FACT SHEET

Para sa MGA RESIDENTENG TINUTULUNGAN NG HUD

Base sa Proyekto Seksiyon 8

"PAANO INAALAM ANG IYONG UPA"

Tanggapan ng Pabahay (Office of Housing)

****Hunyo 2007****

Ang Fact Sheet na ito ay pangkalahatang gabay upang abisuhan ang May-ari/Mga Ahente ng Pamamahala (Owner/Management Agents, OA) at mga residenteng tinutulungan ng HUD ng mga pananagutan at mga karapatan tungkol sa pagpapaalam ng kita at pagpapatotoo.

Bakit Mahalaga na Matukoy Nang Tama ang Kita at Upa

Ipinapakita sa mga pag-aaral ng Kagawaran ng Pamamahay at Pagpapa-unlad ng Kalunsuran (Department of Housing and Urban Development, HUD) na maraming residenteng pamilya ay nagbabayad ng maling renta. Ang mga pangunahing pinagmumulan ng problemang ito ay:

- Pag-ulat ng kulang na kita ng mga residenteng pamilya, at
- Ang mga hindi pagbigay ng mga OA ng mga di-kasama (exclusion) at mga pag-babawas (deduction) na karapat-dapat sa mga residenteng pamilya.

Lahat ng mga OA at residente ay lahat may pananagutan sa pagtitiyak na ang tamang upa ay nabayaran.

Mga Pananagutan ng Mga OA:

- Kumuha ng tamang impormasyon sa kita
- Patotohanan ang kita ng residente
- Tiyakin na matanggap ng mga residente ang mga di-kasama at mga binawas na karapat-dapat para sa kanila
- Kalkulahin ang Upa ng Nangungupahan nang Tama
- Bigyan ang mga umuupa ng kopya ng kasunduan sa renta ay pagtukoy ng kita at upa Muling kalkulahin ang upa kapag may naulat na pagbabago sa komposisyon ng pamilya
- Muling kalkulahin ang upa kapag ang kita ay bumaba
- Muling kalkulahin ang upa kapag ang kita ay tumaas nang $200 o mahigit pa bawat buwan
- Muling kalkulahin ang upa tuwing 90 araw kapag ang residente ay naghabol ng pinakamababang hindi pagsama sa kahirapan sa upa
- Magbigay ng impormasyon sa mga patakaran ng OA kapag hiniling
- Abisuhan ang mga residente ng anumang mga pagbabago sa mga pangangailangan o mga kasanayan sa pag-ulat ng kita o pagtukoy sa upa

Mga Pananagutan ng Mga Residente:

- Magbigay ng tumpak na impormasyon sa komposisyon ng pamilya
- Iulat lahat ng kita
- Magtago ng lahat ng kopya ng mga papeles, pormularyo at mga resibo na nagdodokumento ng kita at mga gastos
- Iulat lahat ng mga pagbabago sa komposisyon ng pamilya at kita na nagaganap sa pagitan ng mga taunang muling pagsertipiko
- Pirmahan ang mga pormularyo sa pagpapahintulot para sa pagpapatotoo ng kita
- Sumunod sa mga pangangailangan sa renta at mga patakaran ng tahanan

Mga Pagtukoy sa Kita

Ang inaasahang buong kita ng pamilya ay tumutukoy hindi lang sa pagiging karapat-dapat ngunit tumutukoy din sa upa na babayaran ng pamilya at ang kailangang tulong na salapi. Ang inaasahang kita, na sasailalim sa mga di-kasama at mga binawas na matatanggap ng pamilya sa susunod na labing-dalawang (12) buwan, ay gagamitin upang matukoy ang upa ng pamilya.

Ano ang Taunang Kita?

Kabuuang Kita - Mga Di-Kasama sa Kita = Taunang Kita

Ano ang Isinaayos na Kita?

Taunang Kita - Mga Binawas = Isinaayos na Kita

Pagtukoy ng Upa ng Nangungupahan

Base sa Proyekto Seksiyon 8 na Formula sa Upa:
Ang upang babayaran ng pamilya ay ang **pinakamataas** sa mga sumusunod na halaga:

- 30% ng buwanang *naayos na* kita ng pamilya
- 10% ng buwanang naayos na kita ng pamilya
- Upa sa kapakanan o bayad sa kapakanan mula sa ahensiya

upang tulungan ang pamilya sa pagbayad ng gastos sa pamamahay.

O

- $25.00 Pinakamababang Upa

Mga Kita at Mga Ari-arian

Ang tinutulungan ng HUD na mga residente ay kailangang mag-ulat ng **lahat** ng kita mula sa lahat ng pagmumulan sa May-ari o Ahente (OA). Ang mga di-kasama sa kita at mga binawas ay bahagi ng proseso ng pag-upa ng nangungupahan.

Kapag tinutukoy ang halaga ng kita mula sa mga ari-arian na isasama sa taunang kita, ang aktuwal na kitang mula sa mga ari-arian ay kasama maliban kung ang salaping halaga ng lahat ng mga ari-arian ay lagpas sa $5,000, ang halagang kasama sa taunang kita ay ang mas mataas sa 2% ng kabuuang mga ari-arian o ng aktuwal na kitang nagmula sa mga ari-arian.

Kasama sa Taunang Kita ang:

- Buong halaga (bago ang mga binawas sa suweldo) ng mga sahod at suweldo, bayad sa overtime, mga komisyon, mga bayarin, mga tip at mga bonus at ibang mga kabayaran sa mga personal na serbisyo
- Netong kita mula sa operasyon ng isang negosyo o propesyon
- Interes, mga dibidendo at ibang anumang uri ng netong kita mula sa lupain o personal na ari-arian (Tingnan ang Mga Isasamang Ari-arian/Hindi Isasamang Ari-arian sa ibaba)
- Buong halaga ng pana-panahong mga halaga na natanggap mula sa Social Security, mga annuity, mga polisa sa seguro, mga pondo sa pagreretiror, mga pensiyon, mga benepisyo sa kapansanan o kamatayan o ibang mga katulad na mga pana-panahong natatanggap, kasama ang buong halaga o inaasahang mga buwanang halaga para sa naantalang simula ng pana-panahong halaga **(maliban sa naantalang pana-panahong pagbayad ng karagdagang kita sa seguridad at mga social security na mga benepisyo, tingnan ang Mga Di-Kasama sa Taunang Kita, sa ibaba)**
- Ang mga bayad sa halip na mga kita, katulad ng kawalan ng trabaho at bayad sa kapansanan, bayad sa manggagawa at bayad sa pagkakatanggal **(maliban sa buong mga karagdagan sa mga ari-arian ng pamilya, tingnan ang Mga Di-Kasama sa Taunang Kita, sa ibaba)**
- Tulong na ikabubuti
- Pana-panahon at matutukoy na mga allowance, katulad ng mga bayad sa alimony at suporta sa anak at mga regular na kontribusyon o mga regalong natanggap mula sa mga organisasyon o mula sa mga tao na hindi nakatira sa tahanan
- Lahat ng regular na bayad, espesyal na bayad at mga allowance ng miyembro ng Hukbong Sandatahan (maliban sa espesyal na bayad sa pagkakalantad sa armadong labanan)
- **Para sa Seksyon 8 na mga programa lamang, anumang pinansiyal na tulong, sobra sa mga halagang natanggap para sa matrikula, na natatanggap ng indibidwal sa ilalim ng Batas ng Mas Mataas na Edukasyon (Higher Education Act) ng 1965, ay ituturing na kita ng indibidwal na iyon, maliban sa ang pinansiyal na tulong ay hindi maituturing na taunang kita sa mga tao na mahigit 23 taong gulang na may umaasang mga anak o kung ang isang mag-aaral ay nakatira kasama ng kaniyang mga magulang na nakakatanggap ng seksyon 8 na tulong. Para sa layunin ng paragraph na ito, hindi kasama sa "pinansiyal na tulong" ang mga mula sa utang para sa layunin na pagtukoy ng kita.**

Kasama sa Mga Ari-arian:

- Mga stock, mga bond, mga Treasury bill, mga sertipiko ng deposito, mga account sa money market
- Mga indibidwal na pagreretiro at mga Keogh na account
- Mga pondong pangretiro at pensiyon
- Salaping nasa mga savings at checking na account, mga safe deposit box, mga tahanan, atbp.
- Salaping halaga ng buong polisa sa seguro sa buhay na makukuha ng indibidwal bago mamatay
- Pag-aari sa ari-ariang pinauupahan at ibang mga kapital na puhunan
- Personal na pag-aari na hinahawakan bilang puhunan
- Buong mga natanggap o mga minsanang natanggap
- Mortgage o kasunduan sa trust na hawak ng isang aplikante

- Mga ari-arian na binenta nang mas mababa sa patas na halaga sa merkado.

Hindi Kasama sa Mga Ari-arian:

- Mga kailangang personal na pag-aari (damit, muwebles, mga kotse, singsing pangkasal, mga behikulo na may espesyal na kagamitan para sa mga taong may kapansanan)
- Mga interes sa Indian trust na lupain
- Mga polisa sa seguro ng buhay na may termino
- Pag-aari sa kooperatibang yunit kung saan nakatira ang pamilya
- Mga pag-aari na bahagi ng aktibong negosyo
- Mga pag-aari na hindi epektibong pag-aari ng aplikante
  o hawak sa pangalan ng indibidwal ngunit:
  - Ang mga pag-aari at anumang kita na kinikita nito upang makapag-ipon para sa benepisyo ng iba na hindi miyembro ng tahanan, at
  - na ang ibang tao ay responsable para sa mga buwis sa kita na naipon mula sa kitang mula sa mga pag-aari
- Mga ari-arian na hindi makukuha ng aplikante at hindi nagbibigay ng kita sa aplikante (Halimbawa: Isang babaeng binubugbog na nagmamay-ari ng isang bahay kasama ang kanyang asawa. Dahil sa domestikong kalagayan, wala siyang kikitain sa pag-aari at hindi magagawang salapi ang pag-aari.)
- Mga ari-arian na binenta nang mas mababa sa patas na halaga sa merkado bilang resulta ng:
  - Pagka-ilit
  - Pagka-bangkarote
  - Kasunduan sa diborsiyo o sa paghihiwalay kung ang aplikante o residente ay nakakatanggap ng mahalagang konsiderasyon na hindi kailangang dolyares.

Mga Di-Kasama sa Taunang Kita:

- Kita mula sa pagtatrabaho ng mga anak (kasama ang mga inaalagaang bata) na wala pa sa edad 18
- Bayad na natanggap mula sa pag-aalaga ng bata o pag-aalaga ng matatanda (karaniwang mga taong may kapansanan, hindi kamag-anak ng nangungupahang pamilya, na hindi kayang mamuhay mag-isa
- Mga buong karagdagan sa mga ari-arian ng pamilya, katulad ng mga mana, bayad sa seguro (kasama ang mga bayad sa ilalim ng segurong pangkalusugan at aksidente at bayad sa manggagawa), mga kapital na kita at bayad sa kawalang personal o ari-arian
- Halagang natanggap ng pamilya na partikular na para sa o pagbalik-bayad ng, gastos sa medikal na gastusin para sa sinumang miyembro ng pamilya
- Kita ng kasamang nakatirang tumutulong
- **Sasailalim sa pagsama ng kita para sa Seksyon 8 na programa para sa mga mag-aaral na naka-enrol sa isang institusyon ng mas mataas na edukasyon sa ilalim ng Kasama sa taunang Kita (Annual Income Includes), sa itaas,** ang buong halaga ng pinansiyal na tulong ng mag-aaral na maaaring direktang binayad sa mag-aaral o sa institusyon ng edukasyon
- Ang espesyal na bayad sa miyembro ng pamilyang nagsisilbi sa Hukbong Sandatahan na nakalantad sa armadong labanan
- Mga halagang natanggap sa ilalim ng mga programang pagsasanay na pinondohan ng HUD
- Mga halagang natanggap ng isang tao na may kapansanan na hindi tinuturing para sa limitadong panahon para sa layunin ng pagiging karapatdapat at mga benepisyo sa Karagdagang Kita sa Seguridad dahil ito ay naisantabi para gamitin sa isang Plano na Makakuka ng Sariling Pantustos (Plan to Attain Self-Sufficiency, PASS)
- Mga halagang natanggap ng kalahok sa ibang mga pampublikong tinulungang mga programa na partikular na para sa o pambalik-bayad sa mga gastusing mula sa sariling bulsa na ginastusan (espesyal na kagamitan, pananamit, transportasyon, pangangalaga ng bata, atbp.) at ginawa para lang pahintulutan ang paglahok sa partikular na programa
- Panustos para sa serbisyong residente (hindi lalagpas sa $200 bawat buwan)
- Dumaragdag na mga kita at mga benepisyo na nagreresulta sa sinumang miyembro ng pamilya mula sa paglahok sa partisipasyon sa pangkwalipikang pang-Estado o lokal na programa sa pagsasanay sa pag-empleyo at pagsasanay ng isang miyembro ng pamilya bilang residenteng namamahalang kawani
- Pansamantala, hindi umuulit o bihi-bihirang kita (kasama ang mga regalo)
- Mga bayad-pinsala mula sa banyagang gobyerno alinsunod sa mga paghabol na sinampa sa ilalim ng mga batas ng gobyerno ng mga tao na inapi noong panahon ng Nazi
- Mga kitang lagpas sa $480 para sa bawat full time na mag-aaral na 18 taong gulang o mas matanda (hindi kasama ang pinuno ng tahanan, kasamang namumuno o asawa)

- Mga bayad sa tulong sa pag-ampon na lagpas sa $480 bawat batang inampon
- Mga naantalang pana-panahong bayad sa karagdagang panseguridad na kita at mga social security na benepisyo na natatanggap sa buong halaga o sa inaasahang buwanang halaga
- Mga halagang natanggap ng pamilya sa uri ng mga pagbalik bayad o diskwento sa ilalim ng Estado ng lokal na batas para sa mga buwis sa ari-arian na binayaran sa lugar na tirahan
- Mga halagang binayaran ng ahensiya ng Estado sa isang pamilya na may miyembro na may kapansanan sa pag-unlad at nakatira sa bahay upang mapagaan ang gastos sa mga serbisyo at kagamita na nakilangan upang panatiliin ang kapamilyang may kapansanan sa pag-unlad sa bahay

Mga Di-Kasama sa Pederal na Inatas:

- Halaga ng pamamahaging nakalaan sa karapat-dapat ng tahanan sa ilalim ng Food Stamp na Batas (Food Stamp Act of 1977) ng 1977
- Mga Bayad sa Mga Boluntaryo sa ilalim ng Domestikong Boluntaryong mga Serbisyong Batas (Domestic Volunteer Services Act of 1973) ng 1973
- Mga bayad na natanggap sa ilalim ng Batas sa Kasunduan sa Mga Paghabol ng Katutubo sa Alaska (Alaska Native Claims Settlement Act)
- Kita mula sa partikular na submarginal na lupain ng US na pinanghahawakan bilang trust para sa ilang mga Tribu ng Indian
- Mga bayad o allowance na ginawa sa ilalim ng Kagawaran ng Kalusugan at Mga Serbisyong Pantao (Department of Health and Human Services) na Programa para sa Enerhiya sa Tahanan ng Mababa ang Kita (Low-Income Home Energy Assistance Program)
- Mga bayad na natanggap sa ilalim ng mga programang napondohan nang buo o bahagi ng Batas sa Pakikipag-tulungan sa Pagsasanay sa Trabaho (Job Training Partnership Act)
- Kita mula sa disposisyon ng mga pondo sa Grand River Band ng Ottawa Indians
- Ang unang $2000 ng bawat capita na mga share na natanggap nula sa mga huwarang pondo na ibinigay ng Komisyon sa Mga Paghabol ng Indian (Indian Claims Commission) o ng US. Korte ng Paghabol, ang interes ng mga indibidwal na Indian sa mga trust o may limitasyong mga lupain, kasama ang unang $2000 bawat taon na kitang natanggap ng mga indibidwal na Indian mula sa mga pondo na nakuha mula sa mga interes na pinanghahawakan sa mga ganitong trust o may limitasyong mga lupain
- Mga bayad na natanggap mula sa mga programang napondihan sa ilalim ng Pamagat V ng Batas sa Mas Matandang Mga Amerikano (Older Americans Act of 1985) ng 1985
- Mga bayad na natanggap sa o makalipas ang Enero 1, 1989, mula sa Pondong Bayad-Pinsala sa Agent Orange (Agent Orange Settlement Fund) o anumang ibang pondong itinatag alinsunod sa bayad-pinsala sa *In Re Agent*-litigasyon sa sagutin ng produkto
- Mag bayad na natanggap sa ilalim ng Batas sa Bayad-pinsala sa Paghabol ng Mga Indian sa Maine (Maine Indian Claims Settlement Act of 1980) ng 1980
- Halaga ng anumang pag-aalaga sa bata na ibinigay o inayos (o anumang halagang natanggap bilang kabayaran sa nasabing pag-alaga) sa ilalim ng Batas sa Pag-aalaga ng Bata at Bloke Ibinigay na ng Pagpapa-unlad (Child Care and Development Block Grant Act of 1990) ng 1990
- Mga pagbabalik ng bayad sa kinitang kredito sa buwis sa kita (EITC) sa o makalipas ang Enero 1, 1991
- Mga bayad na ginawa ng Komisyon ng Mga Paghabol ng Indian (Indian Claims Commission) sa Mga Confederated Tribes at Mga Bands ng Yakima Indian Nation o ng Apache ng Tribo ng Mescalero Reservation
- Allowance, mga kita at mga bayad sa mga kalahok sa AmeriCorps sa ilalim ng Batas sa Nasyonal at Komunidad na Serbisyo (National and Community Service Act of 1990) ng 1990
- Anumang binayad na allowance sa ilalim ng mga probisyon ng 38U.S.C. 1805 sa isang bata na nagdurusa sa spina bifida na anak ng isang beterano ng Vietnam
- Anumang halagang bayad sa biktima ng krimen [sa ilalim ng Batas sa Mga Biktima ng Krimen (Victims of Crime Act)] na natanggap sa pamamagitan ng tulong sa biktima ng krimen (o bayad o pagbalik-bayad sa gastos sa nasabing tulong) katulad ng natukoy sa ilalim ng Batas sa Mga Biktima ng Krimen dahil sa paggawa ng krimen laban sa aplikante sa ilalim ng Batas sa Mga Biktima ng Krimen
- Mga allowance, mga kita at mga bayad sa mga indibidwal na kalahok sa ilalim ng Batas sa Pamumuhunan ng Puwersa ng Manggagawa (Workforce Investment Act of 1998) ng 1998

- Anumang naantalang mga benepisyo sa kapansanan mula sa Kagawaran ng Tungkol sa Mga Beterano (Department of Veterans Affairs) na natanggap nang buo o inaasahang buwanang halaga ng umuupa upang tumupad sa Batas sa Pamamahay at Ekonomikong Pagbawi (Housing and Economic Recovery Act of 2008) ng 2008 (HERA).

Mga Binawas:

- $480 para sa bawat umaasa kasama ang mga full time na mag-aaral o mga taong may kapansanan
- $400 para sa sinumang matandang pamilya o may kapansanang pamilya
- Hindi naibalik na bayad para sa medikal na gastos ng sinumang matandang kapamilya o may kapansanang pamilya na ang kabuuan ay mahigit 3% ng Taunang Kita
- Hindi naibalik na makatwirang pangangalaga ng nag-aalaga at iba pang gastos sa aparato para sa may kapansanang (mga) miyembro ng pamilya upang pahintulutan ang (mga) miyembro ng pamilya na ipagtrabaho ang kabuuang iyon sa mahigit sa 3% ng Taunang Kita
- Kung ang matandang pamilya ay may hindi naibalik na medikal na gastos at gastos sa tulong sa kapansanan, ang 3% ng gastos sa kita ng pamilya ay ipapataw nang minsan lang.
- Anumang makatwirang gastos sa pag-aalaga ng anak para sa mga anak na hindi pa nasa edad na 13 na kailangan upang pahintulutan ang miyembro ng pamilya na magtrabaho o palawakin ang kaniyang edukasyon.

Mga Reperensiyang Materyales

Lehislasyon:

- Batas para sa Responsibilidad sa May Kalidad na Pabahay at Trabaho ng Taong 1998, Pampublikong Batas 105-276, 112 Stat. 2518 na nasusog sa Batas ng Estados Unidos sa Pabahay ng 1937, 42 USC 2437, et seq (Quality Housing and Work Responsibility Act of 1998, Public Law 105-276, 112 Stat. 2518 na nag-amyenda sa United States Housing Act of 1937, 42 USC 2437, et seq.)

Mga Regulasyon:

- Mga Pangkalahatang Kahiligan para sa HUD na Programa;24CFR Ika-5 Bahagi 5 (General HUD Program Requirements;24CFR Part 5

Handbook:

- 4350.3, Mga Kahilingan sa Pananahanan ng mga Tinulungan sa Pananalapi na Programa ng Pabahay sa Maraming Mga Pamilya (4350.3, Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs)

Mga Abiso:

"Mga Kautusan ng Pamahalaan ng Hindi Kasama" Paunawa 66 FR 4669, Abril 20, 2001 ("Federally Mandated Exclusions" Notice 66 FR 4669, April 20, 2001)

Para sa Karagdagang Impormasyon:

Malaman ang higit pa tungkol sa mga programa ng HUD sa website ng HUD sa http://www.hud.gov