



مسئولیت های نمایندگان مالکین/ مدیریت:

- بدست آوردن اطلاعات دقیق درآمد
- تأیید درآمد فرد مقیم
- حصول اطمینان از این موضوع که افراد مقیم مبالغ مربوط به معافیت هایی را که حق آنها است دریافت می دارند
- محاسبه دقیق اجاره مستاجر
- دادن يك رونوشت موافقت نامه اجاره و موارد تعیین کننده درآمد و اجاره به مستاجران
- محاسبه مجدد اجاره هنگامی که در ترکیب خانواده تغییراتی پیش می آید و گزارش می شود که درآمد به مقدار 200 دلار در ماه افزایش یا کاهش یافته است
- ارائه اطلاعات در مورد خط مشی های نمایندگان مالک یا مدیریت، در صورت درخواست
- اطلاع دادن به افراد مقیم در مورد هر گونه تغییر در شرایط یا روش های گزارش درآمد یا تعیین اجاره

مسئولیت های افراد مقیم:

- ارائه اطلاعات دقیق ترکیب خانواده
- گزارش همه درآمدها
- نگه داشتن رونوشت های کاغذها، فرم ها، و رسیدهایی که درآمد و مخارج را مستند می سازد
- گزارش تغییرات در ترکیب و درآمد خانواده که در بین گواهی های مجدد سالانه پیش آمده
- امضای رضایت نامه های مربوط به تأیید درآمد
- رعایت شرایط اجاره و مقررات خانه

موارد مربوط به تعیین درآمد

درآمد غیر خالص پیش بینی شده يك خانواده نه تنها واجد شرایط بودن آن خانواده برای کمک را تعیین می کند بلکه تعیین کننده اجاره ای که خانواده خواهد پرداخت و سوبسید لازم نیز هست. درآمد پیش بینی شده، با توجه به معافیت هایی که خانواده در طول دوازده (12) ماه بعد دریافت خواهد کرد برای تعیین اجاره خانواده مورد استفاده قرار می گیرد.

درآمد سالانه چیست؟

درآمد غیر خالص منهای معافیت های مربوط به درآمد، مساوی است با درآمد سالانه.

ورقه حقایق

برای ساکنینی که از HUD کمک می گیرند

قسمت 202/162- قرارداد کمک پروژه
(Project Assistance Contract, PAC)
قسمت 202/811- قرارداد کمک هزینه اجاره
پروژه
(Project Rental Assistance
Contract, PRAC)

"اجاره شما چگونه تعیین می شود"

دفتر مسکن

ژوئن 2007

این حقیقت نامه يك راهنمای کلی برای آگاهی شما در رابطه با حقوق و مسئولیت های نمایندگان مالک / مدیریت (Owner/Management Agent, OA) و ساکنین کمک گرفته از HUD در مورد افشاء و تأیید درآمد است.

چرا تعیین صحیح درآمد و اجاره مهم است

مطالعات وزارت مسکن و توسعه شهری
(Department of Housing and Urban
Development, HUD)

نشان می دهد که بسیاری از خانواده های مقیم، اجاره غیر صحیحی می پردازند. دلایل اصلی این موضوع از این قرار است:

- گزارش درآمد از طرف خانواده های مقیم که کمتر از مقدار واقعی را نشان می دهد، و
- مالکین یا نمایندگان مدیریت معافیت هایی که حق خانواده های مقیم است را در نظر نمی گیرند.

نمایندگان مالکین و مدیریت و افراد مقیم همه مسئولیت دارند مطمئن شوند که اجاره صحیح پرداخت می شود.

درآمد تعدیل شده چیست؟

درآمد سالانه منهای کسورات مساوی است با درآمد تعدیل شده.

تعیین اجاره مستاجر

مبلغی که يك خانواده خواهد پرداخت بالاترین مقدار از مبالغ زیر است:

- 30% درآمد ماهانه تعدیل شده خانواده
- 10% درآمد ماهانه خانواده
- اجاره کمک هزینه رفاهی یا مبلغ پرداختی کمک هزینه رفاهی از سازمان برای کمک به خانواده جهت پرداخت هزینه های مسکن

توجه: مالك تنها در صورتی می تواند يك متقاضی را در برنامه PAC بپذیرد که جمع پرداخت مستاجر کمتر از اجاره ناخالص باشد. این موضوع درباره برنامه PRAC صدق نمی کند. در بعضی از موارد تحت برنامه PRAC جمع پرداخت مستاجر از اجاره عملیاتی PRAC (اجاره ناخالص) تجاوز خواهد کرد.

درآمد و دارایی ها

افراد مقیمی که از وزارت اسکان و توسعه شهری کمک می گیرند ملزم هستند همه درآمدهای خود از همه منابع را به مالك یا نماینده (OA) گزارش دهند. معافیت های مربوط به درآمد، قسمتی از روند اجاره مستاجر هستند.

هنگام تعیین مبلغ درآمد از دارایی هایی که باید در درآمد سالانه در نظر گرفته شود، درآمد واقعی بدست آمده از دارایی ها به حساب می آید، مگر هنگامی که ارزش نقدی همه دارایی ها بیشتر از 5,000 دلار است، و مبلغ به حساب آمده در درآمد سالانه بیشتر از 2% جمع دارایی ها یا درآمد واقعی بدست آمده از دارایی ها است.

درآمد سالانه شامل موارد زیر است:

- تمامی مبلغ (قبل از کسورات حقوق) دستمزدها و حقوق ها، مبالغ اضافه کار، کمیسیون ها، دستمزدها، انعام ها و پاداش ها و سایر پرداخت های مربوط به خدمات شخصی
- درآمد خالص از اداره يك کسب و کار یا حرفه
- بهره، سود سهام و درآمدهای خالص دیگر از هر نوع از ملك یا اموال شخصی (به "دارایی های" که باید به حساب آورید/ دارایی های که به حساب نمی آورید" در زیر نگاه کنید)

- مبلغ کامل مبالغ دوره ای دریافت شده از تامین اجتماعی، مستمری های سالانه، بیمه نامه ها، صندوق های بازنشستگی، بازنشستگی ها، مزایای از کار افتادگی یا مرگ، و سایر انواع مشابه دریافتی های دوره ای، از جمله مبالغ کلی و یکباره یا مبالغ ماهانه برای شروع به تعویق افتاده يك مبلغ دوره ای (**به جز پرداخت های دوره ای به تعویق افتاده درآمد اضافی تامین اجتماعی و مزایای تامین اجتماعی، به معافیت های مربوط به درآمد سالانه در زیر رجوع کنید)**

- پرداخت هایی که در ازاء درآمد پرداخت می شوند، از قبیل غرامت بیکاری و از کارافتادگی، پرداخت های صندوق غرامت کارگران و پرداخت های بازخرید (**بجز مبالغ یکباره اضافه شده به دارایی های خانوادگی، به معافیت های درآمد سالانه در زیر رجوع کنید)**

- کمک هزینه رفاهی (Welfare)
- مقرری های دوره ای و قابل تعیین، از قبیل نفقه و پرداخت های حضانت از کودک و کمک های منظم یا هدایای دریافتی از سازمان ها یا از اشخاصی که در خانه زندگی نمی کنند.

- همه پرداخت های عادی، پرداخت مخصوص و مزایای عضو نیروهای مسلح (به استثنای پرداخت مخصوص به علت قرار گرفتن در معرض آتش دشمن)

- **فقط برای برنامه های قسمت 8، (Section 8) هر گونه کمک مالی، اضافه بر مبالغ دریافتی برای شهریه، که شخص تحت قانون آموزش عالی 1965

(Higher Education Act of 1965)

دریافت می کند، درآمد آن شخص تلقی خواهد شد، مگر آنکه آن کمک مالی درآمد سالانه اشخاص بالاتر از 23 سال با فرزندان تحت تکفل تلقی نشود یا اگر دانش آموزی باشد که با والدین خود زندگی می کند که کمک قسمت 8 (Section 8) دریافت می دارند. برای مقاصد مربوط به این بند، در رابطه با تعیین درآمد، عایدات ناشی از وام شامل "کمک مالی" نمی شود.**

دارایی هایی که به حساب می آورید:

- سهام، اوراق قرضه، اسناد خزانه، گواهی های واریز، حساب های بازار پولی
- حساب های بازنشستگی شخصی و کیو (Keogh)
- بازنشستگی و مبالغ مستمری

- طلاق یا موافقت نامه جدایی اگر متقاضی یا مقیم مبلغ قابل توجهی دریافت می دارد که لزوماً به دلار نیست

معافیت های مربوط به درآمد سالانه:

- درآمد حاصل از اشتغال فرزندان (از جمله فرزندخوانده ها) زیر 18 سال
- مبلغ دریافتی برای مراقبت از کودکان فرزندخوانده یا فرزندخوانده های بالغ (معمولاً اشخاص دارای معلولیت، غیرخویشاوند با خانواده مستاجر، که قادر نیستند به تنهایی زندگی کنند)
- افزودنی های یکجا به دارایی های خانوادگی، از قبیل ارثیه ها، پرداخت های بیمه (از جمله پرداخت های بیمه سلامتی و تصادف و صندوق غرامت کارگران)، افزایش های سرمایه و مصالحه در ازای تلفات یا ضایعات شخصی یا مالی
- مبلغ دریافت شده توسط خانواده که مشخصاً، یا در بازپرداخت، هزینه مخارج پزشکی برای هر کدام از اعضای خانواده است
- درآمد دستکاری که با شخص زندگی می کند
- **موارد مربوط به شمول درآمد جهت قسمت 8 برنامه برای دانشجویانی که در یک موسسه آموزش عالی تحت درآمد سالانه ثبت نام کرده اند. **مبلغ کل کمک هزینه تحصیلی دانشجو که مستقیماً به خود دانشجو یا به موسسه آموزشی پرداخت شده است.
- پرداخت مخصوص به عضو خانواده که در نیروهای مسلح خدمت می کنند و در معرض آتش دشمن است
- مبلغ دریافتی تحت برنامه های تعلیمات حرفه ای که هزینه آن را HUD پرداخت کرده است
- مبلغ دریافتی توسط شخص دارای معلولیت که برای مقاصد مربوط به واجد شرایط بودن درآمد اضافی تامین اجتماعی و مزایای آن تحت یک برنامه برای بدست آوردن خودکفایی (Plan to Attain Self-Sufficiency, PASS) برای مدت محدودی نادیده گرفته شده است
- مبلغ دریافتی توسط یک شرکت کننده در سایر برنامه های کمکی دولتی که مشخصاً جهت بازپرداخت مخارجی بوجود آمده که شخص از جیب خود پرداخت کرده است (تجهیزات ویژه، لباس، حمل و نقل، مراقبت از کودک، و غیره) و منحصرأً بدین منظور پرداخت می شود که به شرکت کننده اجازه دهد وارد یک برنامه بخصوص گردد

- پول نقد نگهداری شده در حساب های پس انداز و جاری، صندوق های امانات، خانه ها، و غیره
- ارزش نقدی بیمه نامه های تمام عمر که قبل از مرگ در اختیار شخص است
- دارایی خالص ملک به اجاره داده شده و سایر سرمایه گذاری های پولی
- اموال شخصی که به عنوان سرمایه گذاری نگهداری شده
- مبلغ کلی دریافت شده یا مبلغ یکباره دریافت شده
- رهن یا امانت نامه نگهداری شده توسط متقاضی
- دارایی های ارزیابی شده به مبلغ کمتر از ارزش عادلانه بازار

دارایی هایی که به حساب نمی آید:

- اموال شخصی ضروری (لباس، میبلان، اتومبیل ها، حلقه عروسی، اتومبیل هایی که برای اشخاص دارای معلولیت به صورت بخصوصی مجهز شده اند)
- بهره های مربوط به زمین تحت سرپرستی سرخپوستان
- بیمه نامه های عمر
- ارزش خالص در واحد تعاونی که خانواده در آن زندگی می کند
- دارایی هایی که قسمتی از یک کسب و کار فعال است
- دارایی هایی که به صورت موثری تحت مالکیت متقاضی نیست یا به نام شخص است اما:
- دارایی ها و هر گونه درآمدی که از آن حاصل می شود به شخص دیگری تعلق می گیرد که عضو خانوار نیست، و
- آن شخص مسئول مالیات های درآمد مربوط به درآمد حاصله از آن دارایی ها است
- دارایی هایی که در دسترس متقاضی نیست و درآمدی را برای متقاضی فراهم نمی کند (مثال: یک زن کتک خورده با شوهرش دارای یک خانه است. با توجه به وضعیت خانوادگی خود، او از این دارایی درآمدی ندارد و نمی تواند آن دارایی را به پول نقد تبدیل کند.)
- دارایی هایی که در نتیجه موارد زیر به قیمت کمتر از ارزش عادلانه بازار ترتیب داده شده:
- سلب حق رهن
- ورشکستگی

- (Department of Health and Human Services' Low-Income Home Energy Assistance Program)
- پرداخت های دریافت شده مربوط به برنامه هایی که تمام یا قسمتی از هزینه آن توسط قانون اشتراك تعليمات حرفه ای (Job Training Partnership Act) تأمین شده است
- درآمد حاصله از تغییر محل منابع مالی به Grand River Band مربوط به سرخپوستان اوتاوا
- اولین 2000 دلار سهام سرانه دریافت شده از منابع مالی که توسط کمیسیون دعاوی سرخپوستان یا دادگاه دعاوی ایالات متحده، بهره های فردی سرخپوستان زمین های تحت سرپرستی یا محدود شده، از جمله اولین 2000 دلار سالانه درآمد دریافت شده توسط افراد سرخپوست از منابع مالی حاصل از بهره های نگاهداری شده در آن زمین های تحت سرپرستی یا محدود شده
- مبالغ کمک هزینه های تحصیلی تأمین مالی شده به موجب عنوان چهارم از قانون آموزش عالی 1965، (Title IV of the Higher Education Act of 1965)
- از جمله اعطائیه های تحت برنامه فدرال کار-تحصیل یا تحت برنامه های کمک دانشجویی دفتر امور سرخپوستان
- مبالغ دریافتی از برنامه های تأمین مالی شده به موجب عنوان پنجم قانون آمریکایی های مسن تر مصوب 1985 (Title V of the Older Americans Act of 1985)
- مبالغ دریافتی در یا بعد از 1 ژانویه 1989 از صندوق مصالحه عامل نارنجی یا هر صندوق دیگر ایجاد شده بر طبق مصالحه در شکایت مسئولیت محصول *In Re Agent*
- مبالغ دریافتی تحت قانون مصالحه دعاوی سرخپوستان ایالت مین مصوب 1980 (Maine Indian Claims Settlement Act of 1980)
- ارزش هر مراقبت از کودک عرضه شده یا ترتیب داده شده (یا هر مبلغ دریافت شده بعنوان پرداخت برای چنین مراقبتی یا بازپرداخت هزینه های متحمل شده برای آن مراقبت) تحت قانون مراقبت و رشد کودک بلاک گرانت 1990 (Child Care and Development Block Grant Act of 1990)

- دستمزد خدمات مقیم (که از 200 دلار در ماه تجاوز نمی کند)
 - درآمدهای افزایشی ناشی از شرکت هر کدام از اعضای خانواده در برنامه های واجد شرایط شدن استخدام ایالتی یا محلی، و تعلیم دادن يك عضو خانواده بعنوان کارمند مدیریت مقیم
 - درآمد موقت، غیر تکراری یا اتفاقی (از جمله هدایا)
 - مبالغ جبران غرامت پرداخت شده توسط يك دولت خارجی طبق دعاوی طرح شده تحت قوانین آن دولت به اشخاصی که در طول دوره نازیسیم مورد آزار بوده اند
 - کسب بیش از 480 دلار برای هر دانشجوی تمام وقت 18 ساله یا بالاتر (به استثنای سرپرست خانوار، شریک زندگی یا همسر)
 - کمک پرداخت های فرزند خواندگی بالاتر از 480 دلار برای هر فرزند خوانده
 - پرداخت های دوره ای معوق درآمد اضافی تأمین اجتماعی که یکبار یا بصورت مبالغ آتی ماهانه دریافت می گردند
 - مبالغ دریافت شده توسط خانواده به شکل بازپرداخت یا تخفیف تحت قانون محلی بخاطر مالیات بر املاک پرداخت شده در مورد واحد مسکونی
 - مبالغ پرداخت شده توسط يك اداره دولتی به يك خانواده با عضوی که دارای يك معلولیت رشدی است و برای حذف هزینه خدمات در خانه زندگی می کند، و نیز هزینه تجهیزات لازم برای نگهداشتن شخص فوق در خانه
- معافیت هایی که دولت فدرال اجباری ساخته است:
- ارزش مستمری های عرضه شده به يك خانوار واجد شرایط تحت قانون کوپن مواد غذایی مصوب 1977 (Food Stamp Act of 1977)
 - پرداختی ها به داوطلبان تحت قانون خدمات داوطلبانه داخلی مصوب 1973 (Domestic Volunteer Services Act of 1973)
 - مبالغ دریافت شده تحت قانون مصالحه دعاوی بومیان آلاسکا (Alaska Native Claims Settlement Act)
 - درآمد حاصله از زمین های بی حاصل ایالات متحده که تحت سرپرستی قبایل بخصوصی از سرخپوستان قرار دارد
 - پرداختی ها یا مستمری ها تحت برنامه کمک انرژی خانوارهای کم درآمد وابسته به وزارت بهداشت و خدمات انسانی

- مخارج منطقی بازپرداخت نشده مراقبت شخص ملازم و دستگاه های اضافی برای عضو (اعضای) خانواده از کار افتاده که به عضو (اعضا) اجازه می دهد کار کنند و جمعاً بیش از 3% درآمد سالانه است
- اگر يك خانواده سالمند هم دارای مخارج پزشکی بازپرداخت نشده و هم مخارج کمک از کار افتادگی است، 3% هزینه درآمد آن خانواده فقط یکبار قابل اطلاق است.
- هرگونه مخارج منطقی مراقبت از کودک زیر 13 سال که برای قادر ساختن يك عضو خانواده به کار کردن یا پیش بردن تحصیلات اولازم است

منابع:

مقررات:

- مقررات و برنامه عمومی HUD؛ قسمت 5 از 24CFR (General HUD Program Requirements; 24CFR Part 5 Handbook) کتاب راهنما:
- 4350.3 شرایط اشغال در رابطه با برنامه های سوبسید گرفته اسکان چند خانواده ای (4350.3, Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs) ابلاغیه ها:
- ابلاغیه 66FR 4669 موسوم به “معافیت های اجباری شده از طرف دولت فدرال” 20 اپریل 2001 (“Federally Mandated Exclusions” Notice 66 FR 4669, April 20, 2001) برای اطلاعات بیشتر:
- اطلاعات بیشتر درباره برنامه های HUD را بر روی صفحه خانه اینترنتی HUD به آدرس <http://www.hud.gov> بیابید.

- بازپرداخت های اعتبارهای مالیات بر درآمد بدست آورده (EITC) در یا پس از 1 ژانویه 1991
- پرداخت های انجام شده توسط کمیسیون دعاوی سرخپوستان به قبایل هم پیمان و بندهای قوم سرخپوستی یاکیما یا قبیله آپاچی از محل مخصوص سرخپوستان بنام مسکالرو
- مستمری، درآمدها، و پرداخت های انجام شده به شرکت کنندگان AmeriCorps تحت قانون خدمات ملی و اجتماعی 1990 (National and Community Service Act of 1990)
- هرگونه مستمری پرداخت شده تحت مقررات 38U.S.C 1805 به کودکی که از نقص مادرزادی ستون فقرات شکاف دار (spina bifida) رنج می برد و فرزند يك کهنه سرباز ویتنام است
- هر مبلغ از خسارت قربانی جرم (تحت قانون قربانیان جرم (Victims of Crime Act) دریافت شده از طریق کمک قربانی جرم (یا پرداخت یا بازپرداخت هزینه آن کمک) بطوری که تحت قانون قربانیان جرم (Victims of Crime Act) به دلیل ارتکاب آن جرم بر علیه متقاضی تحت قانون قربانی جرم معین شده است (Victims of Crime Act)
- مستمری ها، درآمدها، و پرداخت ها به اشخاص شرکت کننده تحت قانون سرمایه گذاری نیروی کار مصوب 1998 (Workforce Investment Act of 1998)
- هرگونه مزایای از کار افتادگی به تعویق افتاده وزارت امور کهنه سربازان که به صورت یکباره یا مبالغ ماهانه آتی توسط مستأجر و با سازگاری با قانون اسکان و بهبود اقتصادی (HERA) 2008 (Housing and Economic Recovery Act of 2008) دریافت می شود.

کسورات:

- 480 دلار برای هر فرد وابسته از جمله دانشجویان تمام وقت یا اشخاص دارای معلولیت
- 400 دلار برای هر خانواده سالمند یا خانواده از کار افتاده
- مخارج پزشکی بازپرداخت نشده هر خانواده سالمند یا از کار افتاده که جمعاً بیش از 3% درآمد سالانه است

