

សំណួរសួរញឹកញាប់ (FAQS)

សំណួរសួរញឹកញាប់ខាងក្រោមជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងយូនីតកម្មសិទ្ធិលំនៅដ្ឋានដែលផ្តល់មូលនិធិដោយ NEF តែប៉ុណ្ណោះ។

សំណួរសួរញឹកញាប់របស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ

សំណួរ: តើនរណាជាអ្នកកំណត់ថ្លៃលក់អតិបរមាដំបូងសម្រាប់យូនីតតម្លៃសមរម្យ?

ចម្លើយ: ភ្នាក់ងារឧបត្ថម្ភធន ឬក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ ឬភ្នាក់ងារឆ្នោត ដែលត្រួតពិនិត្យដោយភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ (Monitoring Agent) និងអនុម័តដោយភ្នាក់ងារឧបត្ថម្ភធន (Subsidizing Agency)។

សំណួរ: តើមានគោលការណ៍ណែនាំអ្វីខ្លះពាក់ព័ន្ធនឹងថ្លៃខុនដូ និងការវាយតម្លៃពិសេសសម្រាប់យូនីតតម្លៃសមរម្យក្នុងការអភិវឌ្ឍប្រាក់ចំណូលចម្រុះ?

ចម្លើយ: ថ្លៃខុនដូគឺជាផ្នែកមួយនៃការគណនាតម្លៃលំនៅដ្ឋានសម្រាប់កំណត់ថ្លៃលក់អតិបរមា។ ភ្នាក់ងារឧបត្ថម្ភធនពិនិត្យឡើងវិញនូវការប៉ាន់ប្រមាណថ្លៃខុនដូដែលបានដាក់ស្នើដោយ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ និងបង្កើតនិងថ្លៃខុនដូអតិបរមាដំបូងដែលត្រូវប្រើប្រាស់សម្រាប់កំណត់ថ្លៃលក់អតិបរមា។

យូនីតត្រូវអនុវត្តទៅតាមថ្លៃខុនដូដែលបានអនុម័ត ដូចដែលបានកំណត់យោងតាមថ្លៃលក់អតិបរមា។ ដំណើរការនេះអាចត្រូវឱ្យមានការប្រាក់ភាគរយទាបជាងអត្រាដែលបានកំណត់សម្រាប់យូនីត អត្រាតាមតម្លៃទីផ្សារ។

ភ្នាក់ងារឧបត្ថម្ភធននឹងពិនិត្យឡើងវិញនូវភាពរាងផលកម្រៃពីការកាន់កាប់នៅក្នុងប្លង់មេដើម្បីធានាថាយូនីតតម្លៃសមរម្យត្រូវបានកំណត់ការប្រាក់ជាភាគរយដែលត្រូវនឹងថ្លៃខុនដូដែលបានអនុម័ត។

ថវិកាខុនដូ (រួមទាំងថវិកាបំរុង) ត្រូវតែឆ្លុះបញ្ចាំងអំពីការចំណាយជាប្រចាំនៃប្រតិបត្តិការ និងការថែរក្សាគ្រឿងបរិក្ខារពិសេស (ដូចជា ចំណាយលើអាងទឹកស្អាត ជណ្តើរយន្ត ទីតាំងចំណតជាដើម។ ល។) សូមមើល “គោលការណ៍ណែនាំ 40B” VI 6a (1), 6b (1) (2) (a)(b)(c)។

សំណួរ: តើការណែនាំអំពីការរៀបចំថ្មីទៅជាយូនីតនៅពេលលក់ដំបូងមានអ្វីខ្លះ?

ចម្លើយ: សម្រាប់ការរៀបចំថ្មីនៅពេលណាមួយបន្ទាប់ពីលិខិតអនុញ្ញាតលម្អិតត្រូវបានចេញ ហើយថ្លៃលក់ដំបូងត្រូវបានកំណត់តាមការណែនាំសម្រាប់ការកែលម្អផ្នែកសំខាន់នៃអគារ។ សម្រាប់ព័ត៌មានបន្ថែមអំពីការកែលម្អដែលបានអនុញ្ញាត សូមមើលផ្នែក “គោលការណ៍កែលម្អផ្នែកសំខាន់នៃអគារ និងការណែនាំអំពីនីតិវិធី” នៃសៀវភៅណែនាំអំពីការត្រួតពិនិត្យតម្លៃសមរម្យភាគីទីបី។

សំណួរ: តើអ្វីទៅជាការកែលម្អ (ទល់នឹងការថែទាំ) ដែលអាចបន្ថែមលើថ្លៃលក់បន្ត?

ចម្លើយ: មានតែការកែលម្អផ្នែកសំខាន់នៃអគារដែលបានអនុម័ត និងមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ប៉ុណ្ណោះដែលអាចបន្ថែមទៅក្នុងថ្លៃលក់បន្តបាន។ តម្លៃកែលម្អលើថ្លៃដើម និងការ រំលោះ។ សម្រាប់ព័ត៌មានបន្ថែម សូមមើលផ្នែក “គោលការណ៍កែលម្អផ្នែកសំខាន់នៃអគារ និងការណែនាំអំពីនីតិវិធី” នៃ សៀវភៅណែនាំអំពីការត្រួតពិនិត្យតម្លៃសមរម្យភាគីទីបី។

សំណួរ: ខ្ញុំចង់បញ្ចប់បន្ទប់ក្រោមដីរបស់ខ្ញុំព្រោះគ្រួសាររបស់ខ្ញុំកាន់តែធំជាងមុន ហើយខ្ញុំត្រូវការកន្លែងបន្ថែម។ តើខ្ញុំអាចធ្វើដូច្នោះបានដែរឬទេ? ទោះបីជាវាមិនមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ជាការកែលម្អផ្ទះសំខាន់នៃអគារដែលបានអនុម័ត ហើយខ្ញុំដឹង ករណីនេះនឹងមិនត្រូវបានគិតបញ្ចូលក្នុងថ្លៃលក់បន្តរបស់ខ្ញុំ?

ចម្លើយ: អ្នកអាចកែលម្អវិវិណនៅក្នុងផ្ទះរបស់អ្នកបាន ដរាបណាអ្នកមិនបង្កើនទំហំផ្ទះរបស់អ្នក។ ទោះបីយ៉ាងណា ចំណាយលើការកែលម្អនឹងត្រូវអ្នកទទួលបានរ៉ាប់រងទាំងស្រុងហើយនឹងមិនត្រូវបានគិតបញ្ចូលទៅក្នុង ថ្លៃលក់បន្ត ឬ លក្ខណៈបច្ចេកទេសរបស់ផ្ទះឡើយ។ ឧទាហរណ៍ ប្រសិនបើផ្ទះរបស់អ្នកត្រូវបានទិញជាបន្ទប់គេង 2 នោះវានឹងត្រូវដាក់លក់នៅលើទីផ្សារ និងលក់ជាបន្ទប់គេងចំនួន 2 ស្របតាមលិខិតបញ្ជាក់ថ្លៃលក់បន្ត ទោះបីជាមានកន្លែងរៀបចំថ្មីដែលអាចរៀបចំជាបន្ទប់បន្ថែមមួយទៀតក៏ដោយ។ ការរៀបចំបន្ថែមទៅលើគេហដ្ឋានដែលជួយបង្កើនកម្រិតអគារដូចជា យានដ្ឋាន ឬការរៀបចំបន្ថែមមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឡើយ។

សំណួរ: តើខ្ញុំអាចទទួលបានឥណទានកែលម្អគេហដ្ឋានដើម្បីទូទាត់ថ្លៃជួសជុលធំ ៗ ដែរឬទេ?

ចម្លើយ: ការផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានឡើងវិញ អាចធ្វើបានលុះត្រាតែឥណទាន របស់ពេញតាមលក្ខខណ្ឌនៃការផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានដើម និងផ្តល់ផលប្រយោជន៍ដល់ម្ចាស់។ ពោលគឺអាចទទួលបានឥណទានកែលម្អគេហដ្ឋាន។ ករណីនេះគឺអាស្រ័យលើចំនួនទឹកប្រាក់ដើមមិនទាត់ទូទាត់របស់អ្នក និងលក្ខខណ្ឌឥណទាន កែលម្អគេហដ្ឋានដែលអ្នកកំពុងស្វែងរក (ដូចជា អត្រាការប្រាក់ ថ្លៃដើម រយៈពេល)។ អ្នកនឹងត្រូវធ្វើការជាមួយភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យរបស់អ្នកដើម្បីកំណត់ថា តើមានចំណុចអ្វីដែលត្រូវ បានអនុញ្ញាត។

សំណួរ: តើខ្ញុំអាចទាញយកទ្រព្យម្ចាស់ចេញពីផ្ទះខ្ញុំដើម្បីបង់ថ្លៃការសិក្សារបស់កូនខ្ញុំបានទេ?

ចម្លើយ: ការយកចេញពីទ្រព្យម្ចាស់លើគេហដ្ឋានរបស់អ្នកគឺជាប្រភេទនៃការផ្តល់ឥណទាន ឡើងវិញ ហើយការផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានឡើងវិញអាចអនុវត្តបាន លុះត្រាតែឥណទាន នោះបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌនៃការផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានដើម និងផ្តល់ផលប្រយោជន៍ដល់ម្ចាស់។ ពោលគឺអាចទាញយកទ្រព្យម្ចាស់បាន។ ករណីនេះអាស្រ័យលើចំនួនទឹកប្រាក់ដើមដែលមិនបានបង់របស់អ្នក និងលក្ខខណ្ឌឥណទាន ដែលអ្នកកំពុងស្វែងរក (ដូចជា អត្រាការប្រាក់ ថ្លៃដើម រយៈពេល)។ អ្នកនឹងត្រូវធ្វើការជាមួយភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យរបស់អ្នកដើម្បីកំណត់ថា តើមានចំណុចអ្វីដែលត្រូវ បានអនុញ្ញាត។

សំណួរ: តើខ្ញុំអាចធ្វើហិរញ្ញប្បទានឡើងវិញ ជាមួយការដាក់បញ្ចាំដែលអាចកែសម្រួលអត្រាបានដែរឬទេ? ចុះដូចម្តេចដែរអំពី បន្ទាត់ឥណទានទ្រព្យម្ចាស់លំនៅដ្ឋាន (HELOC)?

ចម្លើយ: អត់ទេ ឥណទានទិញផ្ទះសម្រាប់ការលក់ដំបូង និងការផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានឡើងវិញត្រូវតែជាឥណទានអត្រាការប្រាក់ថេរ។ HELOCs ពុំមានអត្រាការប្រាក់ថេរទេ។

សំណួរ: ខ្ញុំបានរៀបការបន្ទាប់ពីខ្ញុំបានទិញផ្ទះនេះ។ តើខ្ញុំអាចបន្ថែមស្វាមី/ភរិយា ខ្ញុំទៅក្នុងប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិបានដែរឬទេ?

ចម្លើយ: អាចបន្ថែមបាន ដរាបណាស្វាមី/ភរិយារស់នៅក្នុងយូនីតដដែលនៅដ្ឋានចម្បងរបស់គាត់/នាងអាចដាក់បញ្ចូលបន្ថែម ទៅក្នុងប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ។ ទោះបីយ៉ាងណា ម្ចាស់ត្រូវទាក់ទងភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យដែលបានកំណត់ដើម្បីបញ្ជាក់ពីដំណើរការ និងចំណាយប្រតិបត្តិការ ក៏ដូចជាការរៀបចំឯកសារតាមការកំណត់ផងដែរ។

សំណួរ: ស្វាមី/ភរិយារបស់ខ្ញុំកំពុងផ្លាស់ទីលំនៅចេញ ទោះបីយើងមិនលែងលះគ្នាក៏ដោយ។ តើខ្ញុំអាចដកគាត់ចេញពីប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដែរឬទេ?

ចម្លើយ: អាចដកចេញបាន។ សហគ្រាសលើខ្ញុំ គួរត្រូវបានដកចេញពីប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិប្រសិនបើយូនីតនេះលែងជាទីលំនៅចម្បងរបស់គាត់។ ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យដែលបានចាត់តាំងត្រូវទាក់ទងដើម្បីបញ្ជាក់ពីដំណើរការ និងចំណាយប្រតិបត្តិការ និងរៀបចំឯកសារតាមការកំណត់ផងដែរ។

សំណួរ: តើខ្ញុំអាចចាប់ផ្តើមអាជីវកម្មតាមផ្ទះចេញពីផ្ទះរបស់ខ្ញុំដែរឬទេ?

ចម្លើយ: ដរាបណាអ្នកគោរពទៅតាមបទប្បញ្ញត្តិបែងចែកតំបន់នៅក្នុងតំបន់របស់អ្នកសម្រាប់អាជីវកម្មនៅផ្ទះ អ្នកត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យចាប់ផ្តើមអាជីវកម្មតាមផ្ទះនៅក្នុងផ្ទះរបស់អ្នក។

សំណួរ: កូនពេញវ័យរបស់ខ្ញុំបានផ្លាស់ទីលំនៅចេញពីផ្ទះខ្ញុំហើយ តើខ្ញុំអាចជួលបន្ទប់នៅក្នុងផ្ទះរបស់ខ្ញុំបានទេ (ស្ថានភាពអ្នកស្នាក់នៅបន្ទប់រួមគ្នា)?

ចម្លើយ: បាន ស្ថានភាពអ្នកស្នាក់នៅបន្ទប់រួមគ្នាត្រូវបានអនុញ្ញាតដរាបណាអ្នកបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌនៃការស្នាក់នៅរបស់ HUD ឬ DHCD សម្រាប់យូនីតដែលមានទំហំដូចផ្ទះរបស់អ្នកហើយអ្នកបន្តរស់នៅក្នុងបន្ទប់របស់អ្នកជានៅដ្ឋានចម្បងរបស់អ្នក។

សំណួរ: តើខ្ញុំអាចជួលរយៈពេលខ្លីបន្ទប់នៅក្នុងផ្ទះរបស់ខ្ញុំបានដែរឬទេ ប្រសិនបើខ្ញុំកំរស់នៅទីនោះពេញម៉ោងដែរ?

ចម្លើយ: អាចជួលបាន។ មូលហេតុដូចគ្នានៅក្នុងការចម្លើយខាងលើនឹងត្រូវអនុវត្ត។ ទោះបីយ៉ាងណា អ្នកក៏ត្រូវបញ្ជាក់ផងដែរថា ការជួលរយៈពេលខ្លីនឹងមិនរំលោភលើបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងខុនដូ/HOA របស់អ្នកឡើយ។

សំណួរ: តើខ្ញុំអាចបន្ថែមបុគ្គលម្នាក់ទៅក្នុងប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ដែលបុគ្គលនោះមិនរស់នៅក្នុងលំនៅដ្ឋាននេះ ដែរឬទេ (ឧទាហរណ៍ អចលនទ្រព្យពេញមួយជីវិត)?

ចម្លើយ: មិនអាចនែមបានទេ។ សមាជិកដែលមិនមែនជាគ្រួសារមិនអាចបន្ថែមទៅក្នុងប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិហើយក៏មិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យធ្វើជាអ្នកចុះកិច្ចសន្យាបញ្ជាដែរ។

សំណួរ: តើខ្ញុំអាចលក់ផ្ទះនេះ ហើយទិញយូនីត 40B មួយផ្សេងទៀតដែរឬទេ?

ចម្លើយ: អ្នកអាចលក់បានគ្រប់ពេលវេលា។ អ្នកត្រូវតែបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌសិទ្ធិ និងឆ្លងកាត់ដំណើរការជ្រើសរើសអ្នកស្នាក់នៅសម្រាប់ការទិញផ្ទះថ្មី។

សំណួរ: តើខ្ញុំត្រូវការឈ្មួញកណ្តាលដើម្បីលក់បន្តយូនីតរបស់ខ្ញុំដែរឬទេ?

ចម្លើយ: អត់ទេ ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យដែលបានកំណត់របស់អ្នកនឹងត្រូវប្រគល់ការកិច្ចដើម្បីលក់យូនីតជូនអ្នកទិញដែលមានសិទ្ធិ។ ទោះបីយ៉ាងណា អ្នកអាចសម្រេចចិត្តចូលរួមជាមួយឈ្មួញកណ្តាលអចលនទ្រព្យភាគីទី 3 ប្រសិនបើអ្នកគិតថា ការចូលរួមនេះនឹងជួយពន្លឿនការលក់យូនីតរបស់អ្នក ហើយអ្នកចង់ចាកចេញឱ្យបានឆាប់តាមដែលអាចធ្វើទៅបាន។

សំណួរ: តើមានអ្វីកើតឡើងនៅពេលម្ចាស់យូនីតទទួលមរណភាព?

A: ការផ្ទេរតាមបណ្តាំមរតក ឬអ្នកអនុវត្ត ឬម្ចាស់ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នកគ្រប់គ្រង ទៅឱ្យស្វាមី/ភរិយារបស់ម្ចាស់ត្រូវបានអនុញ្ញាត ហើយនឹងមិនបង្កឱ្យមានការលក់បន្ត ឬរំលោភលើការដាក់បម្រាមលើការផ្ទេរ នៅក្នុងប្រការបន្ថែមស្តីពីកម្មសិទ្ធិ (Deed Rider) ដែលចែងថា (1) អ្នកអនុវត្ត ឬអ្នកគ្រប់គ្រង នៅក្នុងរយៈពេល 90 ថ្ងៃបន្ទាប់ពីការកែតម្រូវរបស់គាត់ បានផ្តល់ជូនភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យនូវការជូនដំណឹងអំពីការផ្ទេរប្រាក់ និង (2) ស្វាមី/ភរិយារបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិមានបំណងបន្តប្រើប្រាស់យូនីតនេះជាលំនៅដ្ឋានចម្បង។ បុគ្គលដទៃទៀតដែលជាអ្នកស្នង អ្នកទទួលមរតក ឬអ្នកស្នងមរតក របស់ម្ចាស់យូនីតត្រូវបង្ហាញដល់ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យថា គាត់គឺជាអ្នកទិញដែលមានសិទ្ធិដូចដែលបានកំណត់នៅក្នុងប្រការបន្ថែមស្តីពីកម្មសិទ្ធិ (Deed Rider) ហើយយូនីតនេះត្រូវផ្ទេរទៅឱ្យតាមប្រការបន្ថែមស្តីពីកម្មសិទ្ធិ (Deed Rider)។

សំណួរ: តើកូន ៗ របស់ខ្ញុំអាចទទួលមរតកផ្ទះបានដែរឬទេ ប្រសិនបើពួកគេមានសិទ្ធិផ្សេងទៀត?

ចម្លើយ: អត់ទេ នៅពេលម្ចាស់យូនីតទទួលមរណភាព អ្នកស្នង អ្នកទទួលមរតក ឬអ្នកស្នងមរតកពីម្ចាស់យូនីតត្រូវបង្ហាញដល់ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យថាគាត់គឺជាអ្នកទិញដែលមានសិទ្ធិដូចដែលបានកំណត់នៅក្នុងប្រការបន្ថែមស្តីពីកម្មសិទ្ធិ (Deed Rider) ហើយយូនីត ត្រូវផ្ទេរស្របទៅតាមប្រការបន្ថែមស្តីពីកម្មសិទ្ធិ (Deed Rider)។

សំណួរ: តើខ្ញុំអាចផ្ទេរផ្ទះទៅជាទ្រព្យក្នុងអាណត្តិព្យាបាលភាពដែរឬទេ?

ចម្លើយ: អ្នកមិនធ្វើដូច្នោះបានទេ ការផ្ទេរ 40B ទៅជា ទ្រព្យក្នុងអាណត្តិព្យាបាលភាព មិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឡើយ។

សំណួរសួរញឹកញាប់របស់អ្នកទិញ

សំណួរ: តើសមាជិកគ្រួសារម្នាក់អាចធ្វើជា “ធនាគារ” និងផ្តល់ឥណទានដល់អ្នកទិញដែលមានសិទ្ធិដែរឬទេ?

ចម្លើយ: អត់ទេ ឥណទានត្រូវតែមានប្រភពមកពីអ្នកផ្តល់ឥណទានដែលជាស្ថាប័ន។

សំណួរ: តើមានដំណើរការប្តឹងទាស់ចំពោះដំណើរការចាប់ឆ្នោតដែរឬទេ?

ចម្លើយ: AFHMP សម្រាប់គម្រោងអាច ឬមិនអាចមានដំណើរការប្តឹងទាស់។ ប្រសិនបើគ្មានដំណើរការទេ បេក្ខជនចាប់ឆ្នោតអាចទាក់ទងទៅ MassHousing ដោយផ្ទាល់សម្រាប់គម្រោងដែលផ្តល់មូលនិធិដោយ NEF។ MassHousing មានកាតព្វកិច្ចដោះស្រាយការតវ៉ាតាមលក្ខខណ្ឌដែលស្របតាមគោលការណ៍ណែនាំ 40B និងអនុលោមតាមគោលនយោបាយបណ្តឹងសារទុក្ខ DHCD 40B ដែលមានស្រាប់។

សំណួរ: តើមានការកំណត់ទ្រព្យសម្បត្តិសម្រាប់អ្នកទិញមានអាយុលើសពី 55 ឆ្នាំក្នុងការអភិវឌ្ឍដែលមិនកំណត់អាយុដែរឬទេ?

ចម្លើយ: អាចមាន និងមិនមាន។ យោងតាមគោលការណ៍ណែនាំ 40B ទ្រព្យសម្បត្តិគ្រួសារមិនត្រូវលើសពី 275,000 ដុល្លារឡើយ រួមទាំងទ្រព្យម្ចាស់នៅក្នុងលំនៅដ្ឋាន (ដែលត្រូវលក់) សម្រាប់គម្រោងដែលម្ចាស់កម្មសិទ្ធិត្រូវបានកំណត់អាយុ។ ទោះបីយ៉ាងណា ទ្រព្យសម្បត្តិគ្រួសារមិនត្រូវលើសពី 75,000 ដុល្លារ ជាតម្លៃសម្រាប់យូនីតដែលម្ចាស់កម្មសិទ្ធិមិនត្រូវបានកំណត់អាយុ។ ដូច្នេះប្រសិនបើអ្នកកំពុងទិញផ្ទះនៅក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍មិនកំណត់អាយុ នោះ:

កម្រិតទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នកគឺដូចទៅនឹងត្រួតពិនិត្យផ្សេងៗទៀត ដោយមិនគិតពីអាយុឡើយ ហើយកម្រិតកំណត់នឹងទាបជាងប្រសិនបើអ្នកកំពុងរស់នៅក្នុងគម្រោងដែលកំណត់អាយុ។

សំណួរ: តើ “LIP” 40B និង MassHousing (NEF) 40B ឧសគ្គដូចម្តេចខ្លះ?

ចម្លើយ: DHCD គឺជាទីភ្នាក់ងារឧបត្ថម្ភធនសម្រាប់គម្រោង LIP ។ MassHousing គឺជាទីភ្នាក់ងារឧបត្ថម្ភធនសម្រាប់គម្រោងដែលផ្តល់មូលនិធិដោយ NEF ។ សម្រាប់ព័ត៌មានអំពីកម្មវិធី:

NEF: <https://www.masshousing.com/en/programs-outreach/planning-programs>

LIP: <https://www.mass.gov/service-details/local-initiative-program>

សំណួរសួរញឹកញាប់អំពីភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ

សំណួរ: តើនរណាជាអ្នកពិនិត្យមើលផែនការទិដ្ឋភាពលំនៅដ្ឋានត្រឹមត្រូវពិតប្រាកដ និងបង់ទិគាំងរបស់យូនីត?

ចម្លើយ: ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យនឹងទទួលខុសត្រូវក្នុងការពិនិត្យមើលជាដំបូងនូវផែនការទិដ្ឋភាពលំនៅដ្ឋានត្រឹមត្រូវពិតប្រាកដ និងបង់ទិគាំងរបស់យូនីត។ ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យនឹងផ្តល់ការណែនាំអំពីការអនុម័តដល់ MassHousing ហើយ MassHousing នឹងចេញសេចក្តីអនុម័តស្ថាពរ។

សំណួរ: តើនរណាជាអ្នកពិនិត្យ/រៀបចំឯកសារបិទ?

ចម្លើយ: ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យនឹងទទួលខុសត្រូវក្នុងការសម្របសម្រួលលើការពិនិត្យចុងក្រោយ នូវឯកសារបិទ (ប្រការបន្ថែមស្តីពីកម្មសិទ្ធិ (Deed Rider)/បញ្ជី) ។

សំណួរ: តើនរណាជាអ្នករៀបចំលិខិតបញ្ជាក់ថ្លៃលក់បន្ត នៅពេលលក់ដំបូង? នៅពេលលក់បន្ត?

ចម្លើយ: MassHousing ចេញលិខិតបញ្ជាក់លក់បន្តនៅអំឡុងពេលលក់ដំបូង បន្ទាប់មកភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យចេញលិខិតបញ្ជាក់នេះ។

សំណួរ: តើរបាយការណ៍ស្តីពីការអនុលោមភាពប្រចាំឆ្នាំពាក់ព័ន្ធនឹងអ្វីខ្លះ?

ចម្លើយ: ជាទូទៅ សូមរាយការណ៍ ជាប្រចាំឆ្នាំ តាមលក្ខខណ្ឌនៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងសេវាកម្មត្រួតពិនិត្យតម្លៃសមរម្យ។ សូមពិនិត្យបញ្ជីឈ្មោះសម្រាប់ការមិនអនុលោម និងសាកសួរទៅម្ចាស់យូនីតទាំងអស់ជារៀងរាល់ឆ្នាំ។ សូមមើលផ្នែក “គោលនយោបាយស្តីពីការត្រួតពិនិត្យ និងរបាយការណ៍ប្រចាំឆ្នាំ” នៃសៀវភៅតាមដានតម្លៃសមរម្យរបស់ភាគីទីបី។

សំណួរ: បច្ចុប្បន្នយើងអនុវត្តការពិនិត្យមើលថយក្រោយរយៈពេល 12 ខែ ដើម្បីធ្វើការផ្ទៀងផ្ទាត់ប្រាក់ចំណូលសងដាររបស់យើងលើអ្នកទិញសក្តានុពល។

ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យមួយចំនួនប្រើវិធីសាស្ត្រសង្ឃឹមថែអនាគត។ តើយើងចាំបាច់ត្រូវប្រើវិធីមួយផ្សេងទៀតដែរឬទេ? តើមានករណី ដែលយើងអាចប្រើវិធីសាស្ត្រទាំងពីរនៅពេលពិនិត្យមើលថយក្រោយនឹងគ្មានលក្ខណៈសមស្រប ដែរឬទេ?

ចម្លើយ: ការផ្ទៀងផ្ទាត់ប្រាក់ចំណូលគួរតែអនុវត្តទៅតាមខ្លឹមសារដែលមាននៅក្នុងគោលការណ៍ណែនាំ

40B។ ប្រសិនបើពុំមានព័ត៌មាននៅក្នុងគោលការណ៍ណែនាំនេះទេ នោះMassHousing នឹងប្តូរទៅវិធីសាស្ត្រផ្ទៀងផ្ទាត់ប្រាក់ចំណូលរបស់ HUD ។

សំណួរ: តើយើងអនុវត្តក្នុងខណ្ឌ 40B យ៉ាងដូចម្តេច នៅពេលក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍មិនទាន់បានបញ្ចប់ការបញ្ជាក់ការចំណាយរបស់ខ្លួន?

ចម្លើយ: ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យគួរទាក់ទងទៅ MassHousing ដើម្បីកំណត់វិធានការសមស្របមុនពេលដែល MassHousing ចេញសេចក្តីអនុម័តចុងក្រោយ។

សំណួរ: តើភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យត្រូវតែដាក់បញ្ចូលនូវសេចក្តីបញ្ជាក់ថា បេក្ខជនដាក់ពាក្យបានបំពេញតាមលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យអនុគ្រោះក្នុងតំបន់ ចំពោះលិខិតបញ្ជាក់ប្រាក់ចំណូលសម្រាប់បេក្ខជនចាប់ឆ្នោតដំបូង ដែរឬទេ?

ចម្លើយ: ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យគួរបញ្ជាក់ថា បេក្ខជនដាក់ពាក្យបានបំពេញតាមលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យអនុគ្រោះក្នុងតំបន់ នៅក្នុងលិខិតបញ្ជាក់ប្រាក់ចំណូល។

សំណួរ: តើការអនុគ្រោះក្នុងតំបន់នឹងអនុវត្តនៅពេលដាក់ពាក្យ ឬនៅពេលលក់?

ចម្លើយ: ការអនុគ្រោះក្នុងតំបន់នឹងអនុវត្តនៅពេលដាក់ពាក្យ

សំណួរ: តើកម្រិតប្រាក់ចំណូលនឹងអនុវត្តនៅពេលចាប់ឆ្នោត ឬនៅពេលលក់? តើលក្ខខណ្ឌនេះនឹងត្រូវអនុវត្តទោះបីជាកម្រិតប្រាក់ចំណូលត្រូវបានព្យាករណ៍ថានឹងថយចុះ?

ចម្លើយ: ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យគួរតែគណនាថ្លៃលក់ដោយផ្អែកលើ AMI នៅពេលចាប់ឆ្នោត។

សំណួរ: ប្រសិនបើមេគុណថ្លៃលក់បន្តធ្វើឱ្យតម្លៃពុំមានលក្ខណៈសមរម្យ តើតម្លៃកូរទម្លាក់តម្លៃ ដែរឬទេ?

ចម្លើយ: ត្រូវហើយ ប្រសិនបើមេគុណថ្លៃលក់បន្តធ្វើឱ្យតម្លៃពុំមានលក្ខណៈសមរម្យ នោះគួរធ្វើការទម្លាក់តម្លៃ ទៅជា ថ្លៃលក់សមរម្យខ្ពស់បំផុត។

សំណួរ: មេគុណថ្លៃលក់បន្តត្រូវបានគណនាមិនត្រឹមត្រូវតាំងពីដំបូង តើនរណាជាអ្នកទទួលខុសត្រូវក្នុងការកែតម្រូវកំហុសនេះ ហើយតើត្រូវកែតម្រូវយ៉ាងដូចម្តេច?

ចម្លើយ: យើងស្នើឱ្យភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យរៀបចំព្រាង និងកត់ត្រាប្រការបន្ថែមស្តីពីកម្មសិទ្ធិដែលបានកែសម្រួល និងបញ្ជាក់ឡើងវិញ ដែលបានកត់ត្រាជាមួយមេគុណថ្លៃលក់បន្តត្រឹមត្រូវ។ MassHousing នឹងទូទាត់សេចក្តីភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ សម្រាប់ថ្លៃកត់ត្រាដែលពាក់ព័ន្ធ។

កម្មវិធីឆ្នាំ 2020

សំណួរពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្លាស់ប្តូរ

សំណួរ: តើគម្រោងនឹងត្រូវផ្តល់ជូនក្រោមប្រព័ន្ធត្រួតពិនិត្យយ៉ាងដូចម្តេច?

ចម្លើយ៖ គម្រោងនឹងត្រូវផ្តល់ជូនភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យដោយផ្អែកលើបន្តការងារ និងការពិចារណាលើលក្ខណៈភូមិសាស្ត្រ។ MassHousing នឹងធានាថា យូនីតត្រូវបានបែងចែកស្មើគ្នាតាមដែលអាចធ្វើបាន។

សំណួរ៖ តើវាមានសម្រាប់ផ្ទះសំបែងដំណើរការយ៉ាងដូចម្តេច?

ចម្លើយ៖ សម្រាប់សេវាកម្មត្រួតពិនិត្យដំបូង ដែលរួមមានការពិនិត្យ AFHMP និងការតាមដាន ការលក់ដំបូង ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យទទួលបានការទូទាត់ពី MassHousing សម្រាប់ផ្ទះសំបែង 1,200 ដុល្លារ ក្នុងមួយយូនីតសមរម្យ។ MassHousing នឹងកែសម្រួលផ្ទះសំបែងនេះសម្រាប់អតិថិជនប្រចាំឆ្នាំក្នុងអត្រា 2% ក្នុងមួយឆ្នាំ ដោយចាប់ផ្តើមចាប់ពីថ្ងៃទី 01 ខែកក្កដា ឆ្នាំ 2021 តទៅ។

សម្រាប់សេវាកម្មត្រួតពិនិត្យជាបន្តរួមមានការធ្វើរបាយការណ៍អនុលោមភាពប្រចាំឆ្នាំការប្រមូល លិខិតបញ្ជាក់ប្រាក់បញ្ញើប្រចាំឆ្នាំនឹងសេវាកម្មត្រួតពិនិត្យបន្ថែមភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យនឹង ត្រូវបង់ថ្លៃសេវាប្រចាំឆ្នាំចំនួន 130 ដុល្លារក្នុងមួយយូនីតសមរម្យ។ MassHousing នឹងកែសម្រួលផ្ទះសំបែងនេះសម្រាប់អតិថិជនប្រចាំឆ្នាំក្នុងអត្រា 2% ក្នុងមួយឆ្នាំដោយចាប់ផ្តើមពីថ្ងៃទី 1 ខែកក្កដាឆ្នាំ 2021។

ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យនឹងប្រមូលដោយផ្ទាល់នូវថ្លៃលក់បន្តសម្រាប់សេវាកម្មត្រួតពិនិត្យការលក់បន្ត ដូចមានចែងនៅក្នុងប្រកាសសម្រាប់លំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ។ ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យនឹងបន្តប្រមូលចំណាយប្រតិបត្តិការលក់បន្តដោយផ្ទាល់។

ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យអាចប្រមូលដោយផ្ទាល់នូវថ្លៃសេវាភិក្ខុសម្រាប់សេវាកម្មត្រួតពិនិត្យ បន្ថែម ដូចជាការស្នើសុំការផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានឡើងវិញ និងការកែលម្អផ្នែកសំខាន់នៃអគារ។

ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យនឹងទទួលបានការទូទាត់សងសម្រាប់ការចំណាយចេញពីហោប៉ៅសមហេតុផលរបស់ខ្លួន ពាក់ព័ន្ធនឹងសេវាកម្មជំនួយផ្នែកអនុវត្តណាមួយ។

សំណួរ៖ តើថ្លៃឈ្នួលនឹងត្រូវប្រមូលពីក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍យ៉ាងដូចម្តេច?

ចម្លើយ៖ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍នឹងត្រូវបង់ថ្លៃសេវាជូន MassHousing នៅពេលមានការអនុម័ត ស្ថាពរ។ ថ្លៃសេវាតាមដានតម្លៃសមរម្យត្រូវបានដាក់បញ្ចូលទៅក្នុងថ្លៃសេវាតែមួយ ដែលរួមមានថ្លៃដំណើរការពាក្យស្នើសុំ ថ្លៃបញ្ជាក់ការចំណាយ និងថ្លៃត្រួតពិនិត្យភាគលាភមានកម្រិត។

សំណួរ៖ តើនឹងមានការបណ្តុះបណ្តាលអំពីប្រព័ន្ធថ្មីដែរឬទេ?

ចម្លើយ៖ មាន។ នៅពេលភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យត្រូវបានជ្រើសរើស នោះ MassHousing នឹងធ្វើការបណ្តុះបណ្តាលដំបូងដើម្បីពិភាក្សាអំពីលទ្ធផលចង់បាន នីតិវិធី និងឯកសារទម្រង់ថ្មី។ កិច្ចប្រជុំក្រុមការងារទៀងទាត់ នឹងត្រូវរៀបចំរៀងរាល់ពីរខែម្តង។

សំណួរ៖ តើការអនុវត្តកិច្ចព្រមព្រៀងបទប្បញ្ញត្តិ ឬការដាក់ប្រមូលប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនឹងត្រូវដោះស្រាយយ៉ាងដូចម្តេច?

ចម្លើយ៖ ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យគួររាល់ធាតុវិធានការបឋមចាំបាច់ទាំងអស់ ដើម្បីកែតម្រូវការមិនអនុវត្តទៅតាមការដាក់ប្រមូលប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ឬកិច្ចព្រមព្រៀងបទប្បញ្ញត្តិ រួមទាំងការឆ្លើយតប និងការជូនដំណឹងអំពីការមិនអនុវត្តផងដែរ។ នៅពេលវិធានការបឋមទាំងអស់ត្រូវបានអនុវត្តរួចហើយ ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យគួរពិគ្រោះជាមួយ MassHousing អំពីវិធានការបន្ទាប់។ សូមមើលផ្នែក "ការមិនអនុវត្ត និងការត្រួតពិនិត្យគួររាល់ធាតុវិធានការនៅក្នុងការអនុវត្ត" នៃសៀវភៅណែនាំអំពីការត្រួតពិនិត្យតម្លៃសមរម្យភាគីទីបី។

សំណួរ: តើមាននីតិវិធីដែលយើងគួរអនុវត្តនៅពេលប្តូរប្រការបន្ថែមស្តីពីកម្មសិទ្ធិចាស់ ទៅជា UDR ដែរឬទេ? បច្ចុប្បន្នការអនុម័តពី Town និងម្ចាស់ផ្ទះ សុទ្ធតែចាំបាច់ទាំងពីរ ហើយពេលខ្លះ ដំណើរការនេះអាចមានរយៈពេលយូរ។

ចម្លើយ៖ Town មិនចាំបាច់ធ្វើការអនុម័តលើការផ្លាស់ប្តូរទៅប្រការបន្ថែមស្តីពីកម្មសិទ្ធិឡើយ ប៉ុន្តែក៏ទទួលបានការជូនដំណឹងអំពីករណីនេះ។

អ្នកទិញថ្មីចាំបាច់ត្រូវយល់ព្រមចំពោះលក្ខខណ្ឌនៃការដាក់បម្រាម

ប៉ុន្តែដំណើរនេះមាននៅក្នុងដំណើរការ និងការបង្ហាញព័ត៌មានរបស់អ្នកទិញផ្ទះរួចហើយ។