơn nên thủ tục này được áp dụng để đảm bảo tất cả cư dân đều có cơ hội được xem xét đầy đủ và công bằng.

Thủ tục này áp dụng cho cả người nộp đơn và cư dân của Rosefield Village. Tất cả cư dân được khuyến khích sử dụng thủ tục này mà không phải lo ngại là sẽ ảnh hưởng đến tư cách cư dân của mình.

Nếu Người nộp đơn hoặc Cư dân cảm thấy bất kỳ nhân viên quản lý nào đã hành động có sự phân biệt đối xử liên quan đến các quy định về thuê nhà, tình trạng khuyết tật, yêu cầu điều chỉnh, việc xử lý đơn, chính sách quản lý, v.v... mà ảnh hưởng bất lợi đến các quyền của người khiếu nại thì bước đầu tiên nên làm là thảo luận thân thiện về vụ việc giữa người khiếu nại và công ty quản lý. Sự tiếp xúc hàng ngày và trao đổi chân thành giữa người quản lý và cư dân hoặc người nộp đơn là cách thành công nhất để tránh sự hiểu lầm và tạo dựng sự tôn trọng lẫn nhau. Nếu cách này không giải quyết được vấn đề thì nên thực hiện theo các bước sau đây:

1. Xem xét lại Không Chính thức đối với Khiếu nại

Mục tiêu của việc xem xét lại không chính thức là để giải quyết vấn đề mà không cần phải xem xét chính thức. Nếu cư dân hoặc người nộp đơn đã có khiếu nại và yêu cầu xem xét lại thì sẽ có một buổi xem xét lại không chính thức với Quản lý Khu căn hộ hoặc Quản lý Khu vực của Công ty John Stewart.

- Cư dân hoặc người làm đơn phải trực tiếp đưa ra sự khiếu nại của mình bằng miệng hoặc bằng văn bản với văn phòng quản lý của Công ty John Stewart tại

Rosefield Village 738B Buena Vista Alameda, CA 94501 để công ty quản lý có thể thảo luận nội dung khiếu nại với họ một cách thân thiện. Mặc dù cư dân hoặc người làm đơn có thể đưa ra sự khiếu nại của mình bằng miệng, nhưng tốt hơn là nên trình bày khiếu nại bằng văn bản. Nội dung khiếu nại có thể được trình bày một cách đơn giản nhưng phải nêu rõ cả (các) căn cứ cụ thể cho việc khiếu nại và hành động hoặc biện pháp giải quyết mong muốn.

- Cư dân hoặc người nộp đơn phải đưa ra khiếu nại của mình trong một thời gian hợp lý, không vượt quá mười (10) ngày làm việc sau ngày xảy ra sự việc hoặc hành động mà mình muốn khiếu nại hoặc có tranh chấp.
- Khi có yêu cầu thì sẽ có một buổi xem xét lại không chính thức được tổ chức giữa cư dân hoặc người nộp đơn và công ty quản lý trong vòng năm (5) ngày làm việc sau ngày công ty quản lý nhận được yêu cầu.
- Công ty quản lý sẽ chuẩn bị một bản tổng hợp bằng văn bản, có đề ngày và ký xác nhận về buổi thảo luận và phần trả lời khiếu nại trong một khoảng thời gian hợp lý, không quá mười bốn (14) ngày làm việc. Công ty quản lý sẽ gửi qua đường thư tín hoặc giao trực tiếp một bản cho cư dân hoặc người nộp đơn và giữ lại một bản để lưu. Phần trả lời của công ty quản lý phải thể hiện rõ 1) tên của các bên tham gia buổi xem xét lại, 2) ngày xem xét lại, 3) bản chất của khiếu nại, 4) quyết định của Công ty Quản lý về nội dung khiếu nại (và các lý do cụ thể để đưa ra quyết định đó), 5) quyền của cư dân hoặc người nộp đơn được yêu cầu sự xem xét lại chính thức và 6) thủ tục để yêu cầu được xem xét lại chính thức như vậy (nếu cư dân hoặc người nộp đơn không thỏa mãn với quyết định của Công ty Quản lý).

2. Xem xét lại Chính thức đối với Khiếu nại

Nếu không thỏa mãn với quyết định của công ty quản lý sau buổi xem xét lại không chính thức thì cư dân hoặc người nộp đơn có thể yêu cầu sự xem xét lại chính thức. Việc xem xét lại chính thức sẽ được chủ trì bởi một Phó Chủ tịch/Điều phối viên 504 hoặc Phó Chủ tịch Cấp cao của Công ty John Stewart.

- Nếu muốn được xem xét lại chính thức thì cư dân hoặc người nộp đơn có thể gửi yêu cầu bằng văn bản tới địa chỉ formalreview.sf@jsco.net trong vòng năm (5) ngày làm việc sau khi nhận được bản tổng hợp nội dung buổi xem xét lại không chính thức của công ty quản lý. Nếu cư dân hoặc người nộp đơn không sử dụng email thì thông tin có thể được giao trực tiếp cho công ty bất động sản hoặc Văn phòng Khu vực của Công ty John Stewart tại:

The John Stewart Company
1388 Sutter St Fl 11
San Francisco, CA 94109
Gửi cho: Phó Chủ tịch Khu vực

- Giống như với buổi xem xét lại không chính thức, cư dân hoặc người nộp đơn phải cho biết bản chất của khiếu nại hoặc kháng nghị, lý do tại sao họ không đồng ý với

quyết định của Công ty Quản lý được đưa ra sau khi xem xét lại không chính thức và hành động hoặc biện pháp giải quyết mà mình mong muốn.

- Viên chức được chỉ định của Công ty John Steward sẽ xem xét lại các thông tin được cung cấp bởi cư dân/người nộp đơn và nhân viên quản lý, rồi đưa ra phán quyết bằng văn bản trong vòng mười (10) ngày làm việc và cũng là phán quyết cuối cùng.
- Tại bất kỳ thời điểm nào, cư dân hoặc người nộp đơn cũng có quyền nộp đơn khiếu nại lên Văn phòng Công bằng về Nhà ở và Cơ hội Bình đẳng của HUD.

Văn phòng Công bằng về Nhà ở và Cơ hội Bình đẳng (FHEO) Khu vực San Francisco
Bộ Nhà ở và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ
One Sansome Street, Suite 1200
San Francisco, California 94104
(800) 347-3739, TTY (415) 436-6594

Thiết bị Điện thoại TDD dành riêng cho người khiếm thính (415) 345-4470 hoặc Dịch vụ Chuyển tiếp California (711).

Chữ ký

Ngày

Chữ ký

Ngày

Chữ ký

Ngày

Chữ ký

Ngày

Chữ ký

Ngày

Chữ ký

Ngày

Chữ ký

Ngày

Chữ ký

Ngày

Phải được gửi kèm với tất cả các đơn và hồ sơ của cư dân.