



FACT SHEET (NAKASULAT NA PABATIRAN)

Para sa mga HUD ASSISTED
RESIDENT (nakatirang
tinutulungan ng HUD)

Section 236

“PAPAANONG PINAGPAPASIYAHAN ANG UPA NINYO”

Office of Housing (taggapang pampamahay)

****June 2007****

Isang guide (patnubay) na pangkalahatan ang Fact Sheet na ito para ipabatid sa mga Owner/Management Agents (OA o ahente ng mga may-ari/namamahala) at mga HUD-assisted resident tungkol sa kanilang mga tungkulin at karapatan nauukol sa income disclosure and verification (pagbunyag at pagpatunay ng kinikita).

Bakit Mahalaga ang Wastong Pagpapasya sa Kinikita at Upa

Ipinapakita ng mga pagsusuri ng Department of Housing and Urban Development (kagawarang pagpapaunlad ng pampapamahay at panlungsod) na nagbabayad ng di-tamang upa ang maraming nakatirang pamilya. Ang mga pangunahing dahilan ng problemang ito ay:

- Pag-ulat na mababa ang kinikita mula sa mga nakatirang pamilya, at
- Ang di-pagpahintulot ng mga OA sa mga di-kasama at pagbawas sa aling may-karapatan ang mga nakatirang pamilya.

Pananagutan ng lahat na mga OA at nakatira na tiyakin na binabayaran ng wasto ang upa.

Mga Tungkulin ng mga OA:

- Kunin ang tamang kaalaman ukol sa kinikita
- Patunayan ang kinikita ng nakatira
- Tiyakin na tinanggap ng mga nakatira ang lahat ng di-kasama at pagbawas sa aling may-karapatan sila
- Kalkulahin nang wasto ang mga Tenant Rent (upa ng nangungupahan)
- Magbigay sa mga tenant ng copy ng lease agreement (kasunduan sa pag-upa) at mg pagpapasya ng kinikita at upa
- Kalkulahin muli ang upa kapag inulat ang mga pagbabago ng pagkabuo ng pamilya
- Kalkulahin muli ang upa kapag bumaba ang kinikita ng nakatira
- Kalkulahin muli ang upa kapag tumaas ang kinikita ng nakatira nang \$200 o mahigit bawat buwan
- Magkaloob ng kaalamang nauukol sa mga pamamalakad ng OA kapag hiniling
- Patalastasan ang mga nakatira kapag nagbago ang mga kinakailangan o gawi para sa pag-uulat ng kinikita o pagpapasya ng upa

Mga Tungkulin ng mga Nakatira:

- Magbigay ng wastong kaalaman tungkol sa pagkabuo ng pamilya
- Mag-ulat ng lahat ng kinikita
- Itago ang lahat ng mga copy ng mga papeles, form, at resibo na nakasulat na nagpapatibay ng kinikita at ginagastos
- Mag-ulat ng mga pagbabago sa pagkabuo ng pamilya at kinikitang nangyayari sa pagitan ang mga taunang muling nagpapatibay
- Lagdaan ng ang mga consent form (pampahintulot) para sa pagpapatunay
- Sundan ang mga kinakailangan nauukol sa lease at mga patakaran sa pamamahay

Mga Pagpasiya ng Kinikita

Tinatakda ng inaasahang gross income (kabuuang kikitain) ng pamilya di-lamang ang pagkakarapat-dapat, kundi tinatakda rin ang upa na babayaran ng pamilya. Gagamitin ang inaasahang kikitain na tatanggapin ng pamilya sa susunod ng labin-dalawang (12) buwan, na papatawan ng mga di-kasama at pagbawas, para pagpasyahan ang upa ng pamilya.

Ano ang Annual Income (taunang kita)?

Gross Income (kabuuang kita) – Mga Income Exclusion (di-kasama sa kita) = Annual Income

Ano ang Adjusted Income (isinaayos na kita)?

Annual Income – Mga Deduction (pagbawas) = Adjusted Income

Pagpapasya ng Tenant Rent (upa ng nangungupahan)

Formula (sinusunod na paraan) para sa Upa nauukol sa Section 236:

May isang pinakamababang upa (Basic Rent) at isang pinakamataas na upa (Market Rent) ang lahat ng Section 236 Project,

Section 236 na WALANG Utility Allowance (sustento para sa kuryente, tubig at gas); ang **mas-mataas** sa:

- 30% ng buwanang adjusted income ng pamilya
- Basic Rent
- Ngunit hindi hihigit sa Market Rent

Section 236 na MAY Utility Allowance; ang mas-mataas sa:

- 30% ng buwanang adjusted income ng pamilya menos ng Utility Allowance
- 25% ng buwanang adjusted income ng pamilya
- Basic Rent
- Ngunit hindi hihigit sa Market Rent

Pinahihintulutan ng HUD ang **Utility Allowance** kapag di-kasama sa unit rent (upa ng tinitirahan) ang lahat o bahagya ng gastos ng mga utility (maliban sa telephone) at tungkulin ng pamilyang naninirahan sa unit ang bayad sa mga utility. Hindi layunin ng utility allowance na bayaran ang lahat ng talagang gastos na pang-utility, kundi sustentong pinagkakaloob sa pamilya upang tulungang sila sa pagbabayad ng gastos na pang-utility.

Kita at mga Ari-arian

Inuutos sa mga nakatira na tinutulungan ng HUD na mag-ulat sa Owner or Agent (OA) ng **lahat** ng kita mula sa lahat ng mga pinanggagalingan. Kabahagi ng paraang nauukol sa tenant rent ang mga di-kasama at pagbawas.

Sa pagpapasya ng halagang kita mula sa mga ari-arian na bibilangin sa annual income, bibilangin ang talagang kitang nakukuha mula sa mga ari-arian maliban kung labis sa \$5,000 ang cash value (halagang pera) ng lahat

ng ari-arian, kung ganoon bibilangin ang mas-mataas sa 2% ng lahat ng ari-arian o ang talagang kita na nakukuha mula sa mga ari-arian.

Kabilang sa Annual Income:

- Kabuuang halaga (bago sa mga payroll deduction [binabawas sa pasahod]) ng mga sahod at suweldo, pabayad pang-overtime, mga commission, mga fee, tip at bonus at iba pang pabayad sa serbisyong pinagkaloob ng sarili
- Net income (netong kita) mula sa pagpapatakbo ng negosyo o profession (trabahong may-pinag-aralan)
- Interest (tubo), dividend (pinamahaging premyo) at iba pang net income mula sa anumang uring pag-aaring lupa o pansarili (Basahin ang sumusunod na Kabilang sa Pag-aari/Di-kabilang sa Pag-aari)
- Buong halaga ng mga pana-panahong halagang tinatanggap mula sa Social Security, mga annuity [taunang pabayad], insurance policy [polisiyang panseguro], retirement fund [pondong pampahinga sa trabaho], pension, disability o death benefit [pakinabang kapag magkakapansanan o mamatay] at ibang katulad na mga uring tinatanggap nang pana-panahon, kabilang ang halagang lump-sum [minsang pabayad] o malamang ng mga buwanang halaga para sa naatrasong simula ng isang pana-panahong halaga ******(maliban sa mga pana-panahong pabayad na na-defer [ipinagpaibang-araw] na supplemental social security income [karagdagang punustos na pangpaginhawa] at mga social security benefit, basahin ang Di-Kasama sa Annual Income, sumusunod)******
- Mga pabayad sa halip ng kita, gaya ng unemployment at disability compensation [pabayad habang nawalan ng trabaho at pangkapansanan], worker's compensation [pabayad pangpinsala sa trabaho] at severance pay [pabayad pag itiniwalag] ******(maliban sa mga dadag na lump-sum sa mga ari-arianang pampamilya, basahin ang Di-Kasama sa Annual Income, sumusunod)******
- Pagtulong na welfare
- Mga allowance (sustento) na pana-panahon at malalam, gaya ng alimony (panustos mula sa dating asawa) at pabayad na panustos pang-anak at mga palagiang contribution o regalo mula sa mga organization o mga tao na di-nakatira sa tinitirahan
- Lahat ng palagiang sahod, katangi-tanging pabayad at mga allowance ng isang kaanib sa Armed Forces [sandatahan] (maliban sa mga katangi-tangi pabayad para sa pagkalantad sa paputok ng kalaban)
- ******Para sa mga Section 8 program lamang, tuturinging kita sa isang tao ang anumang panustos na pampananalapi, na labis sa mga halagang pang-

tuition (pabayad pampa-aral), na tinatanggap ng isang tao sa ilalim ng Higher Education Act of 1965 (batas na pangmataas na pag-aaral), ngunit dituturinging kita ang panustos na pampananalapi sa mga taong higit sa edad na 23 na taon na may mga umaasang anak o kung nakatira ang istudyante sa kanyang mga magulang na tumatanggap ng pagtulong na section 8. Para sa mga layunin ng paragraph na ito, hindi kabilang sa “panustos na pampananalapi” ang mga mula sa pag-utang para sa layunin ng pagpapasya ng kita**

Kabilang sa Ari-arian:

- Mga stock (saping puhunan), bond, Treasury bill, certificate of deposit, money market account
- Mga Individual retirement at Keogh account
- Mga retirement at pension fund
- Mga perang nasa mga saving at checking account, safe deposit box, bahay, atbp.
- Cash value ng mga whole life (pambuong buhay) insurance policy na magagamit ng tao bago mamatay
- Equity (inaari) sa mga kaariang pampaupa at iba pang capital investment (pamumuhunan sa pangmatagalang kagamitan)
- Kaariang pansarili na hinahawakan bilang investment (pinamumuhunan)
- Mga natanggap na lump-sum o mga natanggap na pangminsang lang
- Mortgage (sangla) o deed of trust (papeles ng panagot sa utang) na hawak ng applicant
- Mga ari-arian na pinagbiling mas-mababa sa fair market value (makatwirang halaga sa merkado).

Di-Kabilang sa mga Ari-arian:

- Mga kinakailangang kariaang pangsarili (pananamit, furniture [muebles], mga kotse, wedding ring [singsing pinakakaloob sa kasal], mga sasakyang may katangi-tangi kagamitan para sa mga taong may-kapansanan)
- Mga karapatan sa Indian trust land (lupain ng katutubong tao na hawak ng pinagkatiwalaan)
- Mga term life (pangtanging panahon) insurance policy
- Equity (pag-aari) sa cooperative unit (coop o pamamahayang inaari ng kasamahan) kung saan nakatira ang pamilya
- Mga ari-ariang ginagamit sa tumatakbong negosyo
- Mga ari-ariang hindi talagang pag-aari ng applicant o hinawakan sa panganglan ng isang tao ngunit:
 - Nauuwi ang mga pag-aari at kitang nagmula doon, sa pakinabang ng ibang tao na hindi

- kasapi ng sambahayan, at
- pinanagutan ng ibang taong iyon ang mga income tax (buwis sa kita) na pinataw sa mga kita na nagmula sa mga pag-aaring iyon
- Mga pag-aaring di-nagagamit ng applicant at hindi nagkakaloob ng kita sa applicant (Halimbawa: May-inaaring bahay ang isang binugbog na asawang babae kasama ng kaniyang asawang lalaki. Dahil sa kalagayang pamilya, wala siyang tinatanggap na kita mula sa pag-aaring iyon at hindi niya mapagperahan ang pag-aari.)
- Mga ari-arian na pinagbiling mas-mababa sa fair market value dahil sa:
 - Foreclosure (pagbawi ng mortgage)
 - Bankruptcy (pagkabangkarote)
 - Mga kasunduang pang-divorce (legal na paghinto ng kasal) o separation (paghiwalay sa asawa) kung tumatanggap ang applicant o nakatira ng mga halaga na di-kailangang sa pamamagitan ng pera.

Di-kasama sa Annual Income:

- Kita mula sa pagtatrabaho ng mga anak (kabilang ang mga foster children [inaalagaang anak]) na mas-bata sa edad na 18
- Mga pabayad ng tinatanggap para pampangalaga sa mga foster children o foster adult (pangkaraniwan mga taong may-kapansanan, na di-kaano-ano ng umuupang pamilya, na di-kayang manirahang mag-isa)
- Mga karagdang lump-sum sa ari-arian ng pamilya, kagaya ng mga pamana, pabayad nauukol sa insurance (kabilang ang mga pabayad sa ilalim ng health and accident insurance [segurong pangkalusugan at aksidente] at worker's compensation),
- Mga halagang tinanggap ng pamilya na tinakda, o bilang pagsauli ng binayad, para sa halagang gastos na pangkalusugan ng sinumang kasapi sa pamilya
- Kita ng isang live-in aide (tagatulong na kasama sa tirahan)
- **Alinsunod sa pagkasama ng kita para sa Section 8 program para sa mga nag-aaral na naka-enroll sa isang suriang pangmataas na pag-aaral sa ilalim ng Kabilang sa Ari-arian, na nauuna,** ang buong halaga ng student financial assistance (pagtulong na pananalapi sa nag-aaral) alinmang binayad nang tuwiran sa nag-aaral o sa suriang pag-aaral
- Ang katangi-tanging pabayad sa isang kasapi sa pamilya na nagsisilbi sa Armed Forces na nakalantad sa paputok ng kalaban

- Mga halagang tinanggap sa ilalim ng mga training program ng ginugulan ng HUD
- Mga halagang tinanggap ng isang taong may-kapansanan na pinapabayaang habang nasa panahong may-takda para sa layunin ng Supplemental Security Income eligibility (pagkakarapat-dapat) at benefit (pakinabang) dahil inilalaan sila para gagamitin sa ilalim ng Plan to Attain Self-Sufficiency (PASS o planong para matamo ang kakayahang pagsasarili)
- Mga halagang tinanggap ng isang kalahok sa isang program ng tinustusan ng pamahalaan na tinatakda, o bilang pagsauli ng binayad, para sa mga binayarang gastos na out-of-pocket [mula sa bulsa] (katangi-tanging kagamitan, pananamit, sasakyan, pag-alaga ng anak, atbp.) at ginagawa lamang para maka-lahok sa isang tinakdang program
- Sahod para sa serbisyong nakatira (hindi hihigit sa \$200 buwan-buwan)
- Mga maliliit na kita at benefit na naibigay sa sinumang kasapi sa pamilya mula sa paglahok sa isang angkop na program na pampagsasanay pangtrabaho ng State o local at pagsasanay ng isang kasapi sa pamilya bilang pampapamahalang tauhang nakatira
- Pangkasalukuyan, di-paulit-ulit o paminsan-minsang kita (kabilang ang mga regalo)
- Pabayad na reparation (bayad-pinsala) mula sa dayuhang pamahalaan alisinod sa mga paghahabol na sinampa sa ilalim ng mga batas ng pamahalaang iyon ng mga taong inapi noong kapanahunang Nazi
- Mga kita na labis sa \$480 sa bawat full time student [nag-aaral na buong panahon] na sa edad na 18 o mas matanda (di-kasama ang mamumuno ng sambahayan, kasamang mamumuno o asawa)
- Mga pabayad ng pantulong pang-ampon na labis sa \$480 para sa bawat inampon na anak
- Mga pana-panahong pabayad ng na-defer na supplemental security income at mga social security benefit na natanggap bilang isang halagang lump-sum o na inaasahang mga buwanang halaga
- Mga halagang natanggap ng pamilya bilang refund (pagsauli ng bayad) o rebate (bawas sa halaga) sa ilalim ng batas ng State o local para sa mga property tax (buwis sa pag-aari) na binayaran para sa dwelling unit (tinitirahan).
- Mga halagang binayad ng isang tanggapan ng State sa isang kasapi sa pamilya na may-developmental-disability (kahinaan sa pag-uunawa) at naninirahan sa bahay para tumbasan ang gastos ng mga serbisyo at kagamitang kinakailangan para panatiliin sa bahay ang kasapi sa pamilya na developmentally disabled

Mga Di-kasamang Inutos ng Federal:

- Ang halaga ng paglalaan na pinagkakaloob sa isang angkop na sambahayan sa ilalim ng Food Stamp Act of 1977 (batas na pampanustos pampagkain ng mga dukha)
- Mga pabayad sa mga Volunteer (magtrabahong walang-bayad) sa ilalim ng Domestic Volunteer Services Act of 1973 (batas na pangpagsisilbi ng mga volunteer sa dukhang lugar sa U.S.)
- Mga pabayad na tinanggap sa ilalim ng Alaska Native Claims Settlement Act (batas na pampagsaayos ng mga paghahabol ng katutubong taga-Alaska)
- Mga kitang nakukuha mula sa ilang dukhang lupain sa US na hinahawakan sa trust (pinagkakatiwalaang pamamahala para sa iba) para sa ilang Indian Tribe
- Mga pabayad o allowance na ginawa sa ilalim ng Low-Income Home Energy Assistance Program (programang pangtulong sa enerhiang pangtahanan ng mababang kinikita) ng Department of Health and Human Services (kagawarang pangserbisyong pangkalusugan at pantao)
- Mga pabayad sa ilalim ng mga program na ginugugulan nang buo o bahagya sa ilalim ng Job Training Partnership Act (batas na pangpagsasanay na pantrabaho)
- Mga kitang nakukuha sa pamamahagi ng mga fund sa Grand River Band ng mga Ottawa Indian
- Ang unang \$2,000 ng saping pangbawat tao mula sa mga fund nauukol sa paghatol na hinandog ng Indian Claims Commission (lupong pangpaghahabol ng katutubong tao) o ng US Claims Court (hukumang pangpaghahabol na Federal), ang mga karapatan ng bawat Indian sa mga trust o restricted land (lupaing nakatakda para sa katutubong tao)
- Halaga ng mga scholarship (panustos pampa-aral) ng ginugulan sa ilalim ng Title IV ng Higher Education Act of 1965, kabilang ang mga handog sa ilalim ng Federal work-study program (programang pantrabahong kaugnay sa pag-aaral) o sa ilalim ng student assistance program ng Bureau of Indian Affairs (tanggapang pambagay-bagay nauukol sa katutubong tao)
- Mga pabayad na tinatanggap mula sa mga program na ginugugulan sa ilalim ng Title V ng Older Americans Act of 1985 (batas pangnakatatandang amerikano)
- Mga pabayad na tinanggap noong o pagkatapos ng January 1, 1989, mula sa Agent Orange Settlement Fund (pondong pampagsasaayos nauukol sa gamot na Agent Orange) o anumang ibang fund na itinatag ayon sa pagsasaayos sa *In Re Agent-product liability*

litigation (tungkol sa pagkasong pampananagutang panggamot na Agent)

- Mga pabayad na tinanggap sa ilalim ng Maine Indian Claims Settlement Act of 1980 (batas na pampagsaayos ng mga paghahabol ng katutubong taga-Maine)
- Ang halaga ng anumang pampangalaga ng anak o isinaayos (o anumang halagang tinanggap bilang pambayad para sa ganoong pangangalaga o pagsauli ng binayad sa mga gastos na nagkaroon para sa ganoong pangangalaga)
- Mga pabayad na pagsauli bilang earned income tax credit (EITC o pagbawas ng buwis sa kita) noon o pagkatapos ng January 1, 1991
- Mga pabayad ng Indian Claims Commission sa mga Confederated Tribes and Bands (samahan ng mga tribu at pangkat) ng Yakima Indian Nation o sa Apache Tribe ng Mescalero Reservation
- Mga allowance, kita at pabayad sa mga kalahok sa AmeriCorps sa ilalim ng National and Community Service Act of 1990 (batas na pangserbisyong pambansa o pang-community)
- Anumang allowance na binayaran sa ilalim ng mga tadhana ng 38U.S.C. 1805 para sa mga batang may-sakit na spina bifida na anak ng isang Vietnam veteran (nagsilbing sandatahang noong panahong giyera sa Vietnam)
- Anumang halagang bayad-pinsala sa victim [napinasala] ng crime (sa ilalim ng Victims of Crime Act) na tinanggap sa pamamagitan ng crime victim assistance [pagtulong] (o pabayad o pagsauli ng binayad na gastos para sa ganoong pagtulong) kagaya ng tinakda sa ilalim ng Victims of Crime Act dahil sa pagkaganap ng isang crime laban sa applicant sa ilalim ng Victims of Crime Act
- Mga allowance, kita at pabayad sa mga taong kalahok sa Workforce Investment Act of 1998 (batas na naghihikayat sa mga negosyanteng mamuhunan sa pagsasanay na pantrabaho).
- Anumang na-defer na mga disability benefit ng Department of Veterans Affairs (kagawarang pangbagay-bagay ng mga veteran) na tinatanggap ng nakatira bilang lump sum o sa inaasahang buwanang halaga alinsunod a Housing and Economic Recovery Act of 2008 (HERA o batas naghihikayat sa mga nagpautang na baguhin ang mga mortgage na bumaba ang halaga).

Mga Pagbawas:

- \$480 para sa bawa't dependent (umaasa) kabilang ang mga full time student o taong may-kapansanan

- \$400 para sa anumang pamilyang matanda o pamilyang may-kapansanan
- Mga gastos na pampapagamot na di-naisauli ng anumang pamilyang matanda o pamilyang may-kapansanan na bumubuong higit sa 3% ng Annual Income
- Mga gastos na pangmakatwirang naglilingkod ng pangangalaga at katulong na kagamitan para sa (mga) kasapi ng pamilya na may-kapansanan para makapagtrabaho ng (mga) kasapi ng pamilya na magtrabaho na bumubuong higit sa 3% ng Annual Income
- Kung mayroon ang isang pamilyang matanda ng kapwa gastos pampaggagamot na di-naisauli at gastos pampagtulong sa kapansanan, gagamitin nang minsan lamang ang ginastos na 3% ng kita
- Anumang makatwirang gastos na pampangalaga ng anak para sa mga anak na mas-bata sa edad na 13 na kinakailangan para maaring magtrabaho ang isang kasapi ng pamilya o paunlarin ang kaniyang pag-aaral.

Mga Papeles na Pangsangguni

Mga Patakaran:

- General HUD Program Requirements; 24 CFR Part 5 (pangkalahatang kinakailangan ng program ng HUD)

Handbook (manual na pangkaalaman):

- 4350.3, Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs (mga programang nauukol sa mga kinakailangan para manirahan sa tinutustusang pamamahay na pang-maraming-pamilya)

Mga Patalastas:

- "Federally Mandated Exclusions" Notice 66 FR 4669, April 20, 2001 (patalastas ng mga di-kasamang inutos ng Federal)

Para sa Karagdagang Kaalaman:

Alamin ang higit pa tungkol sa mga program ng HUD sa Internet homepage ng HUD sa <http://www.hud.gov>

