**إدارة النقل في ولاية واشنطن**

مكتب الخدمات العقارية

**برنامج المساعدة الخاص بتغيير مكان الإقامة**

آب 2013

المحتوى

**مقدمة**

**الخدمات الاستشارية الخاصة بتغيير مكان الإقامة**

الخدمات الاستشارية الخاصة بتغيير مكان الاقامة

المساعدة السكنية

بالإضافة إلى الاتصالات الشخصية

الخدمات الاجتماعية المقدمة من قبل وكالات أخرى

**بدلات الانتقال**

الانتقال التجاري

جدول الدفع الخاص بالانتقال الشخصي

التكلفة الفعلية للانتقال الشخصي

جدول الدفع الثابت الخاص بتكلفة الانتقال

كلفة الحفاظ على الاثاث

المنازل المتنقّلة

**بدلات تغيير الإسكان**

لائق، آمن ونظيف DSS

بدلات تغيير الاسكان

**إسكان الدرجة الأخيرة**

المساعدة

لا تعتبر بدلات تغيير مكان الاقامة ايرادات

**أخيراً**

حق الطعن بقرار صادر عنإدارة النقل في ولاية واشنطن

الباب السادس والإشعار

موجود شرعياً في الولايات المتحدة الاميركية

غير موجود شرعيا في الولايات المتحدة الاميركية

**مكاتب الخدمات العقارية في إدارة النقل بولاية واشنطن**

**مقدمة**

تم اعتماد برنامج المساعدات الخاص بتغيير مكان الاقامة من أجل إنشاء تدابير موحّدة في المساعدة السكنية التي من شأنها أن تضمن مستحقات قانونية وتضمن تعاملاً عادلاً، منصفاً ومتجانساً مع الأشخاص الذين يغيّرون مكان إقامتهم جراء مشاريع تُديرها إدارة النقل في ولاية واشنطن.

هذا البرنامج موجّه بموجب قانون عام 1970 الموحد للمساعدة السكنية ولسياسات الحيازة على أملاك غير منقولة.

تم تصميم هذا الكُتيّب للإجابة على أسئلتكم حول مستحقاتكم لدى تغيير مكان اقامتكم. ويتضمن القانون معلومات محددة عن المساعدات المتعلقة بتغيير مكان الاقامة. مع الأخذ بعين الاعتبار انه تم بذل كل الجهود الممكنة لضمان دقة هذا الكتيّب إلا أنه لا يملك لا قوّة ولا مفعول القانون ففي حال وجود أي اختلاف أو خطأ يجب اللجوء إلى القانون. يوجد القانون في القسم 8.26 من النسخة المنقّحة من قانون واشنطن وقانون واشنطن الاداري 468-100.

هواجسكم مهمة بالنسبة الينا. سنعمل كل ما بوسعنا من أجل تقليل أي خلل أو اي أثر آخر يمكن أن يحدثه هذا المشروع . نشكركم على قراءتكم لهذا الكتيّب ونقدّر فهمكم وتعاونكم.

تمت معالجة برنامج المساعدات الخاص بتغيير مكان الاقامة في الصفحات التالية.

**الخدمات الاستشارية الخاصة بتغيير مكان الاقامة**

إذا كنتم ستغيرون مكان اقامتكم جراء برنامج أشغال عامة للدولة، ستحصلون على خدمات مساعدة من أجل أن تحصلوا على مكان ملائم لتغيير مكان الاقامة. انه هدفنا وأمنيتنا أن نكون في خدمتكم وأن نساهم بأي وسيلة ممكنة لمساعدتكم لايجاد مكان اقامة مناسب.

**الخدمات الاستشارية الخاصة بتغيير مكان الاقامة**

ما يلي موجز عن الخدمات الاستشلرية الخاصة بتغيير مكان الاقامة التي ستحصلون عليها. اختصاصي تغيير السكن سيقوم بمقابلتكم من أجل:

* تحديد أي احتياجات خاصة أو متطلبات.
* تفسير عملية تغيير السكن والمستحقات والبدلات.
* توفير مساعدات استشارية خاصة بتغيير مكان الاقامة.
* تقديم وسائل نقل اذا لزم الأمر
* ضمان وجود ملكيّة بديلة واحدة على الأقل قبل الانتقال.
* تقديم عرض للملكية البديلة
* توفير أعلى مبلغ ممكن من مستحقات الاسكان لتغيير مكان الاقامة وتوفير أساس التحديد كتابةً قبل تسعين يوماً أو أكثر من تاريخ الشغور الالزامي.
* تفقّد المنازل التي سيتم الانتقال اليها من أجل الحصول على منزل لائق، آمن ونظيف
* التزويد بالمعلومات حول برامج فدرالية ومحلية تقدم خدمات مساعدة للاشخاص الذين سيغيرون مكان اقامتهم.
* تذليل الصعوبات للأشخاص في تسوية تغيير مكان الاقامة من خلال توفير بدلات خدمات الارشاد حول مصادر المساعدة التي ممكن أن تكون متوفرة.
* الاشعار بتفقد منزل لائق لدى شراء المسكن البديل.

**المساعدة السكنيّة**

سيقوم اختصاصي تغيير السكن بالاتصال بكم شخصياً من أجل تفسير خدمات تغيير السكن المتاحة، أنواع بدلات تغيير السكن، خيارات الانتقال وشروط الأهلية من أجل الحصول على بدلات تغيير السكن التي تنطبق عليكم. في خلال المقابلة الأولى، احتياجاتكم وآمالكم الخاصة بالاسكان ستُقيّم فضلاً عن حاجتكم للمساعدة من خلال تعبئة استمارة الاشغال. لا يمكن الطلب منكم ان تنتقلوا إلى المسكن الآخر إلا في حال تم تأمين هذا المسكن وفي حال حصلتم على ضمانة خطية قبل 90 يوماً من تاريخ إخلاء الملكيّة. ستقوم إدارة النقل في ولاية واشنطن بتأمين هذه الضمانة من خلال رسالة تغيير السكن التي تحمل عنوان: "إشعار بأهلية تغيير السكن والاستحقاقات، وضمانة 90 يوما". إذا كان إشغال الملكية مسموحاً بعد التاريخ الذي فيه تطلب الدولة الحيازة، سيكون عليكم ان توقعوا عقد ايجار وان تدفعوا بدل الايجار.

نزولاً عند رغبتكم، سيقوم اختصاصي تغيير السكن بإعطائكم اللوائح الحالية للأماكن المتاحة الأخرى التي يمكنكم الانتقال اليها ويقوم بتأمين المواصلات من أجل أن تروا هذه الأماكن.

لا يجب خلط الأمور في ما يتعلّق بضمانة تغيير السكن الممتدة لفترة 90 يوماً واشعار ال20 يوماً لفسخ عقد الايجار الذي يقوم برنامجنا لادارة الملكيّة بادارته.

**إضافة إلى الاتصالات الشخصيّة**

تفتح مكاتب تغيير السكن في خلال ساعات العمل وفي خلال ساعات بعد الظهر إذا لزم الأمر. سيقوم الموظف الذي يعمل في مكتب تغيير السكن بمساعدتكم. يمكن أن تحيلكم هذه المكاتب إلى الأشخاص أو الوكالات المناسبة من أجل الحصول على معلومات متنوّعة في ما يتعلّق ب:

* لوائح المنازل المتوفرة التي يمكنكم الانتقال اليها
* قوانين الاسكان المحلية
* قوانين البناء
* الخدمات الاجتماعية
* أيداع الضمان
* معدل الفائدة والشروط
* شروط الحصول على القروض العقارية VA و FHA
* الضريبة على الاملاك غير المنقولة
* آداب تعليم المستهلك حول الاسكان

**الخدمات الاجتماعية المقدمة من قبل وكالات أخرى**

يمكن أن يُحيلكم اختصاصي تغيير مكان الاقامة إلى الخدمات الاجتماعية المقدمة من قبل وكالات أخرى خاصّة أو عامّة موجودة في مجتمعكم. إذا كان لديكم احتياجات خاصة، سيقوم الاختصاصي بكامل جهده من أجل ضمان الحصول على خدمات من هذه الوكالات التي تملك فريق العمل المدرّب والذي يملك الخبرة من أجل مساعدتكم. يجب عليكم أن تتكلموا مع اختصاصي تغيير مكان الاقامة حول الضمانة بالحصول على مثل هذه الخدمات.

بدلات الانتقال

بصفتكم أشخاص يغيرون مكان اقامتهم، يحق لكم بالحصول على التعويضات عن تكاليف الانتقال ونفقات أخرى تتكبدونها أثناء الانتقال. أساليب الانتقال فضلا عن بدلات الانتقال مفسّرة أدناه:

تعتمد خيارات الانتقال على واحدة أو أكثر من المجموعات التالية

* الانتقال التجاري، إلى 50 ميل كحدٍّ أقصى
* الانتقال الشخصي
* جدول الدفع الخاص بتكلفة الانتقال الثابت
* التكلفة الفعلية للانتقال (استناداً إلى وثيقة) إلى 50 ميل كحد أقصى

**نرجو منكم عدم الانتقال قبل مناقشة خطط الانتقال مع اختصاصي نقل مكان الاقامة وقبل الامضاء على عقد نفقة الانتقال.** يمكنكم تعريض حقوقكم بالحصول على المساعدة للخطر في حال عدم اشعار إدارة النقل في ولاية واشنطن

قبل الانتقال.

**يمكنكم اختيار إما خياراً واحداً أو مجموعة كاملة من التالي:**

**الانتقال التجاري يتضمّن**

* التعبئة والتفريغ
* المواصلات إلى 50 ميل كحد أقصى
* ضمانة الانتقال
* التكاليف الأخرى ذات الصلة

**جدول بدلات الانتقال الشخصي**

استناداً إلى عدد الغرف في المسكن الذي سيتم النتقال اليه وإذا كانت هذه الغرف مفروشة او لا

أو

**التكلفة الفعلية للانتقال الشخصي**

مدعّمة بوثائق أي ايصالات، فواتير وتكاليف المواصلات إلى 50 ميل كحد أقصى

**الانتقال التجاري**

يمكن أن تُدفع لكم تكاليف الانتقال الحقيقية والتكاليف المتعلّقة بها حين يتم الانتقال من قبل منتقل تجاري قبلت به إدارة النقل في ولاية واشنطن

لا يتم دفع التعويضات الا اذا كان الانتقال قد تم الى مسافة 50 ميل كحد أقصى. التفقات المتعلقة بها تتضمن:

* فصل واعادة وصل الاجهزة المنزلية
* تكاليف اعادة وصل المرافق في المكان الذي يتم الانتقال اليه ( الهاتف، الكابل والطاقة)
* الضمانة حين تكون الملكية في الترانزيت

**جدول الدفع الخاص بالانتقال الشخصي**

يمكنكم أن تختاروا أن تتم طريقة الدفع على أساس جدول تكاليف الانتقال الثابت. يحدد المبلغ في الجدول الموجود في الصفحة التالية. إذا اخترتم هذا الخيار لن يكون لكم الحق بقبض البدلات المتعلّقة المشار اليها سابقاً. فقد تم تصميم جدول تكاليف الانتقال من اجل تغطية هذه النفقات.

**التكلفة الفعلية للانتقال الشخصي**

التكلفة الفعلية للانتقال مدعومة بالوثائق المسددة للعمال والاجهزة. لا يجب ان تتعدى معدّلات العمل في الساعة المبلغ المدفوع من قبل المنتقل التجاري إلى موظّفيه. يجب أن توافق إدارة النقل في ولاية واشنطن على معدلات العمل. نفقات ايجار الاجهزة تعتمد على التكلفة الفعلية لاستئجار الاجهزة على ألا تتعدى التكلفة المدفوعة من قبل المتنقّل التجاري.

**جدول الدفع الثابت الخاص بتكلفة الانتقال**

يمكنكم أن تقرروا أن تتم طريقة دفع تكاليف الانتقال استناداً الى الجدول التالي. يُحدد عدد الغرف التي تحق لكم من قبل اختصاصي تغيير مكان السكن. عادةً، لا يتضمن عدد الغرف الحمامات.

**جدول تكلفة الانتقال الثابتة**

من أجل تغيير مكان ملكية شخصية موجودة في مسكن ما: تُحدّد البدلات المتعلقة بنقل أثاث مسكن مفروش ب300$ بالاضافة إلى 50$ لكل غرفة اضافية

|  |  |
| --- | --- |
| عدد الغرف المناسبة | المبلغ المدفوع للمُقيم الذي يملك الأثاث |
| 1 | 600 $ |
| 2 | 800 $ |
| 3 | 1.000 $ |
| 4 | 1.200 $ |
| 5 | 1.400 $ |
| 6 | 1.600 $ |
| 7 | 1.800 $ |
| 8 | 2.000 $ |
| بالاضافة إلى 200$ لكل غرفة اضافية |

*\*يتضمن بدلات تغيير المسكن بقيمة 400 $ جراء أي اساءة استعمال للمرافق أو أي نفقات متنوعة متعلقة بالانتقال.*

**ملاحظة**: تم تحديث الصور الموجودة في هذه الصفحة في حزيران 2008

**ملاحظة**: تُحدد نفقات وبدلات تغيير مكان الاقامة المدفوعة لشخص يملك أثاث في غرفة مصممة عن طريق المنامات التي يتشاركها شخصين أو أكثر ب100 $.

**تكاليف الحفاظ على الاثاث**

الحفاظ المؤقت على الاثاث كما حددت الادارة انه ضروري ومقبول به لمدة 12 شهراً. يجب أن يٌقدّم الطلب كتابةً.

**المنازل المتنقلة**

المنازل المتنقلة، استناداً إلى قانون WAC 468-100-002(17), ممكن أن تكون أملاك غير منتقلة أو ملكية شخصية في خلال عملية التثمين.

يحق لملاك أو سكان المنازل النتنقلة الذين يغيرون مكان اقامتهم جراء مشروع عام بالحصول على أنواع مختلفة من بدلات اسكان تغيير مكان الاقامة بحسب الظروف المحتلفة المتعلقة بالملكية او الاشغال. إن متطلبات الامتلاك والشغال للحصول على اي حقوق اسكان جراء تغيير مكان الاقامة كمالك أو شاغل لمنزل متنقل هي ذاتها تماما كظروف الاسكان في منزل عادي. فمتطلبات المالك\الشاغل في مسكن مبني بطريقة عادية تُطبق على شاغل المنزل المتنقل في جميع الاحوال.

**المنازل المتنقلة التي تعتبر عقارات**

سيتم الحصول على المنزل المتنقل من خلال عملية تملّك العقار بحسب اجراءات الادارة.

**المنازل المتنقلة التي تعتبر ملكية شخصية**

لن تقوم الادارة بشراء المنزل المتنقّل. ستستحق لكم مبالغ الانتقال من المنزل المتنقّل بما في ذلك تفكيك الاثاث، الانتقال، اعادة تركيب الاثاث، تثبيت الوحدة ونفقات اساءة استعمال المنشآت.

يحق لكل شاغلي المنازل المتنقلة الذين ينقلون مكان اقامتهم بنقل ملكيّتهم الخاصة الموجودة داخل المنزل المتنقّل وفي الخارج داخل موقع المنزل المتنقّل عن طريق خيارات الانتقال المدرجة في قسم بدلات الانتقال في هذا الكتيّب وعن طريق المكاتب الاستشارية.

نرجو منكم عدم الانتقال قبل مناقشة خطط الانتقال مع اختصاصي نقل مكان الاقامة وقبل التوقيع على عقد نفقة الانتقال مع مع ادارة النقل في ولاية واشنطن.

**بدلات تغيير مكان الاقامة**

إذا كنت شخصاً يغيّر مكان اقامته، ستحصل على اشعار خطي يتضمّن أعلى بدل ممكن لتغيير السكن الذي ينطبق على حالتكم. ستحصلون على الاشعار قبل 90 يوماً على الاقل من التاريخ الذي يجب عليكم في خلاله الانتقال.

لا يمكن اجباركم على الانتقال إلا إذا تم ايجاد مسكن مماثل بديل على الأقلّ.

يمكن فهم بدلات تغيير مكان السكن بطريقة أفضل إذا أصبحت مفاهيم المصطلحات التالية مألوفة بالنسبة اليكم.

**المسكن المماثل: لائق، آمن ونظيف**

يجب أن يكون المسكن البديل لائقاً، آمناً ونظيفاً كما يجب أن يكون مماثل وظيفيًا لمسكنكم الحالي. في حين ليس بالضرورة ان يكون مماثلاً لمسكنكم الحالي ، يجب أن يتضمّن المسكن الذي تنتقلون اليه سمات معيّنة:

يتضمن عدد الغرف ذاته ومساحة المعيشة ذاتها
يقع في منطقة لا تخضع للظروف البيئية المعاكسة.
عموما لا يقع في منطقة غير مرغوب فيها في ما يتعلق بالمرافق العامة والمرافق التجارية والعامة.
متوفر حاليا لك.
مساحة الأرض النموذجية في ما يتعلق بحجم المساكن المماثلة تقع في حي أو منطقة ريفية واحدة أو مماثلة
يتلائم مع الوسائل المالية للشخص الذي ينقل مكان اقامته.

إذا قررتم شراء مسكن بديل غير مشابه لمسكنكم، سيتم تعديل بدلات تغيير مكان الاقامة. فمثلاً إن مسكن عائلة واحدة لا يعتبر مشابهاً لمسكن عدة عائلات وبالتالي ليس من المنطق تطبيق بدلات تغيير السكن المحتسب لذى شراء المسكن الذي تنتقلون اليه.

**لائق، آمن ونظيف**

يجب على المنزل الذي تنتقلون اليه ان يكون لائقاً، آمناً ونظيفاً مما يعني أنه يلبي الحد الادنى من المتطلبات التي وضعتها الأنظمة الفدرالية ويتفق مع قوانين الاسكان الإشغال. يجب على المسكن أن:

يكون سليماً من الناحية الهيكلية، صامداً للريح والمطر، وفي حالة جيدة.
يحتوي على نظام أسلاك كهربائية آمن وكافٍ للإضاءة وأن يحتوي على غيره من الأجهزة.
يحتوي على نظام تدفئة قادر على الحفاظ على درجة حرارة صحية (حوالي 70 درجة).

يكون كافٍ في الحجم في ما يتعلق بعدد الغرف والمساحات المعيشية لاستيعاب الذين ينقلون مكان اقامتهم. يجب ألا يتجاوز عدد الأشخاص الذين يشغلون كل غرفة سكن تستخدم لأغراض النوم الاعداد التي تسمح بها قوانين الإسكان المحلية.

يحتوي على حمام مضاء جيدا يوفّر الخصوصية للمستخدم. يجب أن يحتوي الحمام على بالوعة، حوض استحمام أو الدش، ومرحاض، ويجب ان تكون كلها في حالة جيدة ومرتبطة بشكل صحيح بمصادر المياه المناسبة ونظام الصرف الصحي ومياه الصرف الصحي.

يحتوي على مطبخ، يتضمن بالوعة قابلة للاستخدام ، متصلة بشكل صحيح بالمياه الساخنة والمياه الصالحة للشرب ونظام الصرف الصحي؛ بالاضافة الى المساحة والمرافق الكافية لوجود فرن وثلاجة.

يحتوي على مخرج مفتوح وآمن إلى مستوى سطح الأرض.

بالنسبة الى ذوي الإعاقة الذين يغيرون مكان اقامتهم، يجب ان يكون خالياً من أي عوائق قد تحول دون دخول المسكن أو الخروج منه أو استخدامه.

وينبغي الانتهاء من تفقد معايير الأمان والياقة والنظافة من قبل أخصائي نقل مكان الاقامة الخاص قبل الدخول في اتفاق تعاقدي للحصول على المسكن البديل.
الغرض من تفقد معايير الأمان والياقة والنظافة في المسكن البديل هو تحديد الأهلية للحصول على بدلات تغيير السكن وليس المقصود بها أن تكون أو أن تشكل ضمانة أن المسكن البديل خالٍ من العيوب.
ننصحكم باجراء عماية تفقد المسكن البديل قبل إجراء عملية الشراء. تستحق لكم تكلفة تفقد المسكن على انها نفقات شراء طارئة.

**بدلات تغيير السكن**

تندرج بدلات تغيير الاسكان تحت ثلاثة أنواع أساسية:
• السعر التفاضلي لمالك شاغل المسكن ل 180 يوما أو أكثر.
• إيجار ملحق لمالك شغل المسكن او قام باستئجاره لمدة 90 يوما أو أكثر.
• المساعدة من خلال تسديد دفعة أولى لمالك شغل المسكن من 90-179 يوما أو قام باستئجاره لمدة 90 يوما أو أكثر.

يعتمد نوع الدفع عما إذا كنتم أصاحب المسكن أو مستأجريه، وعلى المدة التي عشتم في خلالها في الملكية التي تم الحصول عليها قبل المفاوضات.

**بدلات تغيير السكن للمالك الذي شغل المسكن لمدة 180 يوما أو أكثر**
إذا كنت صاحب مسكن وشغلته بشكل مستمر لمدة 180 يوما + قبل عرض شراء الممتلكات الخاصة بك (مالك ال 180 يوما)، يمكن أن يُدفع لك مبلغ تفاضلي لتغطية التكاليف اللازمة لشراء مسكن بديل مماثل . سوف تقوم ادارة النقل في ولاية واشنطن بحساب الحد الأقصى للمبلغ الذي تستحقه استنادا إلى المسكن الأكثر تشابهاً المحددة من قبل الادارة.

**المبلغ التفاضلي**

المبلغ التفاضلي هو المبلغ الذي من خلاله تتجاوز تكلفة استبدال المسكن تكلفة اقتناء مسكن بديل. فالمبلغ التفاضلية والدفعات التالية الأخرى هي تُزاد على سعر الشراء المدفوع للممتلكات الخاصة بك.
إذا كنت ستحصل على مبلغ يفوق القيمة المقدرة للمسكن الخاص بك من خلال التسوية الإدارية، سيتم تخفيض المبلغ التفاضلي الذي ستحصل عليه.

**المبلغ التفاضلي الخاص بفائدة القروض العقارية**

قد تحصل على تعويض عن زيادة الفائدة على الرهن العقاري إذا كان معدل الفائدة على الرهن العقاري الجديد يفوق الرهن العقاري الحالي. يجب أن يكون المسكن البديل مدعّماً برهن عقاري جيّد صالح لمدة 180 يوما على الأقل قبل الشروع في المفاوضات.

**نفقات الشراء الطارئة**

يمكن أيضا أن تحصلون على نفقات أخرى مثل تكاليف معقولة ناتجة عن تفقّد المنزل، البحث عن سجلات الملكية، ورسوم التسجيل، وبعض تكاليف إغلاق أخرى تدفع عادة من قبل المشتري، ولكن لا تتضمن النفقات المدفوعة مسبقا مثل الضرائب العقارية والتأمين على الممتلكات. تم العثور على هذه النفقات في ال HUD الأولي الذي قدمته الشركة. وتستند بعض النفقات التي ستسدد على الرصيد غير المسدد من الرهن العقاري الحالي الخاص بالمكان الذي ستنتقلون اليه. يمكن لاختصاصي الانتقال الخاص بكم اعطائكم قائمة بتلك البنود المسددة عند الطلب. كما انه من الضروري تفتيش المنزل العائد لكل مالك\شاغل ومن المفضل تفتيش المنزل لكل مستاجر يستفيد من مساعدة بتسديد الدفعة الاولى.

**الإيجار الملحق**

إذا قررتم عدم شراء مسكن بديل واستئجار منزل بدلا من ذلك، قد تكونوا مؤهلين للحصول على إيجار ملحق. يمكنكم منتاقشة هذا الامر مع اختصاصي نقل مكان الاقامة إذا كنتم ترغبون في هذا الخيار.
من أجل أن تصبحوا مؤهلين للحصول على بدلات تغيير السكن، يجب عليكم شراء مسكن ينطبق لمعايير الامانة والياقة والنظافة خلال سنة واحدة وان تقدموا طلباً للحصول على بدلات تغيير السكن في غضون 18 شهرا.
*ملاحظة :إن فترة تقديم الطلب الممتدة لفترة 18 شهراً تبدأ إما عندما تنتقلون من مسكنكم أو عندما تحصلون على الدفعة الأخيرة.*

**مثلا**

**احتساب أعلى مبلغ تفاضلي**

تقوم ادارة النقل في ولاية واشنطن باحتساب أعلى مبلغ تفاضلي على اساس مسكن بديل يراعي معايير الامانة والنظافة والياقة من اختيار الإدارة وهو متاح حاليا ويمكنكم شرائه. يظهر الاحتساب على النحو التالي:

ثمن المنزل البديل: 130.000 $

تكلفة اقتناء الملكية - 120.000 $

أعلى مبلغ تفاضلي = 10.000 $

**تكلفة الاقتناء: 120.000$ ثمن المنزل البديل: 130.000 $**

**في هذا المثل، يمكن ان يكون أعلى مبلغ تفاضلي أي مبلغ يفوق 10.000 $**

**مثل**

**احتساب المبلغ التفاضلي الحقيقي**

يعتمد المبلغ التفاضلي الحقيقي الذي تحصلون عليه على المبلغ الحقيقي الذي تدفعونه لشراء منزل بديل وعلى أعلى مبلغ تفاضلي ممكن. لنفترض أن أعلى مبلغ تفاضلي ممكن هو 10.000 $ (كما هو واضح أعلاه) يُحتسب المبلغ التفاضلي الحقيقي كما هو واضح في الأمثلة أدناه:

**المثل الأول**

ثمن المنزل البديل: 130.000 $

تكلفة اقتناء الملكية - 120.000 $

المبلغ التفاضلي الحقيقي = 10.000 $

**المثل الثاني:**

ثمن المنزل البديل: 133.500 $

تكلفة اقتناء الملكية - 120.000 $

المبلغ التفاضلي الحقيقي = 10.000 $

يجب عليكم دفع ال 3.500$ الإضافية

**المثل الثالث**

ثمن المنزل البديل: 127.000 $

تكلفة اقتناء الملكية - 120.000 $

المبلغ التفاضلي الحقيقي = 7.000 $

**بدلات تغيير السكن لمن شغل المسكن لمدة 90 يوما**

**الايجار الملحق**

اذا كنت شاغلاً للمسكن لمدة 90 يوما أو أكثر، قد تكون مؤهلا للحصول على ايجار ملحق. للحصول على مساعدة مالية لدفع الايجار، يجب أن يتمتع المستأجرين والمشغلين بأهلية الاشغال القانونية والفعلية منذ مدة 90 يوما على الأقل قبل عرض إدارة النقل لشراء الملكية.

وقد تم تصميم هذا المبلغ لتتمكن من استئجار مسكن بديل لائق وآمن ونظيف لمدة ثلاث سنوات نصف (42 شهرا). إذا اخترت استئجار مسكن بديل واذا كانت تكلفة الإيجار أعلى مما كنت تدفع سابقاً، قد يحق لك للحصول على مساعدة مالية لدفع الإيجار.

قد يؤثّر مبلغ الدخل الشهري الإجمالي أيضا على مبلغ الايجار الملحق. سوف يقوم متخصص نقل مكان الاقلمة بتقديم معلومات إضافية لكم حول هذه المسألة.

اذا كنت تدفع بدل ايجار بسيط او لا تدفع اي بدل ايجار على الاطلاق، يتم احتساب بدل الايجار الملحق استناداً إلى بدل الايجار في السوق.

سوف تقوم ادارة النقل في ولاية واشنطن بحساب أعلى مبلغ ممكن أن تقبضونه استنادا إلى المسكن الأكثر تشابهاً المحددة من قبل الادارة. سيتم دفع المساعدة المالية وفقا لسياسة ادارة النقل.

من أجل أن تصبح مؤهلاً للحصول على بدل تغيير السكن، يجب استئجار واشغال مسكن مطابق لمعايير الامانة والنظافة والياقة خلال سنة واحدة ويجب أيضا المطالبة بالمدفوعات في غضون 18 شهرا.

**المشغلون لمدة 90 يوماً**

**المستأجرون: ما لا يقل عن اشغال لمدة 90 يوماً**

**الملّاك: اشغال لمدة تتراوح بين 90 و179 يوماً**

**ملاحظة:** مصطلح مرافق يتضمّن نفقات الكهرباء، والغاز، وأنواع الوقود الأخرى للتدفئة والطبخ، والمياه، والصرف الصحي.

**احتساب أعلى مبلغ ممكن من الايجار الملحق**

فرق بدل الايجار الشهري: 100 $

يساوي أعلى مبلغ ممكن من الايجار الملحق : فرق بدل الايجار الشهري ضرب 42 = 4.200 $

**في هذا المثل، يمكن ان يكون مبلغ الايجار الملحق أي مبلغ يفوق 4.200 $.**

**مثلاً**

**احتساب المبلغ الفعلي للايجار الملحق**

**بدل الايجار الحقيقي 600 $ في الشهر يما في ذلك المرافق**

**بدل ايجار تغيير مكان السكن 675 $ في الشهر بما في ذلك المرافق**

**في هذا المثل يساوي المبلغ الفعلي للمساعدة في دفع بدل الايجار في خلال ثلاث سنوات ونصف : 3.150 $ ( ال75 $ فرق ضرب 42 شهر)**

**المساعدة في تسديد الدفعة الأولى**

بكونك شاغلاً منزل ما لمدة 90 يوماً، يمكنك استخدام كامل مبلغ الإيجار الملحق الخاص بك أو 5250 $، كبدل دفعة أولى ودفع بعض المصاريف الطارئة لشراء مسكن بديل.

تتضمن المصاريف الطارئة التكاليف المنطقية التي تتكبدها في خلال تفتيش المسكن، البحث عن سجلات الملكية، وبعض تكاليف الإغلاق أخرى، ولكنها لا تشمل النفقات المدفوعة مسبقا مثل الضرائب العقارية والضمانة على الممتلكات. قد يحق لك أيضا بقبض تكلفة انشاء القرض أو افتراض نشأته، إذا كانت هذه الرسوم طبيعية في ما يتعلّق بالمعاملات العقارية في منطقتك واذا كانت لا تمثل الفائدة المدفوعة مسبقا. إن المبلغ الذي يحتوي على الدفعة الأولى بالضافة الى والمصاريف الطارئة لا يمكن أن يتجاوز المبلغ المحتسب في ما يتعلّق بالمساعدة بتسديد بدل الإيجار.

يُنصح بتفقّد المسكن الذي سيتم الانتقال اليه قبل الشراء.

ومرّة ثانية من أجل أن تصبح مؤهلاً للحصول على بدل تغيير السكن، يجب استئجار واشغال مسكن مطابق لمعايير الامانة والنظافة والياقة خلال سنة واحدة ويجب أيضا المطالبة بالمدفوعات في غضون 18 شهرا.

*ملاحظة: تقتصر بدلات المالك الذي يشغل الملكية على مبلغ لا يتجاوز المبلغ التفاضلي الذي يحق له لو كان مصنّفاً على أنه ملك المنزل لمدة 180 يوما أو أكثر.*

**مثلاً**

**المساعدة في تسديد الدفعة الاولى**

تُدفع لدى الانتقال الى مسكن آخر

يتم الشراء والشغل في خلال مدة سنة

**حتى المبلغ المحتسب في ما يتعلق بالمساعدة في دفع بدل الايجار أو 5.250$.**

**إسكان الدرجة الأخيرة**

**المساعدة**

عادة، يكون هناك إسكان متاح للبيع والايجار وتكون المستحقات المنصوص عليها كافية لتمكنك من الانتقال إلى السكن البديل. ومع ذلك، قد تجد مشاريع في مواقع معينة حيث المعروضات من المساكن المتوفرة غير كافية لتوفير السكن لهؤلاء الأشخاص الذين يغيرون مكان اقامتهم.

اذا لم يتوفّر المسكن البديل او اذا كانت بدلات تغيير السكن تتجاوز الحد الأقصى المنصوص عليه والذي هو 5.250 $ لشاغل لمدة 90 يوماً أو 22.500 $ للمالك الذي شغل المسكن لمدة 180 يوماً، سيتم توفير الاسكان عبر عملية ادارية تُسمّى اسكان الدرجة الاخيرة.

إلى كل من لم يقدر ان يلبّي متطلبات الاشغال، يمكن ان تحل على مساعدة اضافية من خلال ما يسمّى باسكان الدرجة الأخيرة

يمكن أن يتم توفير المسكن المطلوب من خلال الطرق التالية:

. شراء العقارات السكنية البديلة المتوفّرة وتأجيرها لمستأجر متنقل
• الانتقال إلى مسكن متروك وإعادة تأهيله (إذا لزم الأمر) من أجل جعله متاحاً للمالك المنتقل
• شراء وإعادة تأهيل و / أو بناء إضافات إلى مسكن متوفّر لجعله مشابهاً للمسكن المتروك.
• شراء أرض وبناء مسكن جديد مماثل للمنزل المتروك عندما لا تتوفر المنازل البديلة.
• شراء مسكن قائم، وإزالة الحواجز،
و / أو إعادة تأهيل البنية لاستيعاب المنتقلين عندما لا تتوفر المنازل البديلة.
• دفع المبلغ الزائد عن الحد الأقصى القانوني اما 5250 $ أو 22500 $ لاشخاص معنيين من اجل توفير المساكن اللازمة أو التمويل.
نتعامل بمرونة كبيرة عندما يتعلّق الوضع بتنفيذ اسكان الدرجة الاخيرة.

لديك كامل الحرية في اختيار المساكن البديلة. لا تطلب إدارة النقل في ولاية واشنطن من أي شخص منتقل، من دون الحصول على موافقة هذا الشخص الخطية ، القبول بمسكن بديل تقدمه له الادارة. إذا قررت عدم قبول الإسكان الذي تقدمه الادارة، يمكنك تأمين مسكن آخر، على شرط أن يلبي معايير الإسكان المتعلقة بالامان والياقة والنظافة. إذا كنت مؤهلا لتغيير مكان سكنك على اساس برنامج اسكان الدرجة الاخيرة، سيعلمك اخصائي نقل مكان الاقامة بذلك الذي سوف يشرح لك هذا البرنامج.

**لا تعتبر بدلات تغيير مكان الاقامة ايرادات**

لا تعتبر بدلات تغيير مكان الاقامة ايرادات بسبب قانون الايرادات الداخلى الصادر عام 1986.

**أخيراً**

إذا كنت لا توافق على قرار صادر من قبل ادارة النقل في ما يتعلق بأهليتك أو المبلغ الذي تستحقه، يمكنك ان تقدم طلب بإعادة النظر في هذا القرار عن طريق إرسال بريد إلكتروني تشرح فيه اسباب عدم موافقتك في غضون 30 يوما بعد استلام هذا القرار إلى:
إدارة النقل في ولاية واشنطن
مدير برنامج المساعدة الخاص بتغيير مكان الإقامة
الخدمات العقارية
ص ب 47338
أولمبيا، WA 98504-7338

إذا كنت لا توافق على اعادة النظر بقرار مدير برنامج المساعدة الخاص بتغيير مكان الإقامة، يمكنك المطالبة بجلسة استماع قضائية على النحو المبين في حق الطعن بقرار صادر عنإدارة النقل في ولاية واشنطن أدناه.

**حق الطعن بقرار صادر عن إدارة النقل في ولاية واشنطن**

يمكنكم ايضاً الطعن بقرار صادر عن ادارة النقل في ولاية واشنطن بما في ذلك قرار اختصاصي نقل المسكن وقرار مدير برنامج المساعدة الخاص بتغيير مكان الإقامة، دون الحصول على إعادة نظر مدير برنامج المساعدة الخاص بتغيير مكان الإقامة، عن طريق تقديم طلب لعقد جلسة استماع قضائية أمام قاضي القانون الاداري. يمكنك تقديم طلب لعقد جلسة قضائية من خلال تقديم طلب لعقد جلسة قضائية عملا بالقانون WAC 468-100-010 في غضون 60 يوما بعد استلام قرار الادارة الذي ترغب بالطعن فيه عن طريق البريد المعتمد أو البريد المسجل، أو الخدمة الشخصية إلى:
ادارة النقل في ولاية واشنطن
مكتب الأمين العام
بناء النقل
310 مابل بارك درايف
أولمبيا، WA 98504-7316

**الباب السادس من القانون والإشعار**

تُعلن الوكالة أنه من سياسة الوكالة ضمان الامتثال الكامل مع الباب السادس من قانون الحقوق المدنية لعام 1964، وقانون استعادة الحقوق المدنية لعام 1987، والقوانين واللوائح ذات الصلة في جميع البرامج والأنشطة. الباب السادس يتضمن أنه لا يحق لأي شخص في الولايات المتحدة الأمريكية أن يقوم على أساس العرق أو اللون أو الجنس أو الأصل القومي أو الإعاقة أو السن، أو الدين، باستبعاد احد من المشاركة في ، بحرمان احد من فوائد، أو تعريض احد للتمييز في إطار أي برنامج أو نشاط تتلقى الوكالة المساعدة المالية والفيدرالية لقائه.

أي شخص يعتقد انه يتضرر من ممارسة تمييزية غير قانونية بموجب الباب السادس له الحق في تقديم شكوى رسمية لدى الوكالة. يجب أن تكون هذه الشكوى خطية ويجب ان تودع لدى اختصاصي الباب السادس في الوكالة ضمن مائة وثمانين (180) يوما من تاريخ وقوع التمييز المزعوم. ويمكن الحصول على شكوى التمييز من هذا المكتب دون أي تكلفة من خلال تقديم الطلب الى 360-705-7083.

**موجود شرعياً في الولايات المتحدة الاميركية**

يتطلب القانون الفدرالي شهادة الإقامة. وسيطلب منك التوقيع على استمارة تُصدّق انك كنت حاضرا بشكل قانوني في الولايات المتحدة قبل أن تبدأ عملية النقل.

**غير موجود شرعيا في الولايات المتحدة الاميركية**

أي شخص أجنبي موجود بصفة غير قانونية في الولايات المتحدة غير مؤهل للخدمات الاستشارية وبدلات النقل، ما لم تكن عدم أهليته ناتجة عن ظروف صعبة واستثنائية متعلّقة بالزوج أو الزوجة أو الأهل أو الأطفال كما هو محدد في ال WAC 468-100 -208.

**مكاتب الخدمات العقارية في إدارة النقل بولاية واشنطن**

1. **شمال غرب المنطقة**
(Seattle/Everett/Bellingham)
15700 Dayton Avenue N
PO Box 330310
Seattle, WA 98133-9710
206-440-4160
2. المنطقة الشمالية الوسطى
(Wenatchee/Moses Lake/Okanogan)
1551 N Wenatchee Avenue
Wenatchee, WA 98801-1156
509-667-2936
3. **المنطقة الاولمبية**
(Tacoma/Olympia/Port Angeles/Aberdeen)
5720 Capitol Boulevard
PO Box 47440
Olympia, WA 98504-7440
360-357-2697
4. المنطقة الجنوبية الغربية
(Vancouver/Raymond/Chehalis/Goldendale)
11018 NE 51st Circle
Vancouver, WA 98682-6686
360-905-2149
5. المنطقة الجنوبية الوسطى
(Yakima/Ellensburg/Tri-Cities/Clarkston)
2809 Rudkin Road
Union Gap, WA 98903-1648
509-577-1650
6. المنطقة الغربية
(Spokane/Colville/Ritzville/Pullman/Republic)
2714 N Mayfair Street
Spokane, WA 99207-2090
509-324-6286

**المقر والمشاريع الضخمة**
7345 Linderson Way SW PO Box 47338
Tumwater, WA 98501 Olympia, WA 98504-7338
360-705-7307