

دليل مُلاك المنازل إلى النجاح

ما الذي يمكنك فعله إذا لم تتمكن من سداد الرهن العقاري



موفر خدمة الرهن العقاري

يتولى موفر خدمة الرهن العقاري خاصتك إدارة حسابك للرهن العقاري. يقبل موفر الخدمة مدفوعاتك الشهرية المنتظمة، ويقدم لك النصائح بشأن تغيرات الأسعار المرتقبة المحتملة، ويسدد الصرائب العقارية و/أو أقساط التأمين بالنيابة عنك إذا كنت تسدد مدفوعات الضمان.

إذا وجدت صعوبة في أية مرحلة لسداد مدفوعات الرهن العقاري، فقد يمد لك موفر خدمة الرهن العقاري يد العون بعرض خيارات المساعدة.

قد يكون موفر خدمة الرهن العقاري أو لا يكون الشركة التي قدمت لك الرهن العقاري. ومن الطبيعي أن ينتقل الرهن العقاري من موفر خدمة لأخر خلال مدة القرض.

مستثمر/ضامن/مؤمن الرهن العقاري

من بين المشاركين الآخرين في مجال تمويل الرهن العقاري المستثمرون والمؤمنون والضامنون. في بعض الحالات، قد تتطلب هذه الكيانات المختلفة من موفر الخدمة الخاص بك اتباع الإرشادات التي من شأنها التأثير على الخيارات التي يكون بوسع الأخير توفيرها لك. غير أن موفر خدمة الرهن العقاري يكون بالفعل على دراية بهذه الإرشادات وسوف يتعاون معك لتوفير الخدمة لحسابك.

المستثمر هو الشركة التي تملك القرض. ومن بين المستثمرين الشركات الخاصة مثل فريدي ماك وفاني ماي. وقد تكون هناك وكالات حكومية تضمن المقرضين والمستثمرين أو تؤمنهم ضد خسائر معينة تترجم عن القروض المتعثرة. وقد تضم هذه الوكالات الحكومية كيانات مثل جبني ماي والإدارة الفيدرالية للإسكان وزارة الزراعة الأمريكية ووزارة شؤون المحاربين القدامى.

<https://www.consumerfinance.gov/about-us/blog/consumer-advisory-dont-fall-for-a-foreclosure-relief-scam-or-bogus-legal-help/>

مرحباً بك في دليل ملاك المنازل إلى النجاح

تلحق المشقة موافق عصبية وتنطلب اتخاذ قرارات صعبة.

إذا كنت تعاني من مشقة، فقد تدور بخلدك أسئلة حول الفوائد التي يتبعين سدادها وما إذا كان لا يزال بوسنك سداد تكاليف الإقامة بمنزلك. إذا كنت تواجه صعوبة في سداد الرهن العقاري، يعرض لك موفر خدمة الرهن العقاري الخاص بك عدة خيارات للمساعدة بشأن الرهن العقاري لإعانتك على تفادي حبس الرهن. قد توفر مساعدة الرهن العقاري خيارات لبقاءك في منزلك بسداد مبلغ معقول أو مساعدتك على الخروج بشكل مناسب من منزلك.

يقدم لك هذا الكتيب بعض الإرشادات العملية حول ما يمكن أن تتوقعه، والخيارات المتاحة لديك إذا كنت تواجه مشكلة في سداد رهنك العقاري.

ماذا يحدث حال تأخري في السداد؟

من الأهمية أن تقوم دائمًا بسداد الرهن العقاري في الموعد المحدد. ويكون السداد مستحقًا في اليوم الأول من كل شهر. إذا تأخرت عن السداد، فقد يفرض عليك موفر الخدمة رسوم تأخير ويحاول الاتصال بك. الخبر السار هو أن لديك مهلة حتى اليوم الخامس عشر من الشهر للقيام بالسداد قبل فرض رسوم تأخير. قد يتم فرض رسوم تأخير عن كل شهر تتأخر فيه عن السداد. كما يمكن فرض رسوم إضافية حال التخلف عن السداد (التأخير لأكثر من 30 يومًا). في حالة تخلفك عن سداد الرهن، فسيكون قرضاك قد "مضى موعد استحقاقه". وإذا مر 30 يومًا بعد مضي موعد استحقاق القرض، فقد يتم الإبلاغ عن ذلك في تقريرك الائتماني. وفي حالة قيد حالة واحدة للتأخر أو التخلف عن السداد في تقريرك الائتماني، يمكنها خفض درجة الائتمان.

تتوفر المساعدة المجانية والخبرة

يمكن أن يقدم لك موفر خدمة الرهن العقاري أو وكالة استشارية للإسكان معتمدة من قبل وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) المساعدة دون أن تت ked أية تكاليف. وكلما كان اتصالك أسرع بموفر الخدمة أو مستشار الإسكان، كلما حصلت على عدد أكبر من الخيارات.

انتبه إلى محاولات الاحتيال للإنقاذ من حبس الرهن أو من أي شخص يطلب منك سداد رسوم لنفادي حبس الرهن. انقر فوق الرابط للحصول على المزيد من المعلومات حول محاولات الاحتيال أو انقر فوق رابط العثور على مستشار الإسكان <[العنوان](#)>

كيف يمكن أن يساعدك موفر خدمة الرهن العقاري؟

إذا كنت تواجه مشكلات متعلقة برهان العقاري، فسوف يحاول موفر الخدمة فهم وضعك. وإذا كنت تعاني من مشقة، فسوف يدرس موفر الخدمة خيارات المساعدة معك. قد تشمل الخيارات وضع خطة للسداد أو تعديل القرض أو البيع المكشوف أو تحويل ملكية العقار إلى المقرض. وإذا لم يتم التوصل إلى حل لمشكلة الرهن العقاري، وظل الحساب متاخراً في السداد، فقد يتم الحجز على منزلك.

ما هي التواريix المهمة التي يجب معرفتها؟

❖ بمجرد أن تعتقد أنك غير قادر على السداد، اتصل بموفر خدمة الرهن العقاري أو مستشار الإسكان

■ التأخر عن السداد 30 يوماً
قد يبلغ عنك موفر الخدمة شركات تقارير الائتمان بوصفك متاخراً في سداد القرض

■ التأخر عن السداد 36 يوماً
يكون موفر الخدمة مطالباً بمحاولة إجراء اتصال مباشر معك

■ التأخر عن السداد 45 يوماً
يكون موفر الخدمة مطالباً بتعيين موظفين مهمتهم الرد على استفساراتك ومساعدتك بصدّ خيارات المساعدة المتاحة، وإرسال إنذار كتابي إليك

■ التأخر عن السداد 121 يوماً
ربما يحال قرضك إلى محامي جلس الرهن ما لم تكن لديك مجموعة نشطة لطلب نشطة تخفيف الخسائر

اتصل بموفر خدمتك الآن!

✓ سوف يرسل إليك موفر الخدمة قائمة بالوثائق التي يجب عليك توفيرها من أجل تقييمها لتقديم المساعدة؛ وتشمل الأمثلة على ذلك إيصالات الدفع وكشوفات الحساب المصرفي وخطابات المنح (أو أنواع أخرى من الوثائق الرسمية التي تحدد إعانت شهيرية معينة قد تكون مؤهلاً للحصول عليها - مثل الضمان الاجتماعي). قد تتطلب بعض الوثائق التحديث بصفة دورية، ومن ثم قد يتطلب عدة مرات.

✓ قد يتبعن عليك تقديم "خطاب مشقة" ودليل على المشقة لموفر الخدمة. ويجب أن يكون خطاب المشقة تفصيلياً حتى يتسعى لموفر الخدمة فهم وضعك بشكل أفضل.

✓ قد يطلب منك أيضاً التوقيع على وثائق من أجل السماح لموفر الخدمة بفحص تقريرك الائتماني أو طلب الحصول على معلومات الضرائب الخاصة بك لتأكيد بعض المعلومات المالية التي تقدمها.

كيف سيتم استخدام هذه الوثائق؟

سوف يستخدم موفر الخدمة الوثائق لتحديد أهليتك لخيارات مساعدة الرهن العقاري.

تلخيص: يمكن أن يساعدك مستشار الإسكان بشأن خطاب المشقة ويرد على أيه استفسارات أخرى لديك.

مستشار الإسكان يمكنه تقديم المساعدة!

مستشار الإسكان المعتمد من قبل وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) هو متخصص مُدرب بوسعيه تقديم النصائح لك بشأن الخيارات التي قد تكون متاحة للحيلولة دون حبس الرهن. تدعم U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) شبكة من وكالات الاستشارات المتعلقة بالإسكان في عموم أنحاء البلاد. وتتوفر استشارات الإسكان بالعديد من اللغات. يوفر الخط الساخن HOPE المساعدة من أحد مستشاري الإسكان عبر الهاتف 24 ساعة يومياً، 7 أيام في الأسبوع على رقم (4673- HOPE 995-888).

كيف تعثر على مستشار الإسكان:

أو www.hud.gov/findacounselor
<http://www.consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor/>



الخط الساخن HOPE على رقم
(4673- HOPE 995-888)



يمكن لذوي الإعاقة السمعية والبصرية استخدام رقم الاتصال بالكتابة عن بعد TTY التالي للمساعدة:
877-304-9709

لن تتකب أية رسوم عند العمل مع وكالة استشارية للإسكان معتمدة من قبل وزارة الإسكان والتنمية الحضرية إذا كنت تواجه مشكلات في سداد رهنك العقاري - المساعدة مجانية!

سوف يتولى مستشار الإسكان:

مساعدتك في فهم وضعك الحالي، وشرح خيارات المساعدة بشأن الرهن العقاري ومراجعة أيٍ من المستندات مطلوب منك توفيرها لموفر الخدمة.



سيكون قادرًا على الاتصال بموفر الخدمة والمساعدة في إعداد وتقديم طلبك لموفر الخدمة بالنيابة عنك.



مساعدتك في إعداد ميزانية لسداد مبالغ الرهن العقاري الشهرية المستحقة عليك والنفقات الأخرى.



توفير معلومات حول الموارد المحلية التي قد تكون مفيدة لك.

ما هي أنواع خيارات مساعدة بالرهن العقاري التي قد تكون متاحة لك؟

فيما يلي قائمة بخيارات مساعدة الرهن العقاري التي قد يقدمها لك موفر خدمة الرهن العقاري. عندما تقوم بإكمال طلب للحصول على مساعدة الرهن العقاري (تُسمى أيضاً تخفيف الخسائر) للمرة الأولى، يتعين على موفر الخدمة إجراء تقييم لك للوقوف على جميع الخيارات المتاحة لك. يجدر بك التعاون مع موفر خدمة الرهن العقاري أو مستشار الإسكان لمحاولة العثور على خيار المساعدة الأمثل بالنسبة لك. إذا قمت بتسوية رصيد حسابك في أي وقت بعد تقديم طلبك الأول الكامل ، فيمكنك تقديم الطلب مرة أخرى في المستقبل ويتبع على موفر الخدمة القيام بالمراجعة التامة لطلبك الجديد الكامل.

البرامج التالية هي الأنواع العامة لحلول مساعدة الرهن العقاري التي تكون متاحة في الغالب لملوك المنازل. ولكن، يجب أن تكون على دراية بأن كل موفر خدمة رهن عقاري والمستثمر قد يعرض على العملاء أنواعاً مختلفة من الحلول لها متطلبات مختلفة للأهلية. فكل وضع وحل له ميزة فريدة؛ وسيتوقف ما يمكن أن يقدمه لك موفر خدمة الرهن العقاري على موقفك ومتطلبات مستثمر القرض. لمزيد من المعلومات، انظر قائمة الشروط المفيدة في صفحة 9 من هذا المستند.

كيف يتم ذلك؟	هل هذه الحالات مشابهة لحالتي؟	
لا توجد خطة منهجة ببساطة قُم بسداد المبلغ المستحق.	كنت أعاني من مشقة مالية مؤقتة حالت دون قيامي بسداد قسط الرهن العقاري الشهري، غير أنني الآن أمتلك المال لسداد المبلغ المستحق.	قد يصلح خيار العودة إلى الوضع السابق معي إذا...
قُم بسداد مبلغاً مخفضاً خلال المشقة المؤقتة. سوف يواصل القرض تحصيل الفوائد وتصبح المتأخرات واجبة السداد مع نهاية خطة الإمهال.	كنت أعاني من مشقة مالية مؤقتة ولكنني سوف استعيد مستوى الدخل السابق خلال الأشهر القليلة القادمة. على سبيل المثال، أنا ضحيةً كارثة طبيعية وأحتاج بعض الوقت للعناية بمنزلي وبأسرتي.	قد يصلح خيار خطة الإمهال معي إذا...

كيف يتم ذلك؟	هل هذه الحالات مشابهة لحالتي؟	قد يصلح خيار خطة السداد معي إذا...
<p>قم بسداد مبلغ أكبر بصفة مؤقتة حتى يتم تسوية رصيد دين الرهن العقاري.</p> <p>بوجه عام، تكون خطط السداد بين شهرين (2) إلى 6 أشهر وربما تستغرق مدة أطول.</p>	<p>تأخرت عن سداد بعض المدفوعات غير أن بوسعي سداد مبلغ أكبر من الرهن العقاري الشهري المستحق على خلال الأشهر القليلة القادمة لتدارك ذلك.</p>	<p>قد يصلح خيار خطة السداد معي إذا...</p>
<p>يتم عمل محاولة لتقليل مبلغ الرهن العقاري الشهري الخاص بك حتى يصبح معقولاً وتتسويه رصيد حساب القرض بإضافة هذه المدفوعات المتاخرة إلى المبلغ الذي أنت مدين به.</p> <p>قد تستلزم التعديلات خطة تجريبية لمدة ثلاثة أو أربعة أشهر، وهو ما يتطلب منك سداد مدفوعات متلاحقة في المواعيد المحددة قبل تعديل القرض.</p>	<p>أردت الاحتفاظ بمنزلي، ولكن ليس بوسعي السداد بسبب</p> <ul style="list-style-type: none"> • تغير حالي الاجتماعية مثل وفاة الزوج/الزوجة أو وقوع الطلاق. • أصبح دخلي أقل من ذي قبل. • ازدادت نفقاتي. 	<p>قد يصلح خيار التعديل معي إذا...</p>
<p>متوفراً إذا كان رصيد الرهن العقاري الخاص بك يفوق قيمة منزلك.</p> <p>تعاون مع موفر الخدمة الخاص بك لتحديد سعر العرض.</p>	<p>لم يكن بإمكاني سداد مبلغ الرهن العقاري الشهري، وأصبحت مديناً بمبلغ يفوق القيمة المستحقة لمنزلي. أود بيع منزلي وأفضل إدارة العملية بنفسي.</p>	<p>قد يصلح خيار البيع المكشوف معي إذا...</p>
<p>تعاون مع موفر الخدمة للتنازل عن ملكية العقار في مقابل الإعفاء من سداد بعض أو كلِّ من دين الرهن العقاري.</p>	<p>لم يعد بإمكاني سداد مبلغ الرهن العقاري الشهري. أود بيع منزلي ولكنني أفضل عدم المشاركة في عملية البيع.</p>	<p>قد يصلح خيار تحويل ملكية العقار إلى المقرض معي إذا...</p>

فهم أرقامك

احسب دخلك الإضافي

للشعور بالاطمئنان بشأن مبلغ الرهن العقاري الشهري المستحق عليك، يجدر بك معرفة المبلغ الذي يجب عليك إنفاقه في الأغراض الأخرى بعد سداد مبلغ الرهن العقاري الشهري.

\$	الدخل الشهري الكلي بعد خصم الضرائب
\$ -	مبلغ الرهن العقاري الشهري المقترض من قبل موفر خدمة الرهن العقاري
\$ -	قسط (أقساط) شهرية للسيارة
\$ -	قسط (أقساط) القرض الطلابي
\$ -	دفعة (دفعات) شهرية لبطاقة الائتمان
\$ -	الالتزامات المالية الأخرى
\$ =	المبلغ الشهري المتبقى لدى لتغطية نفقات المعيشة وأي دين والالتزامات أخرى
	يجب أن يغطي هذا المبلغ تكاليف المرافق، والنفقة، ورعاية الأطفال، أو نفقة الأطفال، والتأمين الصحي، وأعمال الإصلاح، وكافة الأغراض الأخرى. وإذا لم يكن كافياً، فتكر في خيارات مثل شراء منزل أقل تكلفة أو سداد الديون المستحقة.

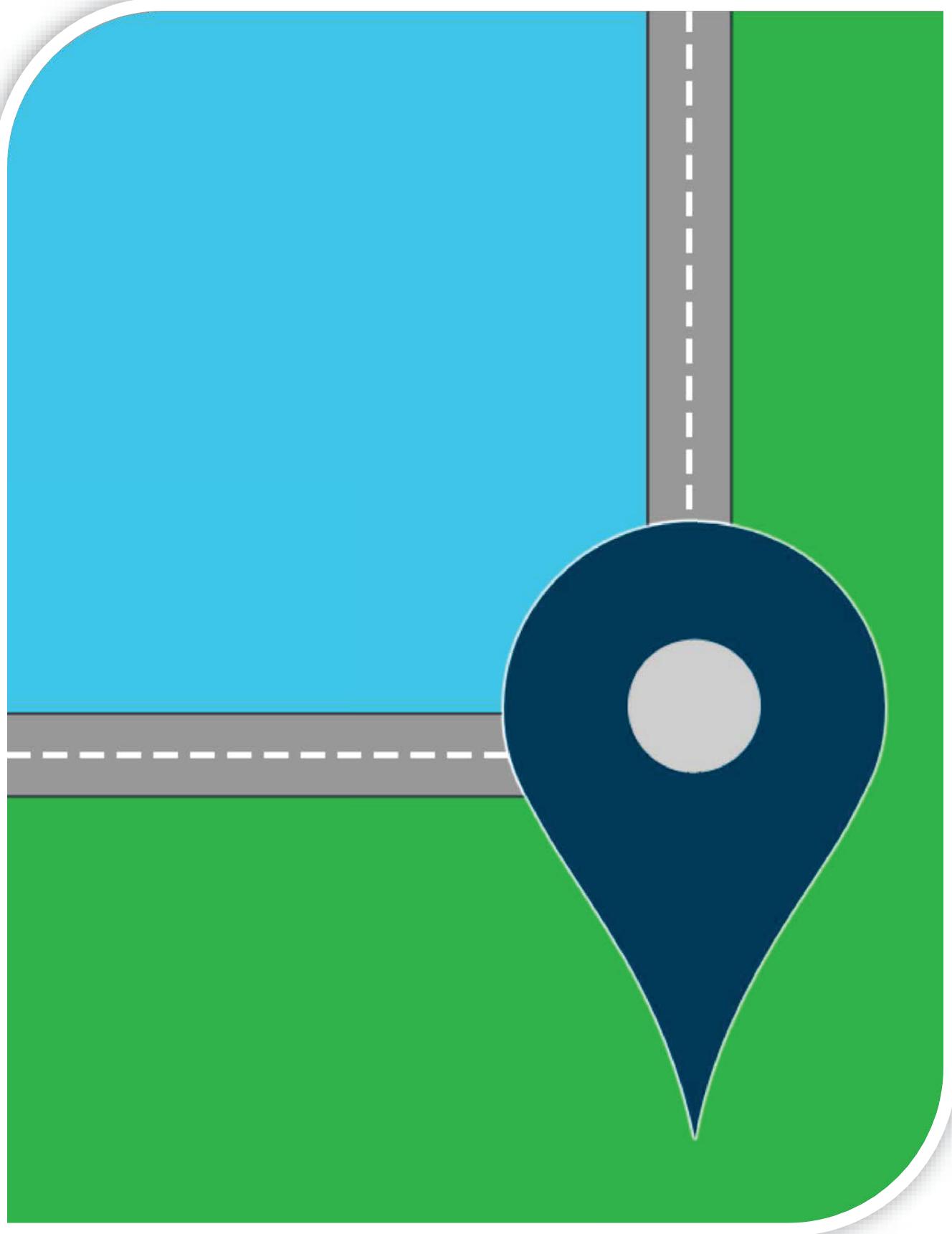


مصطلحات مفيدة

متعثر السداد	يعتبر الرهن العقاري متعثر السداد أو متأخرًا في حالة عدم سداد المبلغ المحدد في تاريخ الاستحقاق أو قبله.
التخلف عن السداد	يعتبر الرهن العقاري متخلفاً عن السداد عندما لا تسدد أية مبالغ مستحقة عليك واستمر ذلك لفترة 30 يوماً أو أكثر.
مشقة مؤقتة	المشقة المؤقتة هي المشقة التي سوف تنتهي ويرجع مستوى الدخل السابق لك في غضون بضعة أشهر. ومن بين الأمثلة على ذلك البطالة المؤقتة أو الكوارث الطبيعية.
جدولة زيادات السداد	الحصول على أقصى مساعدة ممكنة، قد يتم تطبيق سعر فائدة أولي منخفض بصفة مؤقتة. وتنتمي زيادة سعر الفائدة تدريجياً إلى نحو مطرد حتى ترجع إلى السعر القياسي المعتمد.
إمهال أصل الدين	لسداد مدفوّعات شهرية أقل، يتم تأجيل سداد جزء من أصل الدين ويصبح غير مدر للفائدة. ويتعين عليك سداد هذا الجزء في نهاية الفرض.
مبالغ تُسدّد دفعة واحدة	المبلغ الذي يتم سداده دفعة واحدة هو جزء من الرصيد الأصلي للقرض والذي لم يتم سداده عبر الأقساط الشهرية المقررة عليك. ويكون هذا المبلغ واجب السداد في نهاية مدة القرض وقد يكون أو لا يكون مدرًا للفائدة.
تمديد الأجل	قد تؤدي إضافة أشهر إضافية إلى مدة القرض إلى خفض الأقساط الشهرية إذ يتم توزيع نفس مبلغ القرض الأصلي على مدة زمنية أطول. يمكن أن يؤدي تعديل الأجل إلى مدة فترة القرض، ولكنها لا تطول بوجه عام عن 40 عاماً.

معلومات عن الإسكان العادل

هل هذه الحالات مشابهة لحالتي؟	أعتقد أنني قد تعرضت (أنا أو شخص على علاقه بي أو متواجد بمنزلبي) للتمييز ضدي من قبل المُقرض أو موفر خدمة الرهن العقاري الخاص بي بموجب قانون الإسكان العادل بسبب يرجع إلى العرق، أو اللون، أو الدين، أو النوع، أو الحالة الاجتماعية، أو الأصل القومي أو الإعاقة أو بموجب قانون فرص الائتمان المتعادل بسبب يرجع إلى العرق، أو اللون، أو الدين، أو الأصل القومي، أو النوع، أو الحالة الاجتماعية، أو السن، لأنني أتقى دخلاً من أحد برامج الإعانة العامة، أو لأنني مارست أي حق بنية حسنة بموجب قانون حماية ائتمان المستهلك. إذن...
كيف يتم ذلك؟	يمكنك إيداع شكوى متعلقة بالإسكان العادل مع وزارة الإسكان والتنمية الحضرية عبر الموقع الإلكتروني: www.hud.gov/fairhousing أو من خلال الاتصال برقم - 800-669-9777 أو رقم الاتصال بالكتابة عن بعد TTY 800-927-9275 . للحصول على المزيد من المعلومات حول إيداع شكوى بموجب قانون فرص الائتمان العادل، تفضل بزيارة: https://www.justice.gov/crt/equal-credit-act-3



cfpb

Consumer Financial
Protection Bureau



U.S. Department
of Veterans Affairs



United States
Department of
Agriculture
Rural Development



Arabic