

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 الإقامة

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

تكلفة الحفاظ على الأثاث

المنازل المتحركة

بدلات تغيير الإسكان

لائق، آمن ونظيف DSS

بدلات تغيير الإسكان

إسكان الدرجة الأخيرة

المساعدة

لا تعتبر بدلات تغيير مكان الإقامة إيرادات

أخيراً

حق الطعن بقرار صادر عن إدارة النقل في ولاية واشنطن

الباب السادس والإشعار

موجود شرعياً في الولايات المتحدة الأمريكية

غير موجود شرعياً في الولايات المتحدة الأمريكية

مكاتب الخدمات العقارية في إدارة النقل بولاية واشنطن

مقدمة

تم اعتماد برنامج المساعدات الخاص بتغيير مكان الإقامة من أجل إنشاء تدابير موحدة في المساعدة السكنية التي من شأنها أن تضمن مستحقات قانونية وتضمن تعاملًا عادلاً، منصفًا ومتجانسًا مع الأشخاص الذين يغيرون 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 الكُتَيْب للإجابة على أسئلتكم حول مستحقاتكم لدى تغيير مكان إقامتكم. ويتضمن القانون معلومات محددة عن المساعدات المتعلقة بتغيير مكان الإقامة. مع الأخذ بعين الاعتبار أنه تم بذل كل الجهود الممكنة لضمان دقة هذا الكُتَيْب إلا أنه لا يملك لا قوة ولا مفعول القانون ففي حال وجود أي اختلاف أو خطأ يجب اللجوء إلى القانون. يوجد القانون في القسم 8.26 من النسخة المنقحة من قانون واشنطن وقانون واشنطن الإداري 468-100.

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

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

الخدمات الاستشارية الخاصة بتغيير مكان الإقامة

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

الخدمات الاستشارية الخاصة بتغيير مكان الإقامة

ما يلي موجز عن الخدمات الاستشارية الخاصة بتغيير مكان الإقامة 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 الإقامة.
- تقديم وسائل نقل اذا لزم الأمر

- ضمان وجود ملكية بديلة واحدة على الأقل قبل الانتقال.
- تقديم عرض للملكية البديلة
- توفير أعلى مبلغ ممكن من مستحقات الاسكان لتغيير مكان الإقامة وتوفير أساس التحديد كتابةً قبل تسعين يوماً أو أكثر من تاريخ الشغور الالزامي.
- تفقّد المنازل التي سيتم الانتقال إليها من أجل الحصول على منزل لائق، آمن ونظيف
- التزويد بالمعلومات حول برامج فدرالية ومحلية تقدم خدمات مساعدة للأشخاص الذين سيغيرون مكان اقامتهم.
- تذليل الصعوبات للأشخاص في تسوية تغيير مكان الإقامة من خلال توفير بدلات خدمات الارشاد حول مصادر المساعدة التي ممكن أن تكون متوفرة.
- الاشعار بتفقّد منزل لائق لدى شراء المسكن البديل.

المساعدة السكنية

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 الملكية. سنقوم إدارة النقل في ولاية واشنطن بتأمين هذه الضمانة من خلال رسالة تغيير السكن التي تحمل عنوان: "إشعار بأهلية تغيير السكن والاستحقاقات، وضمانة 90 يوماً". 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 إليها ويقوم بتأمين المواصلات من أجل أن تروا هذه الأماكن.

لا يجب خلط الأمور في ما يتعلّق بضمانة تغيير السكن الممتدة لفترة 90 يوماً وإشعار الـ 20 يوماً لفسخ عقد الايجار الذي يقوم برنامجنا لإدارة الملكية بإدارته.

إضافة إلى الاتصالات الشخصية

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 إليها
- 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 الإقامة إلى الخدمات الاجتماعية المقدمة من قبل وكالات أخرى خاصة أو عامة 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 المدرب والذي يملك الخبرة من أجل مساعدتكم. يجب عليكم أن تتكلموا مع اختصاصي تغيير مكان الإقامة حول الضمانة بالحصول على مثل هذه الخدمات.

بدلات الانتقال

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

تعتمد خيارات الانتقال على واحدة أو أكثر من المجموعات التالية

- الانتقال التجاري، إلى 50 ميل كحد 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 الإقامة 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 الانتقال إليه وإذا كانت هذه الغرف مفروشة أو 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 المتعلقة 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. النفقات المتعلقة بها تتضمن:

- فصل وإعادة وصل الاجهزة المنزلية
- تكاليف إعادة 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 المتعلقة المشار إليها سابقاً. فقد تم تصميم جدول تكاليف الانتقال من أجل تغطية هذه النفقات.

التكلفة الفعلية للانتقال الشخصي

التكلفة الفعلية للانتقال مدعومة بالوثائق المسددة للعمال والاجهزة. لا يجب ان تتعدى معدلات العمل في الساعة المبلغ المدفوع من قبل المنتقل التجاري إلى موظفيه. 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 المنتقل التجاري.

جدول الدفع الثابت الخاص بتكلفة الانتقال

يمكنكم أن تقررروا أن تتم طريقة دفع تكاليف الانتقال استناداً الى الجدول التالي. يُحدد عدد الغرف التي تحقق 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 بـ \$300 بالإضافة إلى \$50 لكل غرفة اضافية

عدد الغرف المناسبة	المبلغ المدفوع للمقيم 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 الإقامة المدفوعة لشخص يملك أثاث في غرفة مصممة عن طريق المناومات التي يتشاركها شخصين أو أكثر بـ \$100.

تكاليف الحفاظ على الأثاث

الحفاظ المؤقت على الأثاث كما حددت الإدارة انه ضروري ومقبول به لمدة 12 شهراً. يجب أن يقدّم الطلب كتابةً.

المنازل المتنقلة

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

يحق لملاك أو سكان المنازل المتنقلة الذين يغيرون مكان إقامتهم جراء مشروع عام بالحصول على أنواع مختلفة من بدلات اسكان تغيير مكان الإقامة بحسب الظروف المختلفة المتعلقة بالملكية أو الأشغال. إن متطلبات الامتلاك والأشغال للحصول على اي حقوق اسكان جراء تغيير مكان الإقامة 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 تملك العقار بحسب اجراءات الإدارة.

المنازل المتنقلة التي تعتبر ملكية شخصية

لن تقوم الإدارة بشراء المنزل المتنقل. ستستحق لكم مبالغ الانتقال من المنزل المتنقل بما في ذلك تفكيك الأثاث، الانتقال، اعادة تركيب الأثاث، تثبيت الوحدة ونفقات اساءة استعمال المنشآت.

يحق لكل شاغلي المنازل المتنقلة الذين ينقلون مكان إقامتهم بنقل ملكيتهم الخاصة الموجودة داخل المنزل المتنقل وفي الخارج داخل موقع المنزل المتنقل عن طريق خيارات الانتقال المدرجة في قسم بدلات الانتقال في هذا الكتيب وعن طريق المكاتب الاستشارية.

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

بدلات تغيير مكان الإقامة

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 الأقل من التاريخ الذي يجب عليكم في خلاله الانتقال.

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

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 وظيفياً 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 حالياً 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 الإقامة. فمثلاً إن مسكن عائلة واحدة لا يعتبر مشابهاً لمسكن عدة عائلات وبالتالي ليس من المنطق تطبيق بدلات تغيير السكن المحتسب لذي شراء المسكن الذي تنتقلون اليه.

لائق، آمن ونظيف

يجب على المنزل الذي تنتقلون اليه ان يكون لائقاً، آمناً ونظيفاً مما يعني أنه يلبي الحد الأدنى 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 وكاف 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؛ بالإضافة 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 الإقامة الخاص قبل الدخول في اتفاق تعاقدى 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 ضماناً 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 يوماً أو أكثر.
- إيجار ملحق لمالك شغل المسكن او قام باستئجاره لمدة 90 يوماً أو أكثر.
- المساعدة من خلال تسديد دفعة أولى لمالك شغل المسكن من 90-179 يوماً أو قام باستئجاره لمدة 90 يوماً أو أكثر.

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

بدلات تغيير السكن للمالك الذي شغل المسكن لمدة 180 يوماً أو أكثر

إذا كنت صاحب مسكن وشغلته بشكل مستمر لمدة 180 يوماً + قبل عرض شراء الممتلكات الخاصة بك (مالك الـ 180 يوماً)، 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 استناداً 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 مدعماً برهن عقاري جيد صالح لمدة 180 يوماً على الأقل قبل الشروع في المفاوضات.

نفقات الشراء الطارئة

يمكن أيضاً أن تحصلون على نفقات أخرى مثل تكاليف معقولة ناتجة عن تفقد المنزل، البحث عن سجلات الملكية، ورسوم التسجيل، وبعض تكاليف إغلاق أخرى تدفع عادة من قبل المشتري، ولكن لا تتضمن النفقات المدفوعة مسبقاً مثل الضرائب العقارية والتأمين على الممتلكات. تم العثور على هذه النفقات في الـ 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 مالكا شاغل ومن المفضل تفتيش المنزل لكل مستاجر يستفيد من مساعدة بتسديد الدفعة الاولى.

الإيجار الملحق

إذا قررت عدم شراء مسكن بديل واستئجار منزل بدلاً من ذلك، قد تكونوا مؤهلين للحصول على إيجار ملحق. يمكنكم مناقشة هذا الامر مع اختصاصي نقل مكان الإقامة 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 شهراً.
ملاحظة: إن فترة تقديم الطلب الممتدة لفترة 18 شهراً تبدأ إما عندما تنتقلون من مسكنكم أو عندما تحصلون على الدفعة الأخيرة.

مثلاً

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 حالياً 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 المثال، 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 يوماً

الايجار الملحق

إذا كنت شاغلاً للمسكن لمدة 90 يوماً أو أكثر، قد تكون مؤهلاً للحصول على ايجار ملحق. للحصول على مساعدة مالية لدفع الايجار، يجب أن يتمتع المستأجرين والمشغلين بأهلية الاشغال القانونية والفعلية منذ مدة 90 يوماً 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 شهراً). إذا اخترت استئجار مسكن بديل وإذا كانت تكلفة الإيجار أعلى مما كنت تدفع سابقاً، قد يحق لك للحصول على مساعدة مالية لدفع الإيجار.

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

إذا 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 وفقاً 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

المالك: اشغال لمدة تتراوح بين 90 و 179 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 بما 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 (ال 75 \$ فرق ضرب 42 شهر)

المساعدة في تسديد الدفعة الأولى

بكونك شاغلاً منزلاً ما لمدة 90 يوماً، يمكنك استخدام كامل مبلغ الإيجار الملحق الخاص بك أو 5250 \$، كبديل 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 مسبقاً مثل الضرائب العقارية والضمانات على الممتلكات. قد يحق لك أيضاً قبض تكلفة إنشاء القرض أو افتراض نشأته، إذا كانت هذه الرسوم طبيعية في ما يتعلق بالمعاملات العقارية في منطقتك وإذا كانت لا تمثل الفائدة المدفوعة مسبقاً. إن المبلغ الذي يحتوي على الدفعة الأولى بالإضافة إلى المصاريف الطارئة لا يمكن أن يتجاوز المبلغ المحتسب في ما يتعلق بالمساعدة بتسديد بدل الإيجار.

يُصبح بتفقد المسكن الذي سيتم الانتقال إليه قبل الشراء.

ومرة 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 مصنفاً على أنه ملك المنزل لمدة 180 يوماً 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 والإيجار 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.

إذا لم يتوفر 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 تُسمى 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 المتوقّرة 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 متوقّر 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 لأشخاص معينين 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 الإدارة. إذا قررت عدم قبول الإسكان الذي تقدمه الإدارة، يمكنك تأمين مسكن آخر، على شرط أن يلبّي معايير الإسكان المتعلقة بالامان والياقة والنظافة. إذا كنت مؤهلاً 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 الإقامة إيرادات

لا تعتبر بدلات تغيير مكان الإقامة إيرادات بسبب قانون الإيرادات الداخلي 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 يوماً 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 إعادة النظر بقرار مدير برنامج المساعدة الخاص بتغيير مكان الإقامة، يمكنك المطالبة بجلسة استماع قضائية على النحو المبين في حق الطعن بقرار صادر عن إدارة النقل في ولاية واشنطن أدناه.

حق الطعن بقرار صادر عن إدارة النقل في ولاية واشنطن

يمكنكم أيضاً الطعن بقرار صادر عن إدارة 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 الإداري. يمكنك تقديم طلب لعقد جلسة قضائية من خلال تقديم طلب لعقد جلسة قضائية عملاً بالقانون WAC 100-468-010 في غضون 60 يوماً بعد استلام قرار الإدارة الذي ترغب بالطعن فيه عن طريق البريد المعتمد أو البريد المسجل، أو الخدمة الشخصية إلى:

إدارة 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 لقاءه.

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) يوماً من تاريخ وقوع التمييز المزعوم. ويمكن الحصول على شكوى التمييز من هذا المكتب دون أي تكلفة من خلال تقديم الطلب الى 7083-705-360.

موجود شرعياً في الولايات المتحدة الاميركية

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

غير موجود شرعياً 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 208-100-468.

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 الاقليمية

(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

PO Box 47338

7345 Linderson Way SW

Olympia, WA 98504-7338

Tumwater, WA 98501

360-705-7307

