



حقیقت نامه برای ساکنینی که از وزارت اسکان و توسعه شهری کمک می گیرند

قسمت 236

"اجاره شما چگونه تعیین می شود"

- عرضه کردن یک کپی از موافقت نامه اجاره و همچنین تصمیمات مربوط به درآمد و اجاره به مستاجرین
- محاسبه مجدد اجاره هنگامی که تغییرات در ترکیب خانواده گزارش می شود
- محاسبه مجدد اجاره هنگامی که درآمد فرد ساکن کاهش می یابد
- محاسبه مجدد اجاره هنگامی که درآمد فرد ساکن به مقدار 200 دلار یا بیشتر در ماه افزایش می یابد
- ارائه اطلاعات مربوط به سیاست های نمایندگان مالک / مدیریت بنا به درخواست
- آگاه ساختن ساکنین از هرگونه تغییر در شرایط یا اقدامات مربوط به گزارش درآمد یا تعیین اجاره

مسئولیت های ساکنین

- ارائه اطلاعات دقیق ترکیب خانواده
- گزارش تمامی درآمد
- نگهداشتن کپی اوراق، فرم ها و رسیدهایی که درآمد و مخارج را مستند می سازد.
- گزارش تغییرات در ترکیب و درآمد خانواده که بین گواهی های مجدد سالانه پیش می آید
- امضای رضایت نامه های مربوط به تایید درآمد
- پیروی کردن از شرایط و اجاره و مقررات خانه

تعیین درآمد

درآمد ناخالص پیش بینی شده خانواده نه تنها واجد شرایط بودن را معین می کند، بلکه اجاره ای که خانواده خواهد پرداخت را نیز تعیین می نماید. درآمد پیش بینی شده، با به حساب آوردن استثناءها و کسوراتی که خانواده طی دوازده (12) ماه آینده خواهد پرداخت، برای تعیین اجاره خانواده به کار می رود.

درآمد سالانه چیست؟

درآمد ناخالص منهای کسورات مربوط به درآمد مساوی است با درآمد سالانه.

درآمد تعدیل شده چیست؟

درآمد سالانه منهای کسورات مساوی است با درآمد تعدیل شده.

اداره اسکان

** جون 2007 **

این حقیقت نامه یک راهنمای ایجاد شده جهت آگاه ساختن نمایندگان مالک/مدیریت (OA) و ساکنین کمک گرفته از وزارت اسکان و توسعه شهری در رابطه با مسئولیت ها و حقوق مربوط به آشکار ساختن درآمد و تایید آن است.

چرا تعیین صحیح درآمد و اجاره مهم است

مطالعات وزارت اسکان و توسعه شهری نشان می دهد که بسیاری از خانواده های ساکن اجاره غیر صحیحی را می پردازند. دلایل اصلی این مسئله عبارتند از:

- گزارش کمتر از مقدار واقعی درآمد توسط خانواده ها، و
- عدم اعطای استثناءها و کسورات توسط نمایندگان مالک / مدیریت در رابطه با آنچه که خانواده های ساکن مستحق آن هستند.

نمایندگان مالک / مدیریت و ساکنین همگی مسئول هستند اطمینان حاصل نمایند که اجاره صحیح پرداخت می شود.

مسئولیت های نمایندگان مالک / مدیریت :

- بدست آوردن اطلاعات درست مربوط به درآمد
- تایید درآمد فرد ساکن
- اطمینان از این موضوع که ساکنین استثناءها و کسوراتی را که مستحق آن هستند دریافت می دارند
- محاسبه صحیح اجاره مستاجر

تعیین اجاره مستاجر

- درآمد سالانه شامل موارد زیر است:
 - مبلغ کامل (قبل از کسورات دستمزد) دستمزد ها و حقوق ها، پرداخت های اضافه کار، کمسیون ها، هزینه ها، بخشش ها و انعام ها و سایر مزدهای مربوط به خدمات شخصی
 - درآمد خالص از فعالیت یک شغل یا حرفه
 - بهره، سود سهام و سایر درآمد های خالص از هر نوع از ملک یا مال شخصی (به قسمت تحت عنوان "دارایی هایی که به حساب می آید/ دارایی هایی که به حساب نمی آید" در زیر مراجعه کنید)
 - مبلغ کامل مبلغ دوره ای دریافت شده از سوسیال سکيوریتی، مقرری های سالانه، بیمه نامه ها، صندوق های بازنشستگی، پانسیون ها، مزایای از کارافتادگی یا مرگ و سایر انواع مشابه دریافت های دوره ای، به شمول مبلغ یکباره یا مبلغ ماهانه پیش بینی شده مربوط به آغاز به تاخیر افتاده یک مبلغ دوره ای ** (به استثنای پرداخت های دوره ای به تعویق افتاده درآمد اضافی تامین اجتماعی و مزایای سوسیال سکيوریتی، به قسمت تحت عنوان استثنای مربوط به درآمد سالانه "در زیر مراجعه کنید") **
 - پرداخت هایی که به جای درآمد صورت می گیرد، از قبیل غرامت های بیکاری و از کار افتادگی، صندوق غرامت کارگران و مبالغ بازخرید ** (به استثنای افزودنی های یکباره، به قسمت تحت عنوان "استثنای مربوط به درآمد سالانه " در زیر مراجعه کنید) **
 - کمک های و لفر
 - سهمیه های دوره ای و قابل تعیین، از قبیل نفقه و پرداخت های چایلد ساپورت و کمک های عادی یا هدایای دریافت شده از سازمان ها یا اشخاصی که در آن محل ساکن نیستند
 - همه پرداخت های عادی، پرداخت ها و سهمیه های مخصوص اعضای نیروی های مسلح (به استثنای پرداخت مخصوص قرار گرفتن در معرض آتش دشمن)
 - ** فقط برای برنامه های قسمت 8، هرگونه کمک مالی بیشتر از مبلغ دریافت شده جهت هزینه تحصیل که فرد تحت قانون تعلیمات عالی 1965 دریافت می دارد، درآمد آن فرد محسوب می شود به استثنای آن که در مورد اشخاص بالاتر از 23 سال با کودکان وابسته یا زمانی که دانشجوی با والدین خود زندگی می کند که کمک قسمت 8 می گیرند، کمک مالی درآمد سالانه به حساب نمی آید. برای مقاصد مربوط به این پاراگراف، در رابطه با تعیین درآمد، "کمک مالی" شامل عایدات ناشی از وام نمی شود **

- فرمول های اجاره قسمت 236:
 - همه پروژه های قسمت 236 دارای یک حداقل اجاره (اجاره پایه) و یک حداکثر اجاره (اجاره بازار) هستند.
 - **قسمت 236 بدون سهمیه آب و برق و گاز؛ مبلغ بالاتر به حساب می آید:**
 - 30% درآمد تعدیل شده ماهانه خانواده
 - اجاره پایه
 - اما نه بیشتر از اجاره بازار
 - **قسمت 236 با سهمیه آب و برق و گاز؛ مبلغ بالاتر به حساب می آید:**
 - 30% درآمد تعدیل شده ماهانه خانواده منهای سهمیه آب و برق و گاز
 - 25% درآمد تعدیل شده ماهانه خانواده
 - اجاره پایه
 - اما نه بیشتر از اجاره بازار

سهمیه آب و برق و گاز توسط وزارت اسکان و توسعه شهری (HUD) و زمانی تصویب می شود که تمام یا قسمتی از هزینه آب و برق و گاز (و نه تلفن) در اجاره واحد به حساب نیامده و پرداخت این هزینه بر عهده خانواده ای است که واحد را اشغال کرده است. سهمیه آب و برق و گاز به معنای پرداخت همه هزینه های واقعی مربوط به این موارد نیست، بلکه سهمیه ای است که به خانواده عرضه می شود تا به آن در رابطه با هزینه های آب و برق و گاز آن کمک کند.

درآمد و دارایی ها

ساکنینی که از وزارت اسکان و توسعه شهری کمک می گیرند موظف هستند **همه** درآمد خود از همه منابع را به مالک یا نماینده مدیریت (OA) گزارش دهند. استثناءهای مربوط به درآمد و کسورات قسمتی از روند اجاره مستاجر است.

هنگام تعیین مبلغ درآمد از دارایی ها که باید در درآمد سالانه منظور شود، درآمد واقعی حاصل از دارایی ها به حساب می آید مگر زمانی که ارزش نقدی همه دارایی ها بیشتر از 5000 دلار است، و مبلغ منظور شده در درآمد سالانه بیشتر از 2% مجموع دارایی ها یا درآمد واقعی حاصل شده از دارایی ها است.

- دارایی هایی که به حساب می آید:
- سهام، اوراق قرضه، اوراق خزانه داری، گواهی های واریز، حساب های بازار پولی
- حساب های بازنشستگی شخصی و حساب موسوم به Keogh
- صندوق های بازنشستگی و پانسیون
- مبالغ نقدی موجود در حساب های پس انداز و جاری، صندوق های امانات، خانه ها، و غیره
- ارزش نقدی تمامی بیمه نامه های عمر که قبل از مرگ در دسترس شخص است
- ارزش واقعی املاک اجاره ای و سرمایه گذاری های دیگر
- اموال شخصی نگاه داشته شده به عنوان سرمایه گذاری
- مبالغ کلی دریافت شده یا دریافت هایی که فقط یکبار صورت می گیرد
- اسناد مورگج یا گرو گذاشته شده که نزد متقاضی است
- دارایی های انتقال داده شده با کمتر از ارزش منصفانه بازار

- طلاق یا موافقت نامه جدایی اگر متقاضی یا فرد ساکن از موارد مهمی بهره مند می شود که لزوماً به صورت دلار نیست
- استثناهای مربوط به درآمد سالانه
- درآمد حاصله از اشتغال فرزندان (از جمله کودکان پرورشی) زیر 18 سال
- مبالغ دریافت شده بخاطر مراقبت از کودکان پرورشی یا افراد بالغ پرورشی (معمولاً اشخاص دارای معلولیت، که با خانواده ساکن نسبتی ندارند و قادر نیستند به تنهایی زندگی کنند).
- افزودنی های یکباره به درآمد های خانواده از قبیل ارثیه ها، پرداخت های بیمه (به شمول پرداخت های انجام شده تحت بیمه سلامتی و تصادف و صندوق غرامت کارگران، سرمایه های بدست آورده و مبالغ مربوط به مصالحه بخاطر زیان های جانی یا مالی
- مبالغ دریافت شده توسط خانواده که مشخصاً برای هزینه مخارج پزشکی هر کدام از اعضای خانواده یا در رابطه با بازپرداخت آن صورت گرفته
- درآمد شخص کمک کننده ای که در خانه زندگی می کند
- ** در رابطه با به حساب آوردن درآمد برای برنامه قسمت 8 جهت دانشجویانی که در یک موسسه آموزش عالی ثبت نام کرده اند و در بالا تحت عنوان "دارایی هایی که به حساب می آید" قرار می گیرند، ** مبلغ کامل کمک مالی دانشجو که یا مستقیماً به دانشجو و یا به موسسه آموزشی پرداخت شده است.
- پرداخت مخصوص به یک عضو خانواده که در نیروهای مسلح خدمت می کند و در معرض آتش دشمن است
- مبالغ دریافت شده تحت برنامه های تعلیماتی که هزینه آن توسط وزارت اسکان و توسعه شهری (HUD) تامین شده است
- مبالغ دریافت شده توسط شخص دارای معلولیت که برای مقاصد مربوط به واجد شرایط بودن درآمد اضافی تامین اجتماعی و مزایا برای مدت محدودی نادیده گرفته شده اند زیرا به منظور استفاده تحت یک " برنامه برای رسیدن به خودکفایی" (PASS) کنار گذاشته شده اند.
- مبالغ دریافت شده توسط یک شرکت کننده در برنامه های دیگر کمک عمومی که مشخصاً به خاطر یا برای بازپرداخت مخارج انجام شده از جیب صورت می گیرد (تجهیزات مخصوص، لباس، حمل و نقل، مراقبت از کودک و غیره) منحصرأً برای امکان پذیر ساختن شرکت در یک برنامه مخصوص انجام شده اند

- دارایی هایی که به حساب نمی آید:
- اموال شخصی لازم (لباس، مبلمان، اتومبیل ها، حلقه از دواج، وسایل نقلیه ای که برای استفاده از اشخاص دارای معلولیت بصورت بخصوصی مجهز شده اند)
- بهره های مربوط به تراست زمین های سرخ پوستان
- بیمه نامه های عمر
- ارزش واقعی واحد تعاونی که خانواده در آن زندگی می کند
- دارایی هایی که قسمتی از یک حرفه فعال است
- دارایی هایی که عملاً تحت تملک متقاضی نیست یا به اسم متقاضی است اما:
- دارایی ها و درآمدی که متقاضی کسب می کند به سود شخص دیگری است که عضو خانواده نیست، و
- شخص مذکور در بالا مسئول مالیات های درآمدی است که از آن اموال حاصل می شود
- دارایی هایی که در دسترس متقاضی نیست و درآمدی را برای متقاضی حاصل نمی کند (مثال: زنی که در معرض ضرب و شتم شوهرش قرار گرفته داری یک خانه مشترک با شوهر خود است. در رابطه با این وضع خانوادگی، او درآمدی از این دارایی به دست نمی آورد و نمی تواند دارایی را به پول نقد تبدیل کند.)
- دارایی هایی که در نتیجه موارد زیر به مبلغی کمتر از ارزش منصفانه بازار خود منتقل شده اند:
- مصادره به علت بدهی (فورکلوژر)
- ورشکستگی

- موجب خدمت شخص ساکن (که بیش از 200 دلار در ماه نیست)
- درآمد ها و مزایای افزایشی پرداخت شده به هرکدام از اعضای خانواده برای واجد شرایط ساختن او در شرکت در برنامه های تعلیمات حرفه ای ایالتی یا محلی و تعلیم یک عضو خانواده به عنوان کارمند مدیریت مقیم
- درآمد موقت، غیر تکراری، یا پراکنده (از جمله هدایا)
- غرامت های پرداخت شده توسط یک دولت خارجی طبق شکایات طرح شده تحت قوانینی که آن دولت به اشخاص می پردازد که در دوره نازی ها مورد آزار قرار گرفته اند.
- درآمد های بیشتر از 480 دلار برای هر دانشجوی تمام وقت 18 ساله یا بالاتر (به استثنای سرپرست خانوار و شریک زندگی یا همسر او)
- پرداخت های کمک مربوط به فرزند خواندگی که از 480 دلار برای هر کودک مربوطه فراتر می رود
- پرداخت های دوره ای به تعویق افتاده درآمد اضافی تامین اجتماعی و مزایای سوسیال سکيوريتي بصورت یک مبلغ یکباره یا مبالغ ماهانه پیش بینی شده
- مبالغ دریافت شده توسط خانواده به شکل بازپرداخت ها یا تخفیف ها تحت قانون ایالتی یا محلی برای مالیات های املاک پرداخت شده جهت واحد مورد سکونت
- مبالغ پرداخت شده توسط یک سازمان ایالتی به یک خانواده با عضوی که معلولیت ذهنی یا رشدی دارد و به خاطر کم کردن هزینه خدمات و تجهیزات لازم در خانه زندگی می کند و نیز تجهیزاتی که برای نگاه داری عضو معلول در خانه لازم است
- استثناء های دستور داده شده توسط حکومت فدرال
- ارزش مبلغ تخصیص داده شده به خانوار واجد شرایط تحت قانون فود استامپ 1977
- پرداخت های انجام شده به داوطلبان تحت قانون خدمات داوطلبان داخلی 1973
- مبالغ دریافتی تحت قانون مصالحه دعاوی بومیان آلاسکا
- درآمد حاصله از زمین های بی حاصل مشخصی در ایالات متحده که در تراسه قبایل سرخ پوست بخصوصی نگاه داری می شود
- مبالغ یا پرداخت های انجام شده تحت برنامه کمک انرژی خانگی افراد کم درآمد وابسته به وزارت بهداشت و خدمات انسانی
- دریافتی ها تحت برنامه هایی که تمام یا قسمتی از هزینه آن طبق قانون اشتراک تعلیمات پرداخت شده است
- درآمد حاصله از بودجه اختصاص داده شده به قبیله گراند ریور سرخ پوستان اوتاوا

- اولین 2000 دلار سهام سرمایه دریافت شده از منابع مالی اختصاص داده شده توسط دادگاه به کمیسیون دعاوی سرخ پوستان یا دادگاه دعاوی ایالات متحده، بهره های تعلق گرفته به افراد سرخ پوست در تراسه یا زمین های محصور ، از جمله اولین درآمد 2000 دلار در سال دریافت شده توسط افراد سرخ پوست از منابع مالی که از بهره های نگهداری شده در این تراسه یا زمین های محصور ناشی می شود
- مبالغ کمک هزینه تحصیلی که هزینه آن تحت عنوان IV قانون تعلیمات عالی 1965 تامین شده، از جمله اعطائیه های مربوط به برنامه فدرال کار و تحصیل یا تحت برنامه های کمک دانشجویی اداره امور سرخ پوستان
- مبالغ دریافتی از برنامه های تامین شده تحت عنوان V قانون آمریکایی های مسن تر مصوب 1985
- مبالغ دریافتی در 1 ژانویه 1989 یا پس از آن از صندوق مصالحه عامل شیمیایی نارنجی یا هرگونه صندوق دیگر تاسیس شده متعاقب مصالحه انجام شده در شکایت مسئولیت محصول مربوطه موسوم به *In Re Agent*
- مبالغ دریافت شده تحت قانون مصالحه دعاوی سرخ پوستان ایالت مین مصوب 1980
- ارزش هرگونه مبلغ عرضه شده یا ترتیب داده شده مراقبت از کودک (یا هرگونه مبلغ دریافت شده به عنوان هزینه چنین مراقبتی در رابطه با هزینه هایی که این مراقبت در بر داشته) تحت قانون اعطائیه یکباره مراقبت و پرورش کودک مصوب 1990
- مبالغ بازپرداختی کردیت مالیات بر درآمد کسب شده (EITC) در 1 ژانویه 1991 یا پس از آن
- پرداخت های انجام شده توسط کمیسیون دعاوی سرخ پوستان به قبایل و عشایر متحد موسوم به قوم سرخ پوست یاکیما یا قبیله آپاچی از زیستگاه Mescalero سرخ پوستان
- مبالغ اختصاص داده شده، درآمد، و پرداخت های انجام شده به شرکت کنندگان در برنامه AmeriCorps تحت قانون خدمت ملی و اجتماعی مصوب 1990
- هرگونه مبلغ پرداختی تحت مقررات 38U.S.C. 1805 به کودکی که از تغییر فرم مهره ها رنج می برد و فرزند یک کهنه سرباز ویتنام است
- هر مبلغ غرامت قربانی جرم (تحت " قانون قربانیان جرم") که از طریق کمک قربانی جرم (یا پرداخت یا بازپرداخت هزینه چنین کمکی) بصورتی دریافت شده که تحت قانون "قانون قربانیان جرم" و به دلیل ارتکاب جرم علیه متقاضی تحت "قانون قربانیان جرم" معین شده است.

برای اطلاعات بیشتر:
اطلاعات بیشتر درباره برنامه های وزارت اسکان و توسعه
شهری را روی تارنمای وزارت اسکان و توسعه شهری به
نشانی <http://www.hud.gov> بیابید

- مستمري ها، درآمد ها و پرداخت های انجام شده به افراد شرکت کننده تحت قانون سرمایه گذاری نیروی کاری مصوبه 1998
- هرگونه مزایای معلولیت به تعویق افتاده وزارت امور کهنه سربازان که بصورت یک مبلغ کلی یا در مبلغ ماهانه پیش بینی شده توسط مستاجر دریافت می شود و با قانون اسکان و بهبود اقتصادی 2008 (موسوم به HERA) همخوانی دارد

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 بازپرداخت نشده پزشکی هر خانواده سالمند یا خانواده از کار افتاده که جمع آن بیش از 3% درآمد سالانه است
- مخارج منطقی بازپرداخت نشده مراقبت از شخص توسط دیگری یا مخارج وسایل اضافی جهت عضو (اعضای) از کار افتاده خانواده که به عضو (اعضای) خانواده اجازه می دهد کار کنند و جمعاً بیش از 3% در آمد سالانه است
- اگر یک خانواده سالمند هم دارای مخارج پزشکی بازپرداخت نشده و هم مخارج کمک از کار افتادگی است، هزینه 3% درآمد فقط یکبار در نظر گرفته می شود.
- هرگونه مخارج منطقی مراقبت از کودک برای کودکان زیر 13 سال که برای قادر ساختن عضو خانواده در جهت اشتغال بکار یا پیشبرد آموزش کودک لازم است

مراجع

مقررات:

- کتابچه مقررات برنامه عمومی وزارت اسکان و توسعه شهری؛ CFR 24 قسمت 5
- کتابچه:
- 4350.3، شرایط استفاده از برنامه های اسکان چند خانواری بهره مند شده از سوبسید
- ابلاغیه ها:
- ابلاغیه " استثنای تعیین شده فدرال " 66 FR 4669 ، به تاریخ 20 اپریل 2001

