

ورقة حقائق

خاصة بالمقيمين الذين تدعمهم وزارة الإسكان
والتنمية الحضرية (HUD)

سعر الفائدة الأقل من سعر السوق (Below Market Interest Rate, BMIR)

"طريقة تحديد الإيجار"

- مسؤوليات وكلاء المالك:**
- الحصول على معلومات دقيقة عن الدخل
 - التحقق من دخل المقيمين
 - ضمان حصول المقيمين على كافة الاستثناءات التي يستحقونها
 - حساب إيجار المستأجرين بشكل دقيق
 - توفير نسخة من عقد الإيجار للمستأجرين، وتحديدات الدخل والإيجار
 - إعادة احتساب الإيجار عند الإبلاغ عن تغييرات في تكوين العائلة
 - إعادة احتساب الإيجار عند نقص دخل الفرد المقيم
 - إعادة احتساب الإيجار عند زيادة دخل المقيم بحوالي 200 دولار أو أكثر شهرياً
 - توفير معلومات حول سياسات وكلاء المالك عند الطلب
 - إعلام المقيمين بأي تغييرات في الشروط أو الممارسات بشأن الإعلام عن الدخل أو تحديد الإيجار

مكتب الإسكان

يونيو 2007

تعد ورقة الحقائق هذه دليلًا عامًا لإعلام وكلاء المالك/الإدارة
(Owner/Management Agents (OA)) والمقيمين الذين
تدعمهم وزارة الإسكان والتنمية الحضرية بالمسؤوليات والحقوق
المتعلقة بالإفصاح عن الدخل والتحقق منه.

- مسؤوليات المقيمين:**
- توفير معلومات دقيقة عن تكوين العائلة
 - الإبلاغ عن الدخل الكامل
 - حفظ نسخ من الأوراق، والنماذج، والإيصالات التي تثبت الدخل
والمصروفات
 - الإبلاغ عن التغييرات في تكوين ودخل العائلة التي تحدث بين فترات
إعادة التقييم السنوية
 - التوقيع على نماذج الموافقة؛ للتحقق من الدخل
 - اتباع شروط الإيجار وقواعد السكن

تحديدات الدخل

لا يحدد إجمالي الدخل المتوقع للعائلة التأهل للسكن فحسب، ولكن يحدد
أيضاً قيمة الإيجار الذي ستدفعه العائلة. يتم استخدام الدخل المتوقع،
الخاضع للاستثناءات التي ستحصل عليها العائلة في الشهور الاثني عشر
(12) القادمة لتحديد الإيجار الذي ستدفعه العائلة.

ما هو الدخل السنوي؟

إجمالي الدخل - استثناءات الدخل = الدخل السنوي

سبب أهمية تحديد الدخل والإيجار بشكل صحيح

أوضحت دراسات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (Department of
Housing and Urban Development) أن العديد من العائلات
المقيمة تدفع إيجاراً غير مناسباً. وتعود الأسباب الرئيسية لهذه المشكلة إلى
ما يلي:

- نقص أو عدم الإبلاغ عن دخل العائلات المقيمة.
- عدم تقديم وكلاء المالك للاستثناءات والخصومات لمستحقيها من
العائلات المقيمة.

يتحمل كل من وكلاء المالك والمقيمين مسؤولية ضمان دفع الإيجار
الصحيح.

تحديد إيجار المستأجر

- الإجمالية الشاملة إلى أصول العائلة، راجع "استثناءات من الدخل السنوي" أدناه)**
- إعانة الرفاهية
- علاوات دورية ومحددة مثل نفقة الزوجة المطلقة، ونفقات دعم الطفل، والتبرعات المنتظمة، أو الهبات التي يتم الحصول عليها من المنظمات أو من الأشخاص غير المقيمين في هذا المسكن
- كافة المدفوعات المنتظمة، والمدفوعات الخاصة، والعلاوات الخاصة بأحد أفراد القوات المسلحة (فيما عدا المدفوعات الخاصة بالتعرض للنيران المعادية)
- **بالنسبة لبرامج القسم 8 فقط، أي دعم مالي يزيد عن المبالغ المستلمة لأقساط التعليم، يحصل عليه الفرد بموجب قانون 1965 للتعليم العالي (Higher Education Act of 1965)، يتم اعتباره دخلاً لهذا الفرد، غير أن الدعم المالي لا يعد دخلاً سنوياً للأفراد الذين يزيد عمرهم عن 23 عاماً ويعولون أطفالاً وكذلك بالنسبة للطالب الذي يعيش مع والده أو والدته الذين يتلقون الدعم المنصوص عليه في القسم 8. ولتحقيق الغرض من هذه الفقرة، فإن "الدعم المالي" لا يتضمن عائدات القروض بهدف تحديد الدخل**

صيغة الإيجار بسعر فائدة أقل من سعر السوق:

- عند الانتقال للإقامة في منزل أو في بداية الإقامة، تدفع العائلة قيمة الإيجار المنصوص عليها في العقد
- عند تجديد الأهلية تستمر العائلة في دفع نفس قيمة الإيجار ما لم يكن الدخل مساوياً لنسبة 110% من حد دخل سعر الفائدة الأقل من سعر السوق أو أعلى منها. إذا ارتفع الدخل إلى نسبة 110% من حد الدخل بسعر الفائدة الأقل من سعر السوق، فسوف تدفع العائلة إيجار السوق بسعر الفائدة الأقل من سعر السوق، أو المبلغ الذي تدفعه حالياً، أيهما أعلى.

الدخل والأصول

يُطلب من المقيمين الذين تدعمهم وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الإبلاغ عن الدخل الكامل الذي يتم الحصول عليه من كل المصادر إلى المالك أو وكيل المالك. وتُعد استثناءات الدخل جزءاً من عملية إيجار المستأجرين.

وعند تحديد مقدار الدخل الوارد من الأصول لتضمينه في الدخل السنوي، يتم تضمين الدخل الفعلي من الأصول عدا إذا كانت القيمة النقدية لكافة الأصول تتجاوز 5000 دولار أمريكي، حينها يكون المبلغ المضمن في الدخل السنوي يكون هو 2% من إجمالي الأصول أو من الدخل الفعلي من الأصول، أيهما أعلى.

يتضمن الدخل السنوي ما يلي:

- المبلغ بالكامل (قبل اقتطاعات الرواتب) للأجور والرواتب، وأجر العمل الإضافي، والعمولات، والأتعاب، والإكراميات، والعلاوات، والمكافآت الأخرى للخدمات الشخصية
- صافي الدخل من إدارة عمل أو مهنة
- الفائدة، والأرباح، وصافي الدخل الآخر من أي نوع من الممتلكات العقارية أو الشخصية (راجع "ما يندرج تحت الأصول/ما لا يندرج تحت الأصول" أدناه)
- المبلغ الكامل من المبالغ الدورية التي يتم الحصول عليها من الضمان الاجتماعي، والرواتب السنوية، وبوليصات التأمين، وصناديق التقاعد والمعاشات، والإعانات المالية للإعاقة، أو الموت، والأنواع الأخرى المشابهة من الأموال التي يتم الحصول عليها بصفة دورية، بما في ذلك المبلغ الإجمالي الشامل، أو المبالغ الدورية المتوقعة بسبب البدء المتأخر لمبلغ دوري (**عدا المدفوعات الدورية المؤجلة لدخل الضمان التكميلي وفوائد الضمان الاجتماعي، راجع "استثناءات من الدخل السنوي" أدناه)**
- المدفوعات المعوّضة عن الأرباح مثل تعويضات البطالة، والإعاقة، وتعويضات العمال، ومدفوعات إنهاء الخدمة (**فيما عدا الإضافات

ما يندرج تحت الأصول:

- الأسهم، والسندات، وأذونات الخزائنة، وشهادات الإيداع، وحسابات سوق المال
- تقاعد الأفراد وحسابات كيو (Keogh)
- أموال التقاعد والمعاشات
- النقد الموجودة في حسابات الادخار، والحسابات الجارية، وفي خزانات الإيداع الآمنة، وفي المنازل، الخ.
- القيمة النقدية لبوليصات التأمين على الحياة بالكامل المتاحة للفرد قبل الموت
- حقوق الملكية في العقارات المستأجرة والاستثمارات الرأسمالية الأخرى
- الممتلكات الشخصية المملوكة كاستثمار
- المبالغ المستلمة الشاملة أو المبالغ المستلمة لمرة واحدة
- رهن عقاري أو عقد انتماني يملكه مقدم طلب
- الأصول المتصرف فيها لأقل من قيمة السوق العادلة.

ما لا يندرج تحت الأصول:

- الممتلكات الشخصية اللازمة (من ملابس، وأثاث، وسيارات، وخاتم الزفاف، بالإضافة إلى المركبات الخاصة المجهزة للأشخاص ذوي الإعاقات)
- الحصص التي ينص عليها القانون الائتماني للأراضي الهندية
- بوليصات التأمين على الحياة
- حقوق الملكية في الوحدة التعاونية التي تعيش فيها العائلة

- الأصول التي تعد جزءاً من عمل مستمر
- الأصول التي لا يمتلكها مقدم الطلب بشكل فعلي أو الأصول الموجودة باسم فرد ولكن:
- الأصول وأي دخل مكتسب لصالح شخص ما آخر ليس فرداً من أفراد العائلة.
- إذا كان الشخص الآخر مسؤولاً عن ضرائب الدخل المتحمله أو الدخل الناتج عن الأصول
- الأصول التي لا يمكن لمقدم الطلب الوصول إليها والتي لا توفر دخلاً لمقدم الطلب (مثال: الزوجة المتعرضة للضرب المتكرر والتي تمتلك منزلاً مشاركة مع زوجها. وبالنظر إلى الموقف المنزلي، نرى أنها لا تمتلك أي دخل من الأصل ولا تتمكن من تحويل الأصل إلى نقود).
- الأصول المتصرف فيها لأقل من قيمة السوق العادلة نتيجة لأي مما يلي:
- حبس الرهن
- الإفلاس
- الطلاق أو اتفاق انفصال إذا كان مقدم الطلب أو المقيم يتلقى تعويضاً مالياً كبيراً لا يُشترط بالضرورة أن يكون بالدولار.
- استثناءات من الدخل السنوي:
- الدخل الوارد من عمالة الأطفال (بما في ذلك رعاية الأطفال) تحت سن 18 عاماً
- المدفوعات المستلمة للعناية بتربية الأطفال أو تربية البالغين (عادة ما يكونوا معاقين، أو غير ذوي صلة بالعائلة المستأجرة، أو غير قادرين على العيش بمفردهم)
- الإضافات الشاملة إلى أصول العائلة مثل الميراث، ومدفوعات التأمين (بما في ذلك المدفوعات بموجب التأمين على الصحة، وضد الحوادث، وتعويضات العمال)، وأرباح رأس المال، وتسوية خسائر الممتلكات، أو الخسائر الشخصية
- الأموال التي تستلمها العائلة والمخصصة من أجل، أو تعويضاً عن، تكلفة النفقات الطبية لأي فرد من أفراد العائلة
- دخل المعاون المقيم
- **تخضع لتضمين الدخل لبرنامج القسم 8 الخاص بالطلاب المسجلين في مؤسسة للتعليم العالي وفق "ما يندرج تحت الدخل السنوي" أعلاه، ** المبلغ الكامل للدعم المالي للطلاب الذي يتم دفعه مباشرة للطلاب، أو للمؤسسة التعليمية
- المدفوعات الخاصة لأحد أفراد العائلة الذين يخدمون في القوات المسلحة المعرضين للنيبران المعادية
- المبالغ المستلمة بموجب برامج التدريب الممولة من قبل وزارة الإسكان والتنمية الحضرية
- المبالغ التي يستلمها شخص معاق، والتي تم التعاضي عنها لفترة محددة لأغراض تأهيل وفوائد "دخل الضمان التكميلي"، وذلك نظراً لأنها تركت للاستخدام وفق "خطة تحقيق الاكتفاء الذاتي" (Plan to Attain Self-Sufficiency, PASS)
- المبالغ التي يستلمها أحد المشاركين في البرامج الأخرى المدعومة من الحكومة والمخصصة من أجل، أو تعويضاً عن، النفقات النثرية المتحملة (الأجهزة الخاصة، والملابس، والنقل، ورعاية الطفل، الخ) والتي تحتسب بشكل فردي للسماح بالمشاركة في برنامج خاص
- راتب خدمة المقيمين (لا يتجاوز 200 دولار شهرياً)
- الأرباح والفوائد المتزايدة لأي فرد من أفراد العائلة نتيجة المشاركة في برامج تدريب تأهيلية على العمل محلية أو تابعة للولاية، وتدريب أحد أفراد العائلة كأحد موظفي الإدارة المقيمين
- الدخل المؤقت، أو غير المتكرر، أو المتقطع (مثل الهدايا)
- التعويضات التي تدفعها إحدى الحكومات الأجنبية بمقتضى الدعاوى المقامة بموجب قوانين هذه الحكومة بواسطة أشخاص تم اضطهادهم خلال الفترة النازية
- الأرباح التي تزيد عن 480 دولار لكل طالب منتظم يبلغ 18 عاماً أو أكبر (فيما عدا رب الأسرة، أو رب الأسرة المشارك، أو أحد الزوجين)
- مدفوعات إعانة التبني التي تزيد عن 480 دولار لكل طفل متبني
- المدفوعات الدورية المؤجلة لدخل الضمان التكميلي وفوائد الضمان الاجتماعي التي يتم الحصول عليها في شكل مبلغ إجمالي شامل أو في شكل مبالغ شهرية متوقعة
- المبالغ التي تستلمها العائلة في شكل أموال مستردة أو خصومات بموجب قانون الولاية أو القانون المحلي بالنسبة للضرائب العقارية المدفوعة على الوحدة السكنية
- المبالغ التي تدفعها هيئة تابعة للولاية إلى عائلة تضم شخصاً مصاباً بإعاقة عقلية ويعيش في المنزل؛ لتعويض نفقات الخدمات والأجهزة المطلوبة لبقاء هذا الشخص المصاب بالإعاقة العقلية داخل المنزل
- الاستثناءات الملزمة فيدرالياً:
- قيمة الحصة الموفرة لعائلة مؤهلة بموجب قانون طواعية الغذاء لعام 1977 (Food Stamp Act of 1977)
- المدفوعات المقدمة للمتطوعين بموجب قانون خدمات المتطوعين لعام 1973 (Domestic Volunteer Services Act of 1973)
- المدفوعات المستلمة بموجب قانون مستحقات شعوب الأسكا الأصلية (Alaska Native Claims Settlement Act)
- الدخل الناتج من أرض الولايات المتحدة المهمشة والتي تم تحرير صكوك رهن عقارية لها لقبائل هندية معينة
- المدفوعات أو العلاوات التي تتم وفق برنامج دعم الطاقة المنزلية للأشخاص ذوي الدخل المنخفض التابع لوزارة الصحة والخدمات الإنسانية (Department of Health and Human Services) (Low-Income Home Energy Assistance Program)
- المدفوعات المستلمة بموجب البرامج الممولة بشكل كامل أو جزئي وفق قانون الشراكة في التدريب الوظيفي (Job Training Partnership Act)
- الدخل الناتج من التصرف في الأموال والمقدم إلى رابطة جراند ريفر لهنود أوتاوا
- أول 2000 دولار للأسهم الفردية المستلمة من أموال الحكم والتي تمنحها "لجنة المطالبات الهندية" أو محكمة المطالبات الأمريكية، وفوائد الهنود في الأراضي الانتمانية أو المقيدة، بما في ذلك أول 2000 دولار من الدخل السنوي يحصل عليها الهنود من الأموال الناتجة من الفوائد الموجودة في هذه الأراضي الانتمانية أو المقيدة
- أموال المنح الدراسية التي يتم توفيرها وفق الباب الرابع من قانون التعليم العالي لعام 1965 (Higher Education Act of 1965)، بما في ذلك المنح المقدمة وفق برنامج دراسات الأعمال الفيدرالي، أو وفق برامج دعم الطلاب التابعة لمكتب الشؤون الهندية

- 4350.3، متطلبات الإشغال لبرامج الإسكان المدعومة (4350.3, Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs) الملاحظات:
- "الاستثناءات الملزمة فيدراليًا" مذكرة 66 FR 4669، 20 أبريل 2001 ("Federally Mandated Exclusions" Notice 66 FR 4669, April 20, 2001)

لمزيد من المعلومات:

يمكنك الاطلاع على مزيد من المعلومات حول برامج وزارة الإسكان والتنمية الحضرية في صفحة الوزارة الرئيسية على الإنترنت <http://www.hud.gov>

- المدفوعات المستلمة من البرامج الممولة بموجب الباب 5 من قانون كبار السن الأمريكيين لعام 1985 (Title V of the Older Americans Act of 1985)
- المدفوعات المستلمة بحلول أو بعد 1 يناير، 1989، من "صندوق تسوية العامل البرتغالي" أو أي صندوق آخر تم تأسيسه بموجب إقامة دعوى مقاضاة وكلاء المنتجات
- المدفوعات المستلمة بموجب قانون تسوية الدعاوى الهندية في ولاية ماين لعام 1980 (Maine Indian Claims Settlement Act) (of 1980)
- مبلغ رعاية الأطفال الذي يتم توفيره أو ترتيبه (أو أي مبلغ مستلم كمدفوعات لهذه الرعاية أو تعويضًا عن النفقات المتوقعة لهذه الرعاية) بموجب قانون رعاية الطفل والتنمية الاجتماعية الخاصة بتوفير المسكن لعام 1990 (Child Care and Development Block Grant Act of 1990)
- المدفوعات المستردة من الخصم الضريبي على الدخل المكتسب (EITC) بحلول 1 يناير 1991 أو بعده
- المدفوعات التي تقدمها "لجنة المطالبات الهندية" إلى القبائل والروابط الموحدة من شعب ياكوما الهندي أو قبيلة الأباتشي في منطقة محمية ميسكاليرو
- العلاوات، والأرباح، والمدفوعات التي يتلقاها المشاركون في AmeriCorps بموجب قانون خدمة الوطن والمجتمع لعام 1990 (National and Community Service Act of 1990)
- أي علاوات مدفوعة بموجب أحكام الفصل 38 من قانون الولايات المتحدة لعام 1805 للأطفال الذين يعانون من الصلب المشقوق وهم أطفال المحاربين القدامى في فيتنام
- أي مبلغ من تعويضات ضحايا الجرائم (بموجب قانون ضحايا الجرائم (Victims of Crime Act)) يتم استلامه من خلال دعم ضحايا الجرائم (أو المدفوعات أو التعويضات عن تكاليف هذا الدعم) كما هو محدد بموجب قانون ضحايا الجرائم (Victims of Crime Act) بسبب ارتكاب جريمة ضد المتقدم بالطلب بموجب قانون ضحايا الجرائم (Victims of Crime Act)
- المدفوعات، والأرباح، والمدفوعات للأفراد المشتركين بموجب قانون استثمار قوة العمل لعام 1998 (Workforce Investment Act of 1998)
- أي إعانات مالية مؤجلة للمعاقين تقدمها وزارة شؤون المحاربين القدامى التي يستلمها المستأجرون في صورة مبلغ إجمالي شامل أو في صورة مبالغ شهرية متوقعة للتوافق مع قانون الإسكان والإنعاش الاقتصادي لعام 2008 (Housing and Economic Recovery Act of 2008 (HERA)).

المواد المرجعية

اللوائح:

- متطلبات برنامج وزارة الإسكان والتنمية الحضرية؛ 24CFR الجزء 5 (General HUD Program Requirements; 24CFR Part 5)
- الدليل:

