



كاتب لمقيمي مشاريع الإسكان التابعة لوزارة الإسكان وتطوير المدن HUD الحاصلين على معونة

معونة الإيجار

"كيف يتم تحديد الإيجار الخاص بك"

مكتب الإسكان

يونيو/ حزيران 2007

إن هذا الكاتب دليل عام لإطلاع المالك/ وكلاء الإدارة
ومقيمي HUD الحاصلين على معونة على المسؤوليات
والحقوق المتعلقة بالإفصاح عن الدخل والتحقق منه.

لماذا من الهام تحديد الدخل والإيجار بشكل صحيح

إن وزارة الإسكان وتطوير المدن تبين أن العديد من الأسر المقيمة
تدفع إيجارا غير صحيح. والأسباب الرئيسية لهذه المشكلة هي:

- تقديم الأسر المقيمة بيانا أقل عن الدخل، و
- عدم منح وكلاء الإدارة استثناءات وحسومات تحقق للأسر المقيمة.

وتقع على عاتق وكلاء الإدارة والمقيمين جميعا مسؤولية التأكد أن
الإيجار الصحيح يتم دفعه.

مسؤوليات وكلاء الإدارة:

- الحصول على معلومات دقيقة حول الدخل
- التحقق من دخل المقيم
- التأكد أن المقيمين يتلقون الاستثناءات والحسومات التي تحقق لهم.
- حساب إيجار المستأجر بدقة.
- تقديم نسخة عن اتفاقية عقد الإيجار والدخل وتحديثات الإيجار للمستأجر
- إعادة حساب الإيجار لدى الإفادة بتغييرات في بنية الأسرة.
- إعادة حساب الإيجار عندما ينخفض دخل المقيم.

- إعادة حساب الإيجار عندما يزداد دخل المقيم بمعدل \$200 أو أكثر في الشهر.
- تقديم معلومات عن سياسات وكلاء الإدارة عند الطلب.
- إبلاغ المقيمين عن أية تغييرات في المتطلبات أو الممارسات من أجل تقديم بيان بالدخل أو تحديد الإيجار.

مسؤوليات المقيمين:

- تقديم معلومات دقيقة عن بنية الأسرة.
- تقديم بيان بكل الدخل
- الاحتفاظ بنسخة عن الأوراق، والاستمارات، والإيصالات التي توثق الدخل والنفقات.
- الإفادة بالتغييرات في بنية الأسرة والدخل التي تطرأ بين فترة إعادة التوثيق السنوية.
- توقيع استمارات قبول من أجل التحقق من الدخل.
- اتباع متطلبات عقد الإيجار وقوانين المنزل

تحديدات الدخل

لا يحدد دخل أسرة إجمالي متوقع أهليتها من أجل المعونة وحسب، بل يحدد أيضاً الإيجار الذي ستدفعه الأسرة والمساعدة المالية المطلوبة. ويستخدم الدخل المتوقع، الذي يخضع للاستثناءات والحسومات التي ستتلقاها الأسرة خلال السنة القادمة، من أجل تحديد إيجار الأسرة.

ما هو الدخل السنوي؟

الدخل الإجمالي- استثناءات الدخل= الدخل السنوي

ما هو الدخل المصحح؟

الدخل السنوي- الحسومات= الدخل المصحح

تحديد إيجار المستأجر

صيغة إيجار معونة الإيجار:

إن الإيجار الذي ستدفعه أسرة ما هو أعلى من المبالغ التالية:

- 30% من دخل الأسرة الشهري المصحح
 - 30% من الإيجار الإجمالي
- إذا كان هذا توثيق ابتدائي أو أولي، لا تعد الأسرة مؤهلة إلا إذا كانت دفعة المستأجر الإجمالية الخاصة بهم أقل من 90% من الإيجار الإجمالي.

الدخل والأصول

يطلب من مقيمي HUD الحاصلين على معونة تقديم بيان بكل الدخل من كل المصادر إلى المالك أو الوكيل OA. وتعد استثناءات الدخل والحسومات جزءا من عملية إيجار المستأجر.

و عند تحديد مبلغ الدخل من الأصول التي ستضمّن في الدخل السنوي، يتم تضمين الدخل الفعلي المتأتي من الأصول إلا عندما تكون قيمة النقود من كل الأصول تزيد عن \$5000، عندها يزيد المبلغ المضمن في الدخل السنوي من 2% من الأصول الإجمالية أو الدخل الفعلي المتأتي من الأصول.

ويتضمن الدخل السنوي:

- السندات، شهادات الاستثمار، السندات على الخزينة، شهادات الإيداع وحسابات السوق المالية.
- حسابات التقاعد الفردية وحسابات كيويه.
- أموال ومعاشات التقاعد
- النقود المحفوظة في المدخرات والحسابات الجارية، والصناديق الحديدية لحفظ الأمانات، والبيوت، الخ
- قيمة النقود من سياسات التأمين على الحياة كلها المتاحة للفرد قبل الموت
- حق الملكية في الممتلكات الخاصة بالتأجير واستثمارات رأس المال الأخرى
- الممتلكات الشخصية المحفوظ بها استثمارا
- المقبوضات على شكل دفعة واحدة كاملة أو المقبوضات لمرة واحدة
- الرهن أو السند المضمون الذي يحتفظ به متقدم بطلب
- الأصول المصروفة بأقل من قيمة السوق العادلة

لا تتضمن الأصول:

- الممتلكات الشخصية الضرورية (الملابس، الأثاث، السيارات، خاتم الزفاف، العربات سيما المجهزة من أجل أشخاص لديهم إعاقات)
- الفوائد في أرض استثمار هندية
- سياسات التأمين على الحياة المحددة المدة
- حق الملكية في الوحدة التعاونية التي تقيم فيها الأسرة
- الأصول التي تعد جزءا من عمل نشيط
- الأصول غير المملوكة فعليا من المتقدم بطلب أو المحفوظ بها باسم فرد ولكن:
- الأصول وأي دخل يكسبه يعود لنفع شخص آخر ليس فردا في المنزل، و
- هذا الشخص الآخر مسؤولا عن الضرائب على الدخل التي تطرأ على الدخل الذي تولده الأصول.
- الأصول التي لا يصل إليها المتقدم بطلب ولا تقدم دخلا له (مثلا: زوجة أسيئت معاملتها تمتلك منزلا مع زوجها. وبسبب الموقف العائلي، لا تتلقى دخلا من الأصول ولا تستطيع أن تحول الأصول إلى نقود).
- الأصول المصروفة بأقل من قيمة السوق العادلة جراء:
- إغلاق الرهن
- إفلاس
- اتفاقية طلاق أو انفصال إذا تلقى المتقدم بطلب أو المقيم تعويضا ذو قيمة عالية ليس بالضرورة أن يكون بالدولار

الاستثناءات من الدخل السنوي:

- الدخل من توظيف الأطفال (بما في ذلك الأطفال المتبنون) دون سن 18

- المبلغ الكامل (قبل حسومات جدول الرواتب) من الأجور والمرتببات، وأجر الوقت الإضافي، والعمولات، والأتعاب، والهبات والعلاوات والتعويضات الأخرى عن الخدمات الشخصية.
- الدخل الصافي من تشغيل عمل أو مهنة.
- الفائدة، وحصص الأرباح والدخل الصافي الآخر من أي نوع من الممتلكات العقارية أو الشخصية (راجع ما تتضمنه الأصول/ الأصول لا تتضمن أدناه)
- المبلغ الكامل من المبالغ الدورية المتلقاة من الضمان الاجتماعي، والدفعات السنوية، وسياسات التأمين، وأموال التقاعد، ومعاشات التقاعد، والإعانات المالية بسبب العجز أو الموت، والأنواع الأخرى المشابهة من المقبوضات الدورية، بما فيها المبلغ ذو الدفعة الواحدة أو المبالغ الشهرية المتوقعة بسبب البداية المؤخرة لمبلغ دوري ** (عدا الدفعات الدورية المؤجلة من دخل الضمان التكميلي والإعانات المالية من الضمان الاجتماعي، راجع الاستثناءات من الدخل السنوي، أدناه)**
- الدفعات بدلا عن الإيرادات، مثل تعويض البطالة والعجز، وتعويضات العامل وتعويض نهاية الخدمة ** (عدا الإضافات ذات الدفعة الواحدة لأصول أسرة، راجع الاستثناءات من الدخل السنوي، أدناه)**
- المعونة المالية الحكومية
- المخصصات الدورية القابلة للإنهاء، مثل النفقة الشرعية للزوجة المطلقة ودفعات دعم الطفل والمساهمات النظامية أو التبرعات المتلقاة من المؤسسات أو من أشخاص لا يقيمون في السكن
- كل المدفوعات النظامية، والمدفوعات الخاصة والمخصصات لعضو في القوى المسلحة (عدا المدفوعات الخاصة من أجل التعرض إلى نيران عدوة)
- ** بالنسبة لبرامج القسم 8 وحسب، تعد أية معونة مالية، تتجاوز المبالغ المتلقاة من أجل قسط التعليم، التي يتلقاها فرد بموجب قانون التعليم العالي لعام 1965، (تعد) دخلا لذلك الفرد، إلا إذا كانت تلك المعونة المالية لا تعد دخلا سنويا للأشخاص الذين يزيد عمرهم عن 23 سنة ولديهم أطفال يعولونهم أو إذا كان أحد الطلاب يقيم مع والده أو والدته اللذين يتلقيان معونة القسم 8. ومن أجل هذا المقطع، لا تتضمن "المعونة المالية" متحصلات القرض من أجل تحديد الدخل**

والتجهيزات اللازمة لإبقاء فرد أسرة المعاق في النمو في المنزل

الاستثناءات الملزمة فيدراليا :

- قيمة الحصة المقدمة إلى منزل مؤهل بموجب قانون طابع الغذاء لعام 1977
- الدفعات إلى المتطوعين بموجب قانون خدمات المتطوعين المحلي لعام 1973
- الدفعات المتلقاة بموجب قانون تسوية مطالبات السكان الأصليين في الأسكا
- الدخل المتأتي من أرض معينة مجاورة للولايات المتحدة المتروكة أمانة من أجل قبائل هندية معينة
- الدفعات أو المخصصات بموجب برنامج معاونة الطاقة للمنازل قليلة الدخل الخاص بمديرية الصحة والخدمات الإنسانية،
- الدفعات المتلقاة بموجب برامج يمولها كليا أو جزئيا قانون الشراكة في التدريب على العمل
- الدخل المتأتي من صرف الأموال على جماعة النهر الكبير/غراند ريفر باند لهنود أوتاوا
- أول 2000 دولار من أسهم كل فرد المتلقاة من أموال الأحكام التي قضت بها مفوضية المطالبات الهندية أو محكمة المطالبات في الولايات المتحدة، أو فوائد الهنود الأفراد في أراضي الاستثمار أو الأراضي المقيدة، بما في ذلك أول 2000 دولار في السنة من الدخل الذي يتلقاه الهنود الأفراد من الأموال المتأتية من الفوائد المحتفظ بها في أراضي استثمار أو أراضي مقيدة كهذه.
- مبالغ المنح التعليمية الممولة بموجب Title IV من قانون التعليم العالي لعام 1965، بما في ذلك المنح بمقتضى برنامج الدراسة والعمل الفيدرالي أو بمقتضى برامج معاونة الطلاب الخاص بمكتب شؤون الهنود
- الدفعات المتلقاة من البرامج التي يمولها Title V من قانون الأمريكيان الكبار في السن لعام 1985
- الدفعات المتلقاة في 1 يناير/ كانون الثاني 1989 أو بعده من صندوق تسوية agent orange أو أي صندوق آخر تأسس بناء على التسوية في دعوى مسؤولية المنتج In Re Agent
- الدفعات المتلقاة بموجب قانون تسوية مطالبات هنود ولاية ماين لعام 1980
- قيمة رعاية أي طفل مقدمة أو مرتبة (أو أي مبلغ يتم تلقيه على انه دفعة من أجل رعاية كهذه أو من أجل سداد التكاليف التي تطرأ من رعاية كهذه) بموجب قانون رعاية الطفل و development block grant لعام 1990
- دفعات إعادة الأموال من اعتماد الضريبة على الدخل المكتسب بتاريخ 1 يناير/ كانون الثاني 1991، أو بعد ذلك.
- الدفعات من مفوضية المطالبات الهندية إلى القبائل والمجموعات المتعلقة بالاتحاد الأمريكي الخاصة بالأمة الهندية ياكيميا أو بقبيلة أباتش من محمية ماسكاليرو

- الدفعات المتلقاة من أجل رعاية الأطفال المتبنون أو الكبار المتبنون (وهم عادة أشخاص لديهم إعاقات، ولا علاقة لهم بالأسرة المستأجرة، وغير قادرين على العيش لوحدهم.
- الإضافات ذات الدفعة الواحدة لأصول الأسرة، مثل الميراث، ودفعات التأمين (بما فيها الدفعات بموجب التأمين الصحي والتأمين ضد الحوادث وتعويض العامل)، أرباح رأس المال وتسوية الخسائر الشخصية أو الممتلكات.
- المبالغ التي تتلقاها الأسرة تحديدا من أجل كلفة النفقات الطبية، أو تسديدها من أجل أي فرد من أفراد الأسرة.
- دخل المعين المقيم مع الأسرة
- **بمقتضى تضمين الدخل من أجل برنامج القسم 8 للطلاب المسجلين في معهد أو تعليم أعلى بمقتضى متضمنات الدخل السنوي، أعلاه، ** المبلغ الكامل من معاونة الطالب المالية المدفوعة إما مباشرة للطالب أو للمؤسسة التعليمية.
- المدفوعات الخاصة لفرد في الأسرة يخدم في القوى المسلحة المعرض لنيران عدوة.
- المبالغ المتلقاة بمقتضى برامج التدريب التي تمولها HUD
- المبالغ المتلقاة من شخص لديه إعاقته تم تجاهلها لفترة محدودة من الزمن من أجل أهلية دخل الضمان التكميلي والإعانات المالية لأنها محفوظة للاستخدام بموجب خطة تحقيق الكفاية الذاتية PASS
- المبالغ المتلقاة من مشارك في برامج حصول على معاونة علنية أخرى وهي خصيصا من أجل أو لسداد النفقات الفعلية التي تطرأ (تجهيزات خاصة، إكساء، مواصلات، رعاية أطفال، الخ) والتي تُصنع لمجرد السماح بالمشاركة في برنامج معين.
- معاش خدمة مقيم (لا يتجاوز 200 دولار في الشهر)
- الإيرادات التزايدية والإعانات المالية العائدة إلى أي فرد في الأسرة من المشاركة في التأهيل لبرامج التدريب على الوظيفة المحلية أو الحكومية وتدريب أحد أفراد أسرة ليكون موظف إدارة مقيم
- الدخل المؤقت، غير المتكرر أو غير المنتظم (بما في ذلك التبرعات)
- دفعات التعويض عن الأضرار التي تدفعها حكومة أجنبية بموجب المطالبات المباشرة من أشخاص مضطهدين خلال الفترة النازية بموجب قوانين تلك الحكومة
- الإيرادات التي تتجاوز 480 دولار لكل طالب عمره 18 سنة أو أكبر يدرس لدوام كامل (باستثناء رب المنزل، أو الشريك)
- دفعات معاونة التبنّي التي تتجاوز 480 دولار لكل طفل متبنّي
- الدفعات الدورية المؤجلة من دخل الضمان التكميلي والإعانات المالية للضمان الاجتماعي التي يتم الحصول عليها بشكل دفعة واحدة أو ضمن المبالغ الشهرية المتوقعة
- المبالغ التي تتلقاها الأسرة على شكل إعادة أموال أو خصم بموجب القانون المحلي للحكومة من أجل ضرائب الملكية المدفوعة على وحدات السكن
- المبالغ التي تدفعها وكالة حكومية إلى أسرة لديها فرد لديه إعاقته في النمو ويعيش في المنزل للتعويض عن كلفة الخدمات

للمزيد من المعلومات
احصل على المزيد عن برامج HUD على موقع HUD على شبكة
الانترنت <http://www.hud.gov>

- المخصصات والإيرادات والدفوعات إلى المشاركين في أمير كوريس بموجب قانون خدمة المجتمع والوطن لعام 1990
- أية مخصصات مدفوعة بموجب أحكام 38U.S.C. 1805 إلى طفل يعاني من السنسنة المشقوقة وهو ابن جندي فيتنامي
- أي مبلغ من تعويض ضحية جريمة (بموجب قانون ضحايا الجريمة) المتلقى عبر معونة ضحية الجريمة (أو دفعة أو سداد لتكاليف معونة كهذه) حسب ما يحدده قانون ضحايا الجريمة بسبب ارتكاب جريمة ضد المتقدم بطلب بموجب قانون ضحايا الجريمة
- المخصصات، والإيرادات والدفوعات إلى الأفراد المشاركين بموجب قانون استثمار القوى العاملة لعام 1998
- أية إعانات مالية للعاجزين من مديريةية شؤون المحاربين القدامى يتلقاها المستأجر على شكل مبلغ من دفعة واحدة أو على شكل مبالغ شهرية متوقعة تراعي قانون الإسكان والانتعاش الاقتصادي لعام 2008 HERA

الحسومات:

- 480 دولار عن كل متبنى بما في ذلك الطلاب الذي يدرسون دواما كاملا أو الأشخاص الذين لديهم إعاقة
- 400 دولار عن أي أسرة شخص كبير في السن أو أسرة معاق النفقات الطبية التي لا يمكن سدادها لأسرة أي شخص كبير في السن أو لأسرة معاق التي يبلغ مجموعها 3% من الدخل السنوي. ولا تطبق نفقات دخل الأسرة سوى مرة واحدة
- رعاية المرافق المعقولة غير التي لا يمكن سدادها ونفقات الجهاز المساعد لفرد/ لأفراد أسرة معاق للسماح لفرد/ لأفراد الأسرة بالعمل الذي يبلغ مجموعه أكثر من 3% من الدخل السنوي
- إذا كان لدى أسرة شخص كبير السن كلا من نفقات طبية لا يمكن سدادها ونفقات معونة عاجز، لا تطبق نفقة الدخل البالغة 3% الخاصة بالأسرة سوى مرة واحدة
- أي نفقات رعاية طفل معقولة من اجل الأطفال دون سن 13 اللازمة لتمكين فرد في الأسرة من أن يتوظف أو أن يكمل تعليمه أو تعليمها.

المراجع

القوانين:

- متطلبات برنامج HUD العامة؛ CFR 24 الجزء 5
- الكتيب
- 4350.3، متطلبات إشغال برامج الإسكان متعدد الأسر المقدم له معونة مالية

الملاحظات

- الاستثناءات المفروضة فيدراليا "الإشعار 66 FR 4669، أبريل/ نيسان 20، 2001

