

(تمت مراجعة النموذج. راجع الصفحة الأخيرة.)

مقدمة

يصف هذا الكتيب إعانة الترحيل والدفعات المالية المتوفرة للشركات والمنظمات غير الربحية والمزارع المُرَحَّلَة بموجب قانون السياسات الموحدة للمساعدة في الانتقال وحيازة العقارات الثابتة لعام 1970، بصورته المُعدَّلة. ويشمل ذلك أي شاغل ينتقل من عقار، أو ينقل ممتلكات شخصية من عقار، كنتيجة مباشرة للاستحواذ أو إعادة التأهيل أو الهدم لإنشاء مشروع فيدرالي أو مشروع يُستخدم فيه التمويل الفيدرالي. إذا تم إخطارك بأنه سيجري ترحيلك، فمن المهم ألا تنتقل قبل أن تعرف ما يجب عليك فعله للحصول على دفعات الترحيل وغيرها من الإعانات الأخرى التي تكون مستحقاً لها.

بموجب القانون العام 105-177، فإن الأجانب المقيمين بشكل غير قانوني في الولايات المتحدة غير مستحقين للحصول على إعانة الترحيل، ما لم يكن عدم التأهل هذا ناجماً عن تعرض شريك الحياة أو أحد الوالدين أو الأبناء لمشقة استثنائية وغير معتادة بالمرّة كما هو محدد في القانون 49 من قوانين التنظيمات الفيدرالية 24.208(ج). على جميع المطالبين بإعانة الترحيل أن يشهدوا أنهم مواطنون يحملون الجنسية الأمريكية أو أجانب مقيمون بشكل قانوني في الولايات المتحدة.

ربما لا يقدم هذا الكتيب إجابات عن جميع أسئلتك. إذا كانت لديك أية أسئلة بشأن ترحيلك، فاتصل بالوكالة المسؤولة عن المشروع. (افحص آخر هذا الكتيب للتعرف على اسم الشخص الذي يمكن الاتصال به في الوكالة.) ا طرح الأسئلة قبل الانتقال. فربما يفوت أو أن ذلك لاحقاً.

ملخص إعانة الترحيل

بوصفك شخصاً مرحلاً ومستحقاً للإعانة، سوف نقدم لك المساعدة الاستشارية والمالية التالية:

- الخدمات الاستشارية وتشمل الإحالة إلى المواقع البديلة المناسبة والمساعدة في إعداد نماذج المطالبة للحصول على دفعات الترحيل وغيرها من أشكال المساعدة لتقليل آثار الانتقال.
- دفعة مصاريف الانتقال وإعادة التأسيس وتنقسم إلى فئتين عامتين:
 - * دفعة للانتقال الفعلي والمنطقي والمصاريف ذات الصلة. إذا اخترت هذه الدفعة، فربما تكون مستحقاً أيضاً للحصول على دفعة عوضاً عن مصاريف إعادة التأسيس، تصل إلى 25000 دولار.
 - * مبلغ ثابت (عوضاً عن مبلغ الدفعة). يكون بعض الأشخاص مستحقين لاختيار مبلغ ثابت يتراوح بين 1000 – 40000 دولار كبديل لتلقي دفعة الانتقال الفعلي والمنطقي ومصاريف إعادة التأسيس.

أسئلة عامة

كيف لي أن أعرف أنني مستحق للحصول على إعانة الترحيل؟

يجب أن تتلقى إخطارًا كتابيًا يوضح أهليتك لتلقي إعانة الترحيل. ولا يجب أن تنتقل قبل تلقي هذا الإخطار. وإن فعلت، فربما لا تكون مستحقًا لتلقي إعانة الترحيل.

كيف يتسنى للوكالة أن تعرف مقدار المساعدة التي أحتاجها؟

سوف يتم الاتصال بك في تاريخ مبكر وعقد مقابلة شخصية مع مندوب الوكالة لتحديد احتياجاتك وتفضيلات الترحيل خاصتك.

متى يتعين علي الانتقال؟

سيتم اتخاذ جميع الجهود الملائمة لتزويدك بالوقت الكافي للعثور على موقع بديل ومناسب لعملك وإعادة تأسيسه. وإن أمكن، يتم إصدار تاريخ انتقال متفق عليه بين الطرفين. سوف تحصل على الوقت الكافي لوضع خطط الانتقال. ولن يُطلب منك الانتقال دون الحصول على إخطار كتابي مسبق قبل 90 يومًا على الأقل ما لم تكن هناك حالة طارئة متعلقة بالصحة أو السلامة.

كيف لي أن أعثر على موقع بديل؟

سوف تزودك الوكالة بمعلومات حديثة عن المواقع البديلة المتاحة والملائمة لاحتياجاتك. وربما تزودك الوكالة أيضًا بأسماء الوكلاء والسماسة العقاريين الذين من شأنهم مساعدتك في العثور على نوع الموقع البديل المطلوب.

وبينما تساعدك الوكالة في الحصول على موقع بديل ومناسب، يتعين عليك العمل بجهد ذؤوب لإيجاد الانتقال إلى الموقع الذي تختاره؛ فأنت الأكثر دراية باحتياجاتك. عند البحث عن موقع بديل لأعمالك، يجب عليك التأكد من عدم وجود تقسيم معين أو متطلبات أخرى من شأنها إعاقة عمليات التخطيط الخاصة بك.

ما هي الإعانات الأخرى المتاحة لمساعدتي؟

إلى جانب المساعدة في العثور على موقع بديل ومناسب، سوف توفر لك الوكالة مساعدات أخرى كما يلزم. ويشمل ذلك تقديم معلومات عن البرامج الفيدرالية والمحلية والخاصة بالولاية والتي قد تساعد في إعادة تأسيس أعمالك. على سبيل المثال توفر إدارة الأعمال الصغيرة (SBA) Small Business Administration المساعدة الإدارية والفنية لبعض الأعمال.

يجب عليك مناقشة مندوب الوكالة لمعرفة الخدمات المحددة التي ربما تتوفر لمساعدتك.

لديّ موقع بديل وأرغب في الانتقال إليه. ماذا يجب عليّ فعله؟

قبل إجراء أية ترتيبات للانتقال، أخطر الوكالة في أسرع وقت ممكن. سوف تناقش الوكالة معك عملية الانتقال وتقدم لك المشورة بشأن دفعة (دفعات) الترحيل التي ربما تكون مستحقاً للحصول عليها، والمتطلبات التي يجب استيفاؤها، وكيفية تلقي الدفعة.

أخطط لإيقاف أعمالي بدلاً من الانتقال. ماذا يجب عليّ فعله؟

إذا قررت عدم الاستمرار في مزاولة أعمالك بدلاً من إعادة التأسيس، فربما لا تزال مستحقاً لتلقي الدفعة. اتصل بالوكالة وناقش قرارك بإيقاف أعمالك. وسوف يتم إخطارك بالدفعة التي ربما تكون مستحقاً لتلقيها، إن أمكن، والمتطلبات التي يجب استيفاؤها للحصول على الدفعة.

أملك هذا العقار. هل سأحصل على تعويض قبل الانتقال؟

إذا كنت قد توصلت لاتفاقية تقضي ببيع العقار إلى وكالة عامة، فلن يُطلب منك الانتقال قبل الحصول على سعر الشراء المُتفق عليه. إذا كان العقار قد تمت حيازته عبر إجراء قضائي لحيازة الممتلكات من قبل الحكومة، فلن يُطلب منك الانتقال قبل إيداع القيمة السوقية المقدرّة العادلة في المحكمة. (يجب أن تكون قادرًا على سحب هذا المبلغ على الفور، باستثناء أية مبالغ لازمة لسداد أي رهن أو استيفاء لدين خاص بالعقار وحل أية مشكلات خاصة بالملكية. ولن يؤثر سحبك لنصيبك من الأموال على حقك في طلب تعويض إضافي عن عقارك.)

اطلب من الوكالة تزويدك بنسخة من نشرة معلومات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية، عندما تستحوذ وكالة عامة على عقارك (HUD-1041-CPD) إذا كانت لديك أية أسئلة حول حيازة العقار، فيرجى الاتصال بالوكالة.

ما هي مصاريف الانتقال المستحقة للحصول على دفعة مالية عوضًا عنها؟

إذا اخترت تلقي دفعة عوضًا عن الانتقال الفعلي والمنطقي والمصاريف ذات الصلة، فيمكنك أن تجعل مطالبتك مشمولة بالتكلفة المنطقية واللازمة لما يلي:

- نقل الشخص المُرحَّل والملكية الشخصية. تكون تكاليف الانتقال لمسافة أكبر من 50 ميلاً غير مستحقة ما لم تحدد الوكالة أن الترحيل لمسافة أكبر من 50 ميلاً له مبرر.
- تغليف الممتلكات الشخصية ووضعها في صناديق وإزالة التغليف وإخراجها من الصناديق.
- فصل وتفكيك وإزالة وإعادة تجميع وإعادة تركيب الممتلكات الشخصية المُرحلة وتشمل الأجهزة والمعدات والممتلكات الشخصية البديلة واتصالات المرافق المتاحة في المبنى؛ ويشمل ذلك أيضًا إدخال التعديلات على الممتلكات الشخصية، بما في ذلك تلك التي يتطلبها قانون أو قاعدة أو مرسوم فيدرالي أو محلي أو خاص بالولاية، على نحو ما يلزم لتكييفها حسب البنية البديلة أو الموقع البديل أو المرافق الموجودة في الموقع البديل، والتعديلات اللازمة لتكييف المرافق في الموقع البديل لتلائم الممتلكات الشخصية.

- تخزين الممتلكات الشخصية لمدة لا تزيد على 12 شهرًا، ما لم تحدد الوكالة أن التخزين لمدة أطول أمرًا ضروريًا.
- التأمين الخاص بالقيمة البديلة للممتلكات فيما يتعلق بالنقل والتخزين اللازم.
- القيمة البديلة للممتلكات المفقودة أو المسروقة أو التالفة خلال عملية الانتقال حيث لا يكون التأمين الذي يغطي هذا الفقد أو السرقة أو التلف متاحًا بشكل ملائم.
- أي ترخيص أو تصريح أو رسومات أو اعتماد مطلوب في الموقع البديل.
- غير أن الدفعة ربما لا تعتمد على فترة الصلاحية المتبقية للترخيص أو التصريح أو الرسوم أو الاعتماد الحالي.
- الخدمات المتخصصة التي يتراءى للوكالة أنها فعلية ومنطقية وضرورية لأجل: التخطيط لنقل الممتلكات الشخصية؛ نقل الممتلكات الشخصية؛ وتركيب الممتلكات الشخصية المنقولة في الموقع البديل.
- إعادة ترقيم العلامات واستبدال الأدوات الورقية التي كان متواجدة وقت الترحيل والتي أصبحت غير قابلة للاستعمال بسبب الانتقال.
- الفقد الفعلي والمباشر للممتلكات الشخصية الملموسة كنتيجة لنقل أو عدم مواصلة الأعمال أو عمليات المزرعة. يتكون المبلغ من:
 - (1) القيمة السوقية العادلة للعنصر، كما هو الحال مع الاستخدام المتواصل، باستثناء عوائد بيعه؛ أو
 - (2) التكلفة المقدرة لنقل العنصر كما هو، على ألا يشمل ذلك أية مخصصات للتخزين أو إعادة توصيل أحد الأجهزة، إذا لم يكن الجهاز قيد التخزين أو يجري استخدامه في الموقع الجديد، أيهما أقل. في حالة توقف أنشطة الأعمال أو عمليات المزرعة، فسوف تعتمد التكلفة المقدرة لنقل العنصر على الانتقال لمسافة 50 ميلاً.
- التكلفة المنطقية المتكبدة في مساعي بيع أحد العناصر التي لم يتم ترحيلها.
- شراء ممتلكات شخصية بديلة. في حالة عدم نقل أحد عناصر الممتلكات الشخصية (والذي يُستخدم كجزء من الأعمال أو عمليات المزرعة) واستبداله بشكل عاجل بعنصر بديل يؤدي وظيفة مماثلة في الموقع البديل، يحق للشخص المُرحل الحصول على دفعة تعادل:
 - (1) تكلفة العنصر البديل، ويشمل ذلك تكاليف التركيب في الموقع البديل، ناقص أية عوائد خاصة ببيع أو مفايضة العنصر البديل؛ أو
 - (2) التكلفة المقدرة لنقل وإعادة تركيب العنصر البديل من دون مخصصات للتخزين، أيهما أقل.
- البحث عن موقع بديل. يحق لأصحاب الشركات أو عمليات المزارع الحصول على تعويض عن المصاريف الفعلية والمنطقية، على ألا تتجاوز 2500 دولار، المتكبدة في البحث عن موقع بديل، ويشمل ذلك: النقل؛ الوجبات والإقامة بعيدًا عن المنزل؛ الوقت المنقضي في البحث، الحصول على التصاريح، حضور جلسات الاستماع الخاصة بالتقسيم والتفاوض على شراء أو تأجير الموقع البديل (بناءً على راتب أو إيرادات منطقية)؛ الرسوم المدفوعة للوكيل أو السمسار العقاري لإيجاد موقع بديل (باستثناء أية رسوم أو عمولات متعلقة بشراء هذه المواقع).
- القيمة المنخفضة/الحجم الكبير. إذا كانت الممتلكات الشخصية المراد نقلها ذات قيمة منخفضة وحجم كبير، وكانت تكلفة نقلها غير متناسبة مع قيمتها حسبما يتراءى للوكالة التي تُنفذ الترحيل، فلن تتجاوز دفعة تكلفة النقل المسموح بها أيًا من: (1) المبلغ الذي من المقرر الحصول عليه في حالة بيع الممتلكات في الموقع أو (2) التكلفة البديلة لكمية مشابهة منقولة إلى موقع الأعمال الجديد، أيهما أقل. تشمل الأمثلة على ذلك دون حصر الرمال المخترنة، الحصى، المعادن، الفلزات وغيرها من العناصر المشابهة من الممتلكات الشخصية التي تحددها الوكالة.

إلى جانب المصاريف المستحقة المدرجة أعلاه لنقل الممتلكات الشخصية، تعتبر العناصر التالية أيضًا مصاريف انتقال مستحقة إذا ما تراءى للوكالة أنها فعلية ومنطقية و لازمة:

- التوصيل بالمرافق القريبة المتاحة من حق الطريق إلى التحسينات التي تُجرى على الموقع البديل.
- الخدمات المتخصصة (بناءً على المبلغ المنطقي والمعتمد مسبقًا من قبل الوكالة بالساعة) التي تُجرى قبل شراء أو تأجير الموقع البديل لتحديد مدى ملاءمته لأعمال شركة الشخص المُرحل، وهي تشمل على سبيل المثال وليس الحصر اختبار التربة ودراسات الجدوى والتسويق (باستثناء أية رسوم أو عمولات ترتبط مباشرةً بشراء أو تأجير ذلك الموقع).
- رسوم الخدمات العامة أو التقييمات غير المتكررة للاستهلاك الكبير المتوقع للمرفق.

سوف توضح الوكالة كافة تكاليف الانتقال المستحقة والأخرى ذات الصلة، علاوة على التكاليف غير المستحقة. يجب أن تكون قادرًا على تبرير كافة التكاليف التي تتكبدها؛ ولذلك عليك الاحتفاظ بجميع الإيصالات. سوف تعلمك الوكالة بالوثائق المطلوبة لدعم مطالبتك.

ربما تختار سداد تكاليف الانتقال بنفسك واستردادها من الوكالة، أو يمكنك جعل الوكالة تسدد التكاليف لشركة النقل حسبما تفضل. وفي أي الحالتين، اختر شركة النقل بعناية. يمكن أن تساعدك الوكالة في اختيار شركة نقل مرموقة تقدم خدماتها بكفاءة.

يجب عليك أيضًا إعلام الوكالة بخطط الانتقال الخاصة بك. فيجب تزويدها بإخطار كتابي ومنطقي مقدمًا بالتاريخ التقريبي لبدء الانتقال أو التصرف في ممتلكاتك الشخصية والمخزن الذي سيتم نقل العناصر إليه. ويحق للوكالة الموافقة على التنازل عن هذا المطلب. يجب عليك أن تسمح للوكالة بإجراء عمليات التفتيش الملائمة وفي الوقت المناسب للممتلكات الشخصية في الموقعين الجديد والقديم ومراقبة عملية النقل.

ما هي الدفعة الخاصة بمصاريف إعادة التأسيس؟

إذا اخترت تلقي دفعة عوضًا عن الانتقال الفعلي والمصاريف ذات الصلة، فربما تكون أيضًا مستحقًا لتلقي دفعة عوضًا عن مصاريف إعادة التأسيس، على ألا تتجاوز 25,000 دولارًا. يجب أن تكون هذه المصاريف منطقية وضرورية، حسبما تحدد الوكالة. وهي تضم على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- الإصلاحات أو التحسينات المدخلة على الممتلكات البديلة حسبما يتطلب القانون أو القاعدة أو المرسوم الفيدرالية أو المحلي أو الخاص بالولاية.
- التعديلات على الممتلكات الشخصية لاستيعاب عمليات الشركة أو إنشاء تركيبات بديلة ملائمة لإجراء الأعمال.
- تكاليف الإنشاء والتركيب للافتات الخارجية للإعلان عن الشركة.

- تغيير الديكورات أو استبدال الأسطح الموحلة أو البالية في الموقع البديل، مثل الطلاء أو تركيب الألواح أو السجاد.
- الإعلان عن الموقع البديل.
- التكاليف الزائدة المقدرة للتشغيل خلال أول عامين في الموقع البديل لعناصر مثل: تكاليف الإيجار أو التأجير؛ الضرائب الشخصية أو العقارية؛ أقساط التأمين؛ ورسوم المرافق، باستثناء رسوم الخدمات العامة.
- العناصر الأخرى التي تعتبرها الوكالة ضرورية لإعادة تأسيس الشركة.

ما هي دفعة الانتقال الثابتة (عوضاً عن مبلغ الدفعة)؟

تكون بعض الشركات والمنظمات غير الربحية والمزارع مستحقة للحصول على دفعة انتقال ثابتة عوضاً عن تلقي دفعة انتقال فعلية ومنطقية إلى جانب المصاريف ذات الصلة ودفعة عوضاً عن مصاريف إعادة التأسيس. وتعتمد الدفعة الثابتة لأعمال الشركة أو عمليات المزرعة على متوسط الإيرادات السنوية الصافية للشركة أو المزرعة؛ وتعتمد الدفعة الثابتة للمنظمة غير الربحية على إجمالي العوائد السنوية المتوسطة باستثناء المصاريف الإدارية. لن تقل الدفعة الثابتة عن 1000 دولار أو تزيد على 40000 دولار. ناقش ذلك مع الوكالة لمعرفة ما إذا كنت مستحقاً لخيار الدفع هذا.

سوف تعلمك الوكالة بشأن مدى أهليتك لتلقي هذه الدفعة والوثائق التي يجب عليك تقديمها لمساندة مطالبتك.

تذكر أنك إذا اخترت تلقي هذه الدفعة، فإنك لن تكون مستحقاً لتعويضك عن أية مصاريف أخرى للانتقال أو إعادة التأسيس.

هل يجب عليّ ملء مطالبة لتلقي دفعة ترحيل؟

نعم. يجب عليك ملء مطالبة للحصول على دفعة ترحيل. وسوف تزودك الوكالة بنموذج المطالبة المطلوب، وتساعدك في استكماله، وتوضح لك نوع الوثائق التي يجب عليك تقديمها لتلقي الدفعة.

يجب ملء جميع مطالبات تلقي دفعات الترحيل خلال مدة أقصاها 18 شهراً بعد: تاريخ الانتقال، للمستأجرين. (1) تاريخ الانتقال؛ أو (2) تاريخ سداد آخر دفعة لحيازة عقارك، أيهما أبعد، للملاك. غير أن من مصلحتك إرسال المطالبة في أسرع وقت ممكن بعد الانتقال. فكلما قدمت مطالبتك بسرعة، تتم معالجتها وسدادها بسرعة. وإذا لم يتسنّ لك إرسال مطالبتك في غضون 18 شهراً، فاطلب من الوكالة أن تراعي مد هذه الفترة.

سوف تحصل على المبلغ مباشرة بعد إرسال مطالبة مقبولة. إذا كانت هناك أية مشكلة بخصوص حقك في الحصول على دفعة ترحيل أو مبلغ الدفعة، فسوف نخطرك بها كتابياً إلى جانب الإجراء الذي يجب عليك اتخاذه لحلها.

إذا كان يتعين عليك سداد أية مصاريف خاصة بالترحيل قبل الانتقال، فناقش احتياجاتك مع الوكالة. يجب أن تتمكن من الحصول على دفعة مقدمة. ربما يتم إدراج الدفعة المقدمة في "الضمان العقاري" للتأكد من استكمال عملية الانتقال في حينها.

هل يتعين عليّ دفع إيجار للوكالة قبل الانتقال؟

إذا استحوذت الوكالة على عقارك، فربما يُطلب منك دفع إيجار بسيط للوكالة عن الفترة بين الاستحواذ على العقار وتاريخ الانتقال. ولن يتجاوز هذا الإيجار مبلغ الإيجار السائد في السوق للعقارات المشابهة في المنطقة.

هل يتعين عليّ سداد ضرائب الدخل الفيدرالية على دفعات الترحيل الخاصة بي؟

لا. ينص القسم 216 من قانون السياسات الموحدة للمساعدة في الانتقال وحياسة العقارات الثابتة (URA) على أنه ليس عليك الإبلاغ عن دفعات الترحيل كجزء من دخلك الإجمالي لأغراض الضرائب الفيدرالية. للحصول على معلومات حول ضرائب الدخل المحلية أو الخاصة بالولاية، فيجب مناقشة ذلك على مكتب ضرائب الدخل المحلي أو الخاص بالولاية في منطقتك أو مع مستشار الضرائب الشخصي خاصتك.

إذا لم أحصل على الإعانة المطلوبة، هل يحق لي الاستئناف على ذلك؟

نعم. إذا لم توافق على قرار الوكالة فيما يتعلق بحقك في الحصول على إعانة الترحيل أو مبلغ الدفعة، فيحق لك الاستئناف على قرار الوكالة. وسوف تعلمك الوكالة بإجراءات الاستئناف الخاصة بها. سوف تتاح لك فترة 60 يوماً بعد أدنى للاستئناف بعد تلقي إخطار كتابي بقرار الوكالة الخاص بمطالبتك. يجب أن يكون الاستئناف كتابياً. ولكن إذا كنت بحاجة للمساعدة، فسوف تقدم لك الوكالة يد العون في إعداد الاستئناف.

وإذا لم تكن راضياً عن قرار الوكالة النهائي على الاستئناف، فيحق لك طلب مراجعة هذا الشأن في المحاكم.

لديّ المزيد من الأسئلة. من سيجيب عنها؟

إذا كانت لديك أسئلة أخرى بعد قراءة هذا الكتيب، فاتصل بالوكالة وناقش شواغلك مع مندوبها.

الوكالة: العنوان:

مواعيد العمل:

رقم الهاتف: الشخص الذي

يتم الاتصال به:

(ملاحظة: تم تحديث النموذج ليشمل التغييرات القانونية MAP21 التي طرأت على قانون السياسات الموحدة للمساعدة في الانتقال وحياسة العقارات الثابتة السارية بدءاً من 2014/01/10. يُرجى ملاحظة أن تنظيمات القانون الحالية الخاصة بالقانون 49 من قوانين التنظيمات الفيدرالية الجزء 24 ستخضع للمراجعة لوضع القواعد المستقبلية بحيث تعكس تغييرات MAP21. للحصول على معلومات إضافية حول تغييرات MAP-21 على قانون السياسات الموحدة للمساعدة في الانتقال وحياسة العقارات الثابتة لبرامج ومشروعات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية، ارجع إلى إشعار الوزارة CPD-14-09 على الموقع الإلكتروني التالي: <http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=14-09cpdn.pdf>.)