Заява і відбір

Дізнайтеся про нову систему подачі заяв на оренду в порядку черги, про пріоритет для заявників з обмеженими фізичними можливостями, про ліміти на збори за відбір і про співвідношення доходів до орендної плати, а також про критерії відбору з низьким бар'єром.



Portland Housing Bureau
Rental Services Office

Зміни для осіб з порушенням здатності до пересування та інвалідів

Більш докладно про зміни для осіб з порушенням здатності до пересування та інвалідів, див. на стор. 5 і 18.

Зміст

Реклама 4

Повідомлення про вільну житлову одиницю за 72 години

Збір платежів, обробка та збори 5

Період прийому заяв

Часові рамки для збору платежів та обробки

Ліміти на збори за відбір

Загальний відбір 8

Ідентифікація

Дохід

Додатковий відбір 11

Огляд варіантів

Відбір із низьким бар'єром

Відбір за критеріями орендодавця

Відмови, апеляції і прийняття 17

Винятки 20

Питання?

Якщо ви є орендодавцем або орендарем і у вас виникли питання чи побоювання з приводу постанови про заяви і відбір, або якщо ви хочете отримати загальні рекомендації, зверніться до офісу з питань оренди житлово-експлуатаційного управління міста Портленд. Зателефонуйте, надішліть листа електронною поштою або зайдіть в офіс у години прийому.

Довідкова офісу з питань оренди

Телефон	503-823-1303
Електронна пошта	rentalservices@portlandoregon.gov
Сайт	portland.gov/rso
Прийти на прийом можна за адресою	421 SW 6th Avenue, Suite 500 Portland, Oregon 97204
Години роботи:	понеділок, середа та п'ятниця 9:00-11:00 і *з* 13:00-16:00

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY

Співробітники **офісу з питань оренди** *нададуть інформацію про закони і політику міста, а також порекомендують інші ресурси й інформацію. Проте вони не можуть давати юридичні рекомендації або радити, що робити в тій чи іншій ситуації.*

Знайти документи і форми в Інтернеті

Повні адміністративні правила, форми та необхідні повідомлення можна знайти на сайті **portland.gov/rso/application-screening**

Запитання й відповіді

Можна знайти відповіді на такі часті питання Звертайте увагу на інформацію в блакитній рамці та на рекомендації

Що треба включати заяву? - **4**

Чи може заявник просити квитанцію про отримання? - - - - - - - - - - **5**

У якому порядку обробляють заяви? - **6**

Коли орендодавець може відмовити в розгляді заяви? - - - - - - - - - **7**

Які види посвідчення особи має приймати орендодавець? - - - - - - - **8**

Як оцінюється співвідношення доходу до оренди? - - - - - - - - - - - **10**

Що робити, якщо заявник не відповідає мінімальним вимогам щодо співвідношення доходу? - - - - - - - - - - - - - - - - - - **10**

Коли і як слід повідомляти про рішення? - - - - - - - - - - - - - - - - - **17**

Що робити, якщо орендарю, що не подає заяву, відмовлено? - - - - **18**

Що має включати повідомлення про відмову? - - - - - - - - - - - - - - **18**

Реклама

Повідомлення про вільну житлову одиницю за 72 години

У разі розміщення реклами для громадськості орендодавець повинен **повідомити про доступність житла** за 72 години до початку прийому заяв. У повідомленні необхідно вказати:

a) коли почнеться прийом заяв (не раніше ніж через 72 години);

b) чи є житлова одиниця обладнаною для осіб з обмеженими можливостями;* і

c) плата за відбір (якщо стягується збір) та опис критеріїв відбору.

**Житлову одиницю, обладнану для осіб з обмеженими можливостями, кваліфікують як «житлову одиницю типу А» відповідно до Кодексу будівництва будівель штату Орегон і ICC A117.1. Як правило, житло типу А спроектовано й побудовано таким чином, щоб забезпечити доступ для інвалідів на кріслі-колясці в межах усього об'єкта.*

Що треба включати заяву?



- ☐ Можливість підтвердити інвалідність через порушення здатності до пересування або інший статус інвалідності
- ☐ Повідомлення міста Портленд для заявників про право орендаря вимагати зміни або побутові зручності
- ☐ Повідомлення міста Портленд для заявників із зазначенням того, де можна отримати заяву про права заявника, розроблені житлово-експлуатаційним управлінням міста Портленд (PHB)
- ☐ Опис критеріїв відбору та процесу оцінки, якщо стягується плата за відбір.
- ☐ Можливість включення додаткових свідчень для розгляду, щоб пом'якшити потенційно негативні результати відбору.

  Орендодавець може надати цю інформацію, вказавши адресу, посилання в Інтернеті або вказати, яким іншим чином потенційні орендарі можуть знайти цю інформацію.

Знайдіть форми і документи в Інтернеті

portland.gov/rso/application-screening

★ **Рекомендації** Хоча це і не є обов'язковим, рекомендується надати в заяві інформацію про **право на подачу апеляції**.

Збір платежів, обробка та збори

Період прийому заяв

Період прийому заяв починається не менше ніж через 72 години після публікації повідомлення про вакантне житло. З початку періоду прийому заяв орендодавець повинен фіксувати дату і час отримання кожної заповненої заяви. Орендодавець може одночасно обробляти кілька заяв, але має приймати, умовно приймати або відхиляти заяви в тому порядку, в якому вони надійшли.

Якщо заяви отримані до періоду прийому заяв, орендодавець повинен записати дату і час цих заповнених заяв як штраф, ніби вони надійшли через 8 годин після початку періоду прийому.

Чи може заявник просити квитанцію про отримання?

Якщо заявник запитує квитанцію про отримання, орендодавець повинен надати цю інформацію, включаючи дату і час отримання, **протягом п'яти робочих днів** із моменту отримання запиту.

Списки очікування вакансій

Якщо орендодавець веде список очікування для заповнення вакансій, імена в нього слід додавати в тому порядку, в якому вони були отримані. Коли кандидати зі списку очікування подають заяву на вакансію, орендодавець може одночасно обробляти кілька заяв, але він має приймати, умовно приймати або відхиляти кандидатури в тому порядку, в якому вони надійшли.

Пріоритет для людей з обмеженими фізичними можливостями*

Коли протягом перших 8 годин періоду прийому заявок орендодавець отримує заяву, де зазначено, що хтось із членів родини ідентифікує себе як інвалід, орендодавець має віддати пріоритет таким заявам і прийняти, умовно прийняти або відхилити цих заявників до розгляду заяв від інших осіб. У разі надходження кількох заяв, де зазначено, що хтось із членів родини має обмежені фізичні можливості, їх необхідно розглядати в порядку отримання, але до розгляду заповнених заяв від домогосподарств без членів родини з обмеженими фізичними можливостями.

**Правило поширюється лише на житло для осіб з обмеженими можливостями (Тип А) і не поширюється на заяви на житло, яке здається в оренду за допомогою лотереї або координованої системи доступу до житлових об'єктів з орендною платою на рівні 80 % від середнього сімейного доходу або нижче.*

Часові рамки для збору платежів та обробки

Повідомлення про вакантне житло за 72 години

У разі публічної реклами вакансії, повідомлення про вакантну житлову одиницю має бути розміщено за 72 години до періоду прийому заяв.

Період прийому заяв

Період прийому заяв починається не менше ніж через 72 години після публікації повідомлення про вакантну житлову одиницю, і заяви мають бути оброблені в порядку надходження. У разі житла, обладнаного для осіб з обмеженими можливостями, перевагу слід віддавати заявникам з обмеженими фізичними можливостями.

8-годинний штраф

Якщо заяви отримані до періоду прийому заяв, вони підлягають 8-годинному штрафу і їх слід розглядати в порядку їхнього надходження.

Порядок розгляду заяв

0. Заяви не приймаються до закінчення як мінімум 72-годинного періоду після публікації повідомлення про вакантну одиницю. Заяви, отримані в цей час, підлягають 8-годинному штрафу.
1. Заяви, які вказують на інвалідність і які були отримані протягом перших 8 годин періоду прийому заяв, мають пріоритет і розглядаються в першу чергу в порядку їхнього надходження.*
2. Заяви, які вказують на інвалідність та отримані *до* періоду прийому заявок – в порядку їхнього надходження.*
3. Заяви, отримані протягом перших 8 годин періоду прийому заяв – в порядку надходження.
4. Заяви, отримані *до* періоду прийому заяв, мають бути оброблені з урахуванням 8-годинного штрафу в порядку їхнього надходження.
5. Усі інші заяви – в порядку надходження.

**Це охоплює лише житлові одиниці, обладнані для осіб з обмеженими можливостями.*

Порада для заявників

Зачекайте, поки не настане період прийому заяв! Якщо заяву отримають до початку періоду прийому заяв, на неї буде накладений 8-годинний штраф.

Ліміти на збори за відбір*

Сценарій	Максимально допустимий ліміт
Відбір через компанію, яка проводить відбір	Не більше вартості, що стягується компанією, яка проводить відбір.
Частковий відбір, через компанію, яка проводить відбір.	Не більше вартості, що стягується компанією, яка проводить відбір, плюс 25 %
Весь відбір проводить орендодавець; немає необхідності в компанії, яка проводить відбір	Не більше, ніж витрати на професійну компанію з відбору, що працює в міській агломерації Портленду, плюс 10 %

**Це доповнює вимоги Глави 90.295 Зводу законів штату Орегон з доповненнями і змінами.*

Коли орендодавець може відмовити в розгляді заяви?

Орендодавець може відмовити в розгляді заяви, якщо:

- **a.** заявник має неодноразові порушення договору оренди з одним и тим же орендодавцем, що можна перевірити, причому найостанніше порушення мало місце протягом 365 днів до дати подачі заяви, і якщо орендодавець надав заявнику копії повідомлень про враховані порушення;*
- **b.** заява не є повністю заповненою;
- **c.** в заяві не зазначено інформацію, що стосується ідентифікації особи чи доходу; або
- **d.** заявник навмисно приховав або спотворив необхідну інформацію.

Більш докладну інформацію див. в адміністративних правилах* **portland.gov/rso/application-screening.

Порада для заявників

Переконайтеся, що ваша заява є повністю заповненою! Орендодавець може відмовити в розгляді вашої заяви, якщо вона не є повністю заповненою.

Загальний відбір

A. Ідентифікація

Орендодавець не має права відхилити заяву на підставі того, що вона є неповною, через те, що заявник (або член сім'ї заявника) не надав номер соціального страхування або не підтвердив законне перебування в США.

Крім того, орендодавець не може запитувати про імміграційний статус заявника або будь-якого члена сім'ї заявника або вимагати докази їхнього законного перебування в США.

Які види посвідчення особи має приймати орендодавець?

Щоб підтвердити ім'я, дату народження й фотографію заявника, орендодавець повинен приймати будь-яке з такого (або декілька з таких пунктів):

- Підтвердження номера соціального страхування (картка SSN)
- Дійсна квитанція про реєстрацію іноземця на постійне місце проживання
- Імміграційна віза;
- Індивідуальний ідентифікаційний номер платника податків (ІПН);
- Неімміграційна віза;
- Будь-яке посвідчення особи державного зразка незалежно від терміну дії; або
- Будь-яке посвідчення особи недержавного зразка або комбінація посвідчень особи, що дозволяє підтвердити особу в розумних межах.





B. Дохід

Якщо в житловій одиниці буде проживати кілька людей, заявники можуть вибрати, які дорослі будуть нести фінансову відповідальність, а які будуть орендарями без фінансової відповідальності.

Заявник і орендар, який не є заявником

Заявник приймає на себе фінансову відповідальність і його можна перевіряти на предмет фінансової відповідальності. **Орендар, який не є заявником,** не несе жодної фінансової відповідальності і його не можна перевіряти на предмет фінансової відповідальності. Орендар, який не є заявником, може бути перевірений на предмет факторів, пов'язаних із технічним обслуговуванням і поведінкою.

Оцінка орендарів, які не є заявниками

Орендодавець може перевіряти дорослих орендарів, які не є заявниками, лише на предмет факторів, пов'язаних із технічним обслуговуванням власності, а також на предмет поведінки, пов'язаної зі здоров'ям, безпекою або зі спокійним використанням приміщень іншими жителями або орендодавцем, а також оцінювати здатність потенційних орендарів дотримуватися **правил проживання** орендодавця. Хоча орендодавець не може перевіряти орендарів, які не є заявниками, на предмет фінансової відповідальності, він може вимагати від усіх дорослих орендарів підписати правила проживання.

Ліміти на співвідношення доходу до орендної плати

Коли розмір щомісячної орендної плати **менше, ніж сума, яка вважається доступною для домашніх господарств на рівні 80 % від середнього сімейного доходу (MFI)***, орендодавець може вимагати, щоб щомісячний валовий дохід становив, але не перевищував орендну плату в 2,5 рази.

Коли розмір щомісячної орендної плати **менше, ніж сума, яка вважається доступною для домашніх господарств на рівні 80 % від середнього сімейного доходу (MFI)***, орендодавець може вимагати, щоб щомісячний валовий дохід становив, але не перевищував орендну плату в 2 рази.

Якщо орендна плата є меншою ніж сума, яка є доступною на рівні 80 % від середнього сімейного доходу, необхідний дохід може становити:

в 2,5 рази вище **розміру орендної плати**

Якщо орендна плата перевищує суму, яка є доступною на рівні 80 % від середнього сімейного доходу, необхідний дохід може становити:

в 2 рази вище **розміру орендної плати**

Доступна орендна плата у разі доходу на рівні 80 % від середнього сімейного доходу публікується щорічно житлово-експлуатаційним управлінням міста Портленд:* **Portland.gov/phb/; *Більш докладну інформацію див. в адміністративних правилах* **portland.gov/rso/application-screening**.

Як оцінюється співвідношення доходу до оренди?

Під час оцінки співвідношення доходу заявника до орендної плати орендодавець повинен:

- **Враховувати всі джерела доходу заявника**, зокрема, крім іншого, заробітну плату, допомогу в оренді житла (тільки недержавну) і грошову державну допомогу. Орендодавець також може розглянути можливість отримання допомоги від друзів або членів сім'ї, якщо факт цієї допомоги можна перевірити.
- Засновувати розрахунки на:
  - **a)** сума орендної плати, зменшена на суму будь-якого ваучера на оплату оренди від місцевого, федерального уряду або уряду штату, або державної чи житлової субсидії, доступної заявнику; і
  - **b)** сукупні фінансові ресурси всіх заявників (буз урахування орендарів, які не є заявниками).

Що робити, якщо заявник не відповідає вимогам щодо мінімального рівня доходу?

Якщо заявник не відповідає мінімальному співвідношенню рівня доходу, орендодавець може вимагати від поручителя додаткові й документально підтверджені гарантії або гарантії у вигляді **додаткової гарантійної застави** [відповідно до Підрозділу 30.01.087 A]. Орендодавець повинен повідомити про це умовне схвалення в письмовій формі і вказати суму додаткової застави. У заявника буде не менше 48 годин, щоб прийняти або відхилити цю можливість. Якщо орендодавець вимагає додаткову гарантію від поручителя, він може зажадати від поручителя продемонструвати фінансовий потенціал.

Якщо поручителем є друг або член родини, орендодавець не може вимагати, щоб поручитель мав дохід, що перевищує суму орендної плати більш ніж в три рази. Гарантійний договір не може перевищувати термін договору оренди.

Додатковий відбір

У поєднанні із **загальним відбором** орендодавець може застосовувати додаткові критерії відбору, крім перевірки доходу та ідентифікації особи.

Орендодавець може застосовувати заздалегідь вибрані критерії відбору з **низьким бар'єром** або свій набір критеріїв відбору (**вибір орендодавця**). Орендодавцям рекомендовано застосовувати критерії відбору, які відповідають критеріям відбору з низьким бар'єром, або які потенційно чинять менше перешкод.

У разі стягування плати за відбір всі критерії перевірки повинні бути визначені й описані в повідомленні про наявність житлової одиниці.

Порада для заявників

Стурбовані негативними результатами відбору?
Ви можете надати додаткові свідчення, щоб пояснити, виправдати або спростувати актуальність потенційно негативної інформації, виявленої в результаті відбору.



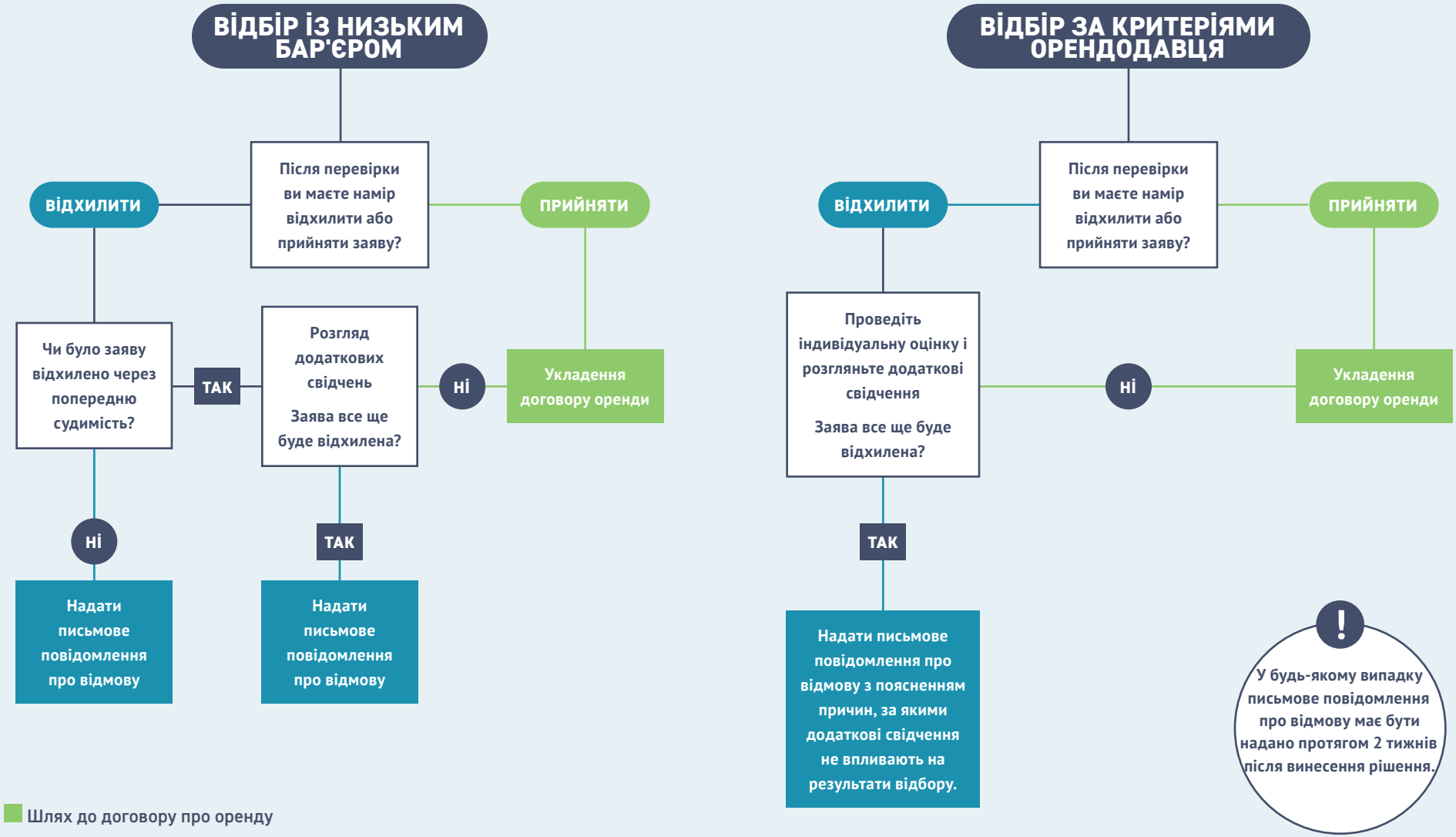
Для цього можна надати:

- особисті листи,
- документи з громадської організації,
- підтвердження участі в програмі лікування наркозалежності, або
- все інше, що, на ваш погляд, є актуальним.

Додайте ці документи до вашої заповненої заяви.

Критерії з низьким бар'єром і критерії орендодавця

У разі застосування додаткових критеріїв відбору у орендодавця є два варіанти:



A. Критерії відбору з низьким бар'єром

У разі застосування критеріїв відбору з низьким бар'єром орендодавець погоджується не відмовляти заявникові через такі аспекти кримінального минулого, кредитної історії або історії оренди:

Попередня судимість

1. Арешт, за яким не було винесено обвинувального вироку, якщо тільки такий вирок не перебував на розгляді на дату подачі заяви.
2. Участь у програмі відведення або відстрочки винесення судового рішення або завершення такої програми
3. Зняття судимості в судовому порядку, зняття та анулювання судимості або визнання судимості недійсною
4. Засудження за злочин, який більше не є незаконним в Орегоні.
5. Обвинувальний вирок або будь-яке інше рішення, винесене системою здійснення правосуддя щодо неповнолітніх
6. Судимість за дрібні правопорушення, дати винесення вироку яких перевищують 3 роки до дати подачі заяви*
7. Засудження за тяжкий злочин, дата винесення вироку якого перевищує 7 років до дати подачі заяви*

Якщо заявнику відмовляють з причин, пов'язаних з його кримінальним минулим, орендодавець повинен розглянути будь-які додаткові свідчення, надані заявником разом із заповненою заявою.

Кредитна історія

1. Кредитний рейтинг мінімум 500 або вище
2. Недостатня кредитна історія, за винятком випадків, коли заявник недобросовісно приховує інформацію про кредитну історію, яка в іншому випадку могла б послужити підставою для відмови.
3. Негативна інформація, надана агентством кредитних історій споживачів, яка вказує на прострочені невиплачені зобов'язання на суму менше 1000 доларів.
4. Залишок заборгованості за попередню шкоду орендованого майна на суму менше 500 доларів.
5. Заява про банкрутство, подана заявником, яка є припиненою
6. Заява про банкрутство, подана заявником відповідно до Глави 13 і в разі активного погашення заборгованості
7. Борг за медичне обслуговування або освіту чи професійну підготовку

★ **Рекомендації** Хоча це і не є обов'язковим, рекомендується розглядати будь-які додаткові свідчення, надані для історії оренди і кредитної історії.

Історія оренди

1. Позов про відновлення права володіння, в разі якщо позов:
   - **a)** був відхилений або привів до винесення загального судового рішення на користь заявника до подачі заяви;
   - **b)** привів до винесення загального судового рішення на користь заявника за 3 або більше років до дати подання заяви; або
   - **c)** привів до винесення загального судового рішення проти заявника, яке було винесено менш ніж за 3 роки до дати подання заяви, якщо 1) припинення оренди [на якому ґрунтувався позов] було без поважної причини, або 2) якщо судове рішення проти заявника було винесено за замовчуванням через неявку, і заявник може подати переконливі докази того, що він вже виїхав із житла на момент вручення повідомлення
   - **d)** судове рішення або протокол судового засідання, які згодом були скасовані або опечатані відповідно до процедур, встановлених законодавством штату
2. Будь-яка інформація, яку орендодавець отримує в результаті усної чи письмової перевірки рекомендацій, пов'язаних з орендою, за винятком:
   - **a)** невиплати орендної плати;
   - **b)** три або більше істотних порушення договору оренди протягом одного року до дати подачі заяви, в результаті чого орендарю були відправлені повідомлення;
   - **c)** непогашений залишок оплати перед орендодавцем; або
   - **d)** порушення оренди, в результаті якого договір був припинений за поважною причиною
4. Недостатня історія оренди, якщо тільки заявник недобросовісно не приховує інформацію про історію оренди

У разі застосування критеріїв відбору з низьким бар'єром, орендодавець повинен діяти згідно з усіма федеральними і місцевими законами, а також законами штату.

B. Критерії відбору на вибір орендодавця

Ухвалення заяви

Коли орендодавець застосовує критерії відбору на свій вибір (**критерії орендодавця**) і приймає заяву, додаткова оцінка не є потрібною.

Намір відхилити заяву

Коли орендодавець застосовує обрані ним критерії відбору і має намір відхилити заяву, якщо будь-який з критеріїв чиніть більше перешкод, ніж будь-який з критеріїв відбору з низьким бар'єром, орендодавець повинен провести **індивідуальну оцінку**, перш ніж відмовляти заявнику.

▸ Проведення індивідуальної оцінки

Індивідуальна оцінка вимагає, щоб орендодавець враховував контекст негативних елементів заяви. Це також дає заявникові змогу пояснити, чому його заяву слід прийняти, незважаючи на її дискваліфікуючий елемент. Для індивідуальної оцінки не передбачені стандартні форми або шаблон. У разі з'явлення запитань, орендодавцям слід звернутися до юриста за консультацією.

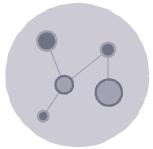
▸ Розгляд додаткових свідчень

Під час проведення індивідуальної оцінки орендодавець повинен прийняти і розглянути всі **додаткові свідчення**, які надає заявник (разом із заповненою заявою), щоб пояснити, обґрунтувати або спростувати актуальність потенційно негативної інформації, виявленої в результаті перевірки.

Під час проведення індивідуальної оцінки орендодавець повинен враховувати додаткові свідчення і:



1. Характер і серйозність інцидентів, які можуть призвести до відмови;



2. Кількість і тип інцидентів;



3. Час, що минув з дати інциденту; і



4. Вік людини на момент інциденту.

Відмови, апеляції і прийняття

A. Відмови

Відмови в цілому

Орендодавець може відмовити будь-якому заявнику або орендарю, який не є заявником, відповідно до вимог 30.01.086 і до всіх застосовних федеральних та місцевих законів, а також законів штату.

Повідомлення про рішення

Протягом 2 тижнів після оцінки орендодавець повинен надати **письмове повідомлення про рішення**: прийняття, умовне прийняття або відмову. У разі умовного прийняття або відмови необхідно описати підставу для такого рішення.

Відмова в разі використання критеріїв з низьким бар'єром

У разі відмови заявникові з використанням критеріїв відбору з низьким бар'єром орендодавець повинен надати письмове **повідомлення про відмову** із зазначенням її причин. Перш ніж відмовляти заявнику через його судимість, орендодавець повинен розглянути додаткові свідчення, надані заявником, якщо вони надані разом з його заявою.

Відмова в разі використання критеріїв на вибір орендодавця

У разі відмови заявникові з використанням критеріїв на вибір орендодавця орендодавець повинен провести **індивідуальну оцінку** заявника (див. стор. 16). Після проведення оцінки, включаючи розгляд додаткових свідчень, орендодавець може відмовити заявнику за умови, що:

- Відмова не носить дискримінаційного характеру відповідно до закону про справедливе вирішення житлових питань;
- Відмову здійснено відповідно до **загального процесу перевірки** і до всіх інших застосовних федеральних та місцевих законів, а також законів штату;
- Орендодавець надає заявникові письмове **повідомлення про відмову** протягом двох тижнів з моменту відмови та включає пояснення підстав для відмови, а також пояснення причин, за якими додаткові свідчення не компенсували в достатньому обсязі фактори, які вплинули на рішення орендодавця відхилити заявку; і
- Письмове повідомлення про відмову надано заявникові орендодавцем.

Усі міські вимоги є додатковими до вимог штату; див. Звід законів штату Орегон з доповненнями і змінами 90.304.

Запити про внесення змін у зв'язку з інвалідністю та відмови

Запит заявника про внесення змін або облаштування в зв'язку з інвалідністю в розумних межах, або характер запитаних змін чи облаштування не можуть бути підставою для відхилення заяви.

Крім того, заявнику не може бути відмовлено в житлі лише на підставі відмови орендодавця в проханні про внесення змін. Якщо запитані зміни є відхиленими:

- Орендодавець повинен надати заявнику два послідовних 24-годинних періоди, протягом яких він може запросити альтернативні зміни.
- Якщо жодні розумні зміни не можуть бути зроблені, заявник, якщо він відповідає критеріям, може прийняти житло без змін.

Що робити, якщо орендарю, що не подає заяву, відмовлено?

Якщо заявник має право на отримання житла, орендодавець не може відмовити цьому заявнику на підставі відхилення орендаря, який не є заявником, і якого заявник указав у своїй заяві. Замість цього орендодавець повинен дозволити заявникові, який відповідає критеріям, прийняти житло без орендаря, який не є заявником.

Що має включати повідомлення про відмову?

Письмове повідомлення про відмову повинно відповідати вимогам Зводу законів штату Орегон з доповненнями і змінами 90.304 і містити причини відмови. У разі використання критеріїв відбору, обраних орендодавцем, відмова має включати пояснення причин відмови, а також пояснення причин, за якими додаткові свідчення не компенсують в достатньому обсязі фактори, які вплинули на рішення орендодавця.

B. Апеляції

Орендодавець повинен надати можливість подати апеляцію протягом 30 днів після відхилення заяви. Процес апеляції повинен:

1. Надавати можливість виправити, спростувати або пояснити негативну інформацію, яка послужила підставою для відмови;
2. Попередньо кваліфікувати заявника для можливостей оренди на об'єктах власності орендодавця на 3 місяці після дати, коли орендодавець схвалює заяву, яку розглянуто в апеляційному порядку; і
3. Скасувати плату за відбір заявника протягом 3 місяців після схваленої апеляції. Перш ніж скасовувати плату за відбір, орендодавець може вимагати від заявника підтвердити, що умови не змінилися в порівнянні з умовами, зазначеними у заяві, яку орендодавець схвалив.

C. Схвалення і прийняття

Після схвалення орендодавцем і прийняття заявником житла орендодавець і заявник повинні укласти **договір оренди**. Орендодавець також може зажадати від усіх дорослих орендарів підписати **Правила проживання**.



Закон, що регулює вимоги щодо заяв і відбору, підлягає змінам. Орендодавцям і орендарям рекомендовано стежити за новинами в сфері поточного законодавства.

Винятки

Ці вимоги не поширюються на процес оренди житлових одиниць, які:

1. Регулюються як доступне житло федеральним або місцевим урядом, або урядом штату для домогосподарств, які заробляють не більше 80 відсотків середнього сімейного доходу і підпадають під дію координованої системи доступу до житлових об'єктів округу Малтнома або офіційної угоди про перенаправлення між домовласником і некомерційною організацією або державним агентством, яке працює над розміщенням малозабезпечених або вразливих квартиронаймачів;
2. Не здають в оренду і не рекламують для здачі в оренду широкої громадськості, включаючи платну і безкоштовну рекламу на онлайн-платформах; або
3. Призначені для спільного проживання з орендодавцем, що використовує житлову одиницю як основне місця проживання, де житлова одиниця визначена в PCC 33.910, а не в Зводі законів штату Орегон з доповненнями і змінами 90.100; або призначені для спільного проживання з поточним орендарем, який має окремий договір оренди для цієї ж житлової одиниці, де житлова одиниця визначена в PCC 33.910, а не і Зводі законів штату Орегон з доповненнями і змінами 90.100; або
4. Призначені для оренди, якщо заявник буде займати одну житлову одиницю в дуплексі, де друга квартира в тому ж дуплексі є основним місцем проживання орендодавця; або
5. Призначені для оренди, якщо заявник буде займати Додаткову житлову одиницю, відповідно до визначення в PCC 33.205, яка регулюється Законом міста Портленд, поки власник Додаткової житлової одиниці буде проживати на тому самому об'єкті; або призначені для оренди, де власник займає Додаткову житлову одиницю, а заявник буде займати житлову одиницю на тому ж об'єкті.

Примітка: У випадках, коли місцеві, федеральні вимоги або вимоги штату щодо фінансування або позики для перевірки орендарів вступають в протиріччя з будь-якою частиною Розділу 30.01.086, вимоги щодо фінансування або позики мають пріоритет лише над тими частинами, які суперечать один одному.

Недотримання вимог

Орендодавець, який не виконав будь-яку з цих вимог, повинен виплатити заявникові суму в розмірі до 250 доларів за порушення плюс фактичний збиток, гонорари адвокатів та витрати в розумних межах. Будь-який заявник, якому завдано матеріальних збитків у результаті навмисного недотримання орендодавцем вимог, має підставу для позову в будь-який суд компетентної юрисдикції про відшкодування шкоди та інші засоби правового захисту, які можуть знадобитися.

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY

Якщо ви вважаєте, що зазнали переслідувань чи дискримінації через вашу расу, колір шкіри, національне походження, релігію, стать, сімейний стан, інвалідність, сімейний статус, джерела доходу, сексуальну орієнтацію, включаючи гендерну ідентичність, домашнє насильство, рід діяльності або вік старше 18 років, зверніться за юридичною консультацією щодо ваших прав відповідно до Закону про справедливе вирішення житлових питань.

З питань письмового або усного перекладу телефонуйте за номером 503-823-1303

Телетайп за номером 503-823-6868 або служба ретрансляції штату Орегон за номером 711

503-823-1303 Traducción e interpretación
Chuyển Ngữ hoặc Phiên Dịch | 翻译或传译
Письменный или устный перевод | 翻訳または通訳
Traducere sau Interpretare | 번역 및 통역
Письмовий або усний переклад | Turjumida ama Fasiraadda
الترجمة التحريرية والشفوية | ภาษาแปลภาสา ห ภาษอะหิบาย

Ця вимога доповнює будь-які інші права та обов'язки, викладені в Законі штату Орегон про орендодавців і орендарів відповідно до глави 90 Зводу законів штату Орегон з доповненнями та змінами і Закону Портленда про орендодавців і орендодавців згідно з розділом 30 Кодексу міста Портленд.

Інформація в цій формі призначена лише для освітніх цілей. За необхідністю вам слід ознайомитися з відповідним законом штату, кодексом міста і адміністративними правилами. Якщо вам потрібна юридична консультація або ви збираєтеся подати в суд, вам слід звернутися до адвоката.

Повні адміністративні правила, форми та інші документи можна знайти в Інтернеті за адресою

portland.gov/rso/application-screening

Питання?

Якщо ви є орендодавцем або орендарем і у вас виникли питання чи побоювання з приводу постанови про заяви і відбір, або якщо ви хочете отримати загальні рекомендації, зверніться до офісу з питань оренди житлово-експлуатаційного управління міста Портленд. Зателефонуйте, надішліть листа електронною поштою або зайдіть в офіс у години прийому.

Довідкова офісу з питань оренди

Телефон	503-823-1303
Електронна пошта	rentalservices@portlandoregon.gov
Сайт	portland.gov/rso
Прийти на прийом можна за адресою	421 SW 6th Avenue, Suite 500 Portland, Oregon 97204
Години роботи:	понеділок, середа та п'ятниця 9:00-11:00 і *з* 13:00-16:00

Співробітники **офісу з питань оренди** *нададуть інформацію про закони і політику міста, а також порекомендують інші ресурси й інформацію. Проте вони не можуть давати юридичні рекомендації або радити, що робити в тій чи іншій ситуації.*

Опубліковано в **січні 2020 р.**