

راهنمای موفقیت مالک خانه

اگر نمی‌توانید وام مسکن خود را بازپرداخت کنید، باید چه کار کنید؟



به راهنمای موفقیت مالک خانه خوش آمدید

تنگناها باعث پدید آمدن شرایط دشوار می‌شوند و تصمیمات دشواری را ایجاب می‌کنند.

اگر دچار تنگنا شده‌اید، ممکن است ندانید که کدام قبض‌ها را باید بپردازید و این که آیا هنوز می‌توانید خانه خود را حفظ کنید یا خیر. اگر برای بازپرداخت وام مسکن خود دچار مشکل شده‌اید، **ارائه‌دهنده خدمات وام** شما می‌تواند گزینه‌های کمکی وام را برای جلوگیری از ضبط ملک به شما پیشنهاد کند. خدمات کمکی وام ممکن است شامل گزینه‌هایی برای حفظ خانه با پرداخت مبلغ مناسب یا کمک‌رسانی برای خروج آبرومند از خانه باشد.

این دفترچه راهنمایی‌های عملی را درباره رویدادهای قابل پیش‌بینی و گزینه‌های فراروی شما وقتی که در بازپرداخت وام مسکن با مشکل مواجه هستید، به شما ارائه می‌دهد.

اگر پرداخت من با تاخیر انجام بگیرد، چه می‌شود؟

لازم است که وام مسکن خود را به موقع بازپرداخت کنید. موعد پرداخت شما روزیکم هر ماه است. اگر پرداخت شما دچار تاخیر شود، ارائه‌دهنده خدمات وام شما ممکن است کارمزد تاخیر از شما مطالبه کند و سعی کند تا با شما تماس بگیرد. خبر خوب این است که شما تا پانزدهم هر ماه فرصت دارید که پرداخت قسط خود را انجام دهید تا مشمول کارمزد تاخیر نشوید. کارمزد تاخیر ممکن است بابت هر ماهی که پرداخت آن صورت نگیرد، مطالبه شود. اگر در پرداخت بدهی کوتاهی کنید (تاخیر بیش از ۳۰ روز باشد) کارمزدهای دیگری ممکن است از شما مطالبه شود. اگر یک قسط وام مسکن خود را نپردازید وام شما «معوق» محسوب می‌شود. اگر وام شما ۳۰ روز معوق شود، ممکن است این موضوع در گزارش اعتباری شما قید شود. وجود حتی یک مورد تاخیر در پرداخت یا پرداخت نشدن در گزارش اعتباری ممکن است نمره اعتباری شما را کاهش دهد.

کمک رایگان و تخصصی در دسترس است

می‌توانید به صورت رایگان از کمک‌های ارائه‌دهنده خدمات وام یا آژانس مشاوره مسکن مورد تایید HUD (وزارت مسکن و توسعه شهری ایالات متحده آمریکا) بهره‌مند شوید. هر چه زودتر با ارائه‌دهنده خدمات وام خود یا یک مشاور مسکن تماس بگیرید، گزینه‌های بیشتری پیش رو خواهید داشت.

ارائه‌دهنده وام مسکن

ارائه‌دهنده وام مسکن حساب وام مسکن شما را مدیریت می‌کند. ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن وجه پرداختی ماهانه منظم شما را می‌پذیرد، تغییرات احتمالی آینده نرخ بهره را به شما اعلام می‌کند، و اگر وجه پرداختی شما تضمینی باشد، مالیات ملک و/یا حق بیمه را از طرف شما پرداخت می‌کند.

اگر در هر زمانی برای پرداخت رهن خود دچار مشکل شدید، ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن می‌تواند گزینه‌های کمکی در اختیار شما قرار دهد.

ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن ممکن است همان شرکتی که وام مسکن به شما داده است باشد یا نباشد. این که وام مسکن در مدت عمر خود از یک ارائه‌دهنده به ارائه‌دهنده دیگر منتقل شود، امری طبیعی است.

وام مسکن

سرمایه‌گذار/ضامن/بیمه‌کننده رهن

سرمایه‌گذاران، بیمه‌کنندگان و ضامن‌ها سایر دست‌اندرکاران صنعت وام مسکن هستند. در برخی موارد، این اشخاص ممکن است ارائه‌دهنده خدمات را ملزم به رعایت دستورالعمل‌هایی کنند که بر گزینه‌های قابل ارائه از سوی ارائه‌دهنده خدمات تأثیرگذار است. هر چند، ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن از این دستورالعمل‌ها آگاه می‌شود و با همکاری شما به امور حساب‌تان رسیدگی می‌کند.

سرمایه‌گذار، به شرکت مالک وام شما گفته می‌شود. سرمایه‌گذاران ممکن است شرکت‌های خصوصی مانند Freddie Mac و Fannie Mae باشند. همچنین ممکن است برخی نهادهای دولتی وام‌دهندگان و سرمایه‌گذاران را در برابر برخی زیان‌های ناشی از بازپرداخت نشدن وام تضمین یا بیمه کنند. از این نهادهای دولتی می‌توان به VA، Ginnie Mae، FHA، USDA اشاره کرد.

مراقب کلاهبرداری‌های مربوط به نجات از ضبط ملک یا افرادی که از شما می‌خواهند برای جلوگیری از ضبط ملک به آنها پول بپردازید، باشید. برای کسب اطلاعات بیشتر درباره انواع کلاهبرداری بر روی پیوند کلیک کنید یا بر روی پیوند «یافتن مشاور مسکن» کلیک کنید—

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

ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن شما چگونه می‌تواند به شما کمک کند؟

اگر در زمینه وام مسکن خود دچار مشکل شدید، ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن شما کوشش خواهد کرد تا وضعیت شما را درک کند. اگر نتوانایی وجود داشته باشد، ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن شما گزینه‌های کم‌کمرسانی در زمینه وام مسکن را همراه با شما بررسی خواهد کرد. از جمله این گزینه‌ها می‌توان به یک برنامه بازپرداخت، تعدیل وام، فروش به قیمت نزدیک به مبلغ باقیمانده از وام مسکن یا سند به جای ضبط رهن اشاره کرد. اگر راهکاری برای کم‌کمرسانی در زمینه رهن وجود نداشته باشد، و حساب دچار عقب‌افتادگی باشد، خانه شما ممکن است ضبط شود.

هم‌اکنون با ارائه‌دهنده خدمات [وام مسکن] خود تماس بگیرید!

- ✓ ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن شما فهرستی از مدارکی را که ارائه آنها برای ارزیابی کمک ضروری است، برای شما می‌فرستد؛ از جمله این مدارک می‌توان به فیش حقوق، صورتحساب‌های بانکی، و نامه حکم (یا دیگر انواع اسناد رسمی مرتبط به مزایای ماهانه خاص که به شما تعلق می‌گیرد، مانند تامین اجتماعی) اشاره کرد. برخی مدارک ممکن است نیازمند به‌روز رسانی دوره‌ای باشد و بر این اساس چند بار درخواست شوند.
- ✓ ممکن است ارائه «نامه تنگنا» و سند تنگنا به ارائه‌دهنده خدمات وام ضروری باشد. نامه تنگنا باید چنان مشروح باشد که ارائه‌دهنده خدمات بتواند وضعیت شما را بهتر درک کند.
- ✓ ممکن است از شما خواسته شود که مدارکی را امضا کنید تا ارائه‌دهنده خدمات وام بتواند گزارش اعتباری شما را بررسی کند یا بتواند اطلاعات مالیاتی شما را برای راستی‌آزمایی اطلاعات مالی ارایه شده توسط شما درخواست کند.

از این مدارک چه استفاده‌ای خواهد شد؟

ارائه‌دهنده خدمات وام شما به کمک این مدارک می‌تواند گزینه‌های کم‌کمرسانی در زمینه رهن را که با شرایط شما سازگار است، تعیین کند.

نکته: یک مشاور مسکن می‌تواند شما را در زمینه نامه تنگنا یا هرگونه پرسش‌های احتمالی دیگر راهنمایی کند.

تاریخ‌های مهمی که باید در نظر بگیریم، کدام است؟

⚠ به محض این که از ناتوانی خود در پرداخت مبالغ لازم آگاه شدید، با ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن یا مشاور مسکن خود تماس بگیرید

📅 ۳۰ روز عقب‌افتادگی

ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن شما ممکن است شما را به عنوان فردی که در بازپرداخت وام کوتاهی کرده است به شرکت‌های تهیه گزارش اعتباری معرفی کند

📅 ۳۶ روز عقب‌افتادگی

ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن شما موظف است که تلاش کند و با شما تماس بگیرد

📅 ۴۵ روز عقب‌افتادگی

ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن شما موظف است که افرادی را برای رسیدگی به درخواست‌های شما تعیین کند و در رابطه با گزینه‌های کم‌کمرسانی موجود به شما کمک کند و برای شما یک اخطار کتبی بفرستد

📅 ۱۲۱ روز عقب‌افتادگی

وام مسکن شما ممکن است به وکیل ضبط ملک ارجاع داده شود، مگر این که یک بسته فعال درخواست تخفیف ضرر و زیان را در اختیار داشته باشید

یک مشاور مسکن می‌تواند کمک کند!

یک مشاور مسکن مورد تایید HUD، کارشناس آموزش دیده‌ای است که می‌تواند درباره گزینه‌های موجود برای پیشگیری از ضبط ملک شما را راهنمایی کند. www.hud.gov/findacounselor (HUD) U.S. Department of Housing and Urban Development از یک شبکه از آژانس‌های مشاوره مسکن در سطح کشور پشتیبانی می‌کند. مشاوره مسکن به زبان‌های مختلف ارائه می‌شود. خط ویژه تماس HOPE به شماره (888) 995 HOPE (4673) [۸۸۸-۹۹۵-۴۶۷۳] می‌توانید در هر ساعت از شبانه‌روز و در همه روزهای هفته به صورت تلفنی از مشاور مسکن راهنمایی بگیرید.

چگونه یک مشاور مسکن پیدا کنیم:	یک مشاور مسکن می‌تواند:
یا www.hud.gov/findacounselor http://www.consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor/ خط شبانه‌روزی HOPE به شماره (888) 995-HOPE (4673) افراد دچار اختلال شنوایی و گفتاری می‌توانند از شماره TTY زیر راهنمایی بگیرند: ۸۷۷-۳۰۴-۹۷۰۹ وقتی شما برای بازپرداخت وام مسکن خود دچار مشکل باشید، یک آژانس مشاوره مسکن مورد تایید HUD کارمزدی از شما مطالبه نمی‌کند - کمک رایگان است!	به شما در درک وضعیت جاری شما کمک کند، گزینه‌های کمک‌رسانی در زمینه وام مسکن را تشریح نماید، و مدارک لازم برای ارائه به ارائه‌دهنده خدمات وام را بازبینی کند. با ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن تماس گرفته و در آماده‌سازی و ارائه درخواست‌نامه به ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن از طرف شما کمک کند. به شما در تنظیم یک بودجه برای کمک به شما در پرداخت مبالغ قسط ماهانه وام مسکن و دیگر هزینه‌ها کمک کند. درباره منابع محلی که می‌توانید از آنها بهره بگیرید اطلاع رسانی کند.

چه نوع گزینه‌های کمک‌رسانی در زمینه وام مسکن ممکن است در دسترس شما باشد؟

فهرست گزینه‌های کمک‌رسانی در زمینه وام مسکن که ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن می‌تواند به شما ارائه کند در ادامه آمده است. نخستین باری که یک درخواست‌نامه کمک‌رسانی در زمینه وام مسکن (معروف به تخفیف زیان) را پر می‌کنید، ارائه‌دهنده خدمات [وام مسکن] شما باید سازگاری وضعیت شما با همه گزینه‌های موجود را ارزیابی کند. این مهم است که به کمک ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن یا مشاور مسکن خود تلاش کنید تا گزینه کمکی را که با شرایط شما سازگارتر است انتخاب کنید. اگر حساب خود را هر زمان پس از ارائه نخستین درخواست‌نامه به روز کنید، می‌توانید در آینده دوباره درخواست بدهید و ارائه‌دهنده خدمات [وام مسکن] شما موظف است که درخواست جدید شما را به دقت بررسی کند.

برنامه‌های زیر انواع عمومی راهکارهای کمک‌رسانی در زمینه رهن است که اغلب در دسترس مالکان خانه قرار دارند. هرچند، باید بدانید که هر ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن و سرمایه‌گذار ممکن است انواع مختلفی از راهکارها را که شرایط صلاحیت متفاوتی دارند، به مشتریان خود ارائه کند. هر وضعیت و راهکار منحصر به فرد است و راهکاری که ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن شما می‌تواند به شما ارائه کند، به وضعیت شما و الزامات سرمایه‌گذار وام شما بستگی دارد. برای کسب اطلاعات بیشتر به فهرست اصطلاحات کاربردی در صفحه 9 این سند مراجعه کنید.

چگونه کار می‌کند؟	آیا با شرایط من سازگار است؟	
بدون برنامه رسمیت یافته کافی است مبلغ بدهی را بپردازید.	من دچار یک تنگنای مالی موقت شده بودم که من را از پرداخت اقساط ماهانه وام بازمی‌داشت، ولی اکنون پول لازم برای پرداخت مبلغ بدهی خود را دارم.	بازگشت به وضعیت سابق ممکن است برای من سودمند باشد، اگر...
مبلغ کاهش یافته ای را در دوره تنگنای موقت بپردازید. به وام همچنان بهره تعلق می‌گیرد و مبالغ عقب‌افتاده باید در پایان برنامه ارفاق پرداخت شود.	اکنون دچار تنگنای مالی موقت هستم، ولی طی چند ماه آینده به سطح درآمد پیشین بازخواهم گشت. مثلاً، من قربانی یک بلای طبیعی شده‌ام و برای مراقبت از خانه و خانواده ام به زمان نیاز دارم.	برنامه ارفاق ممکن است برای من سودمند باشد، اگر...

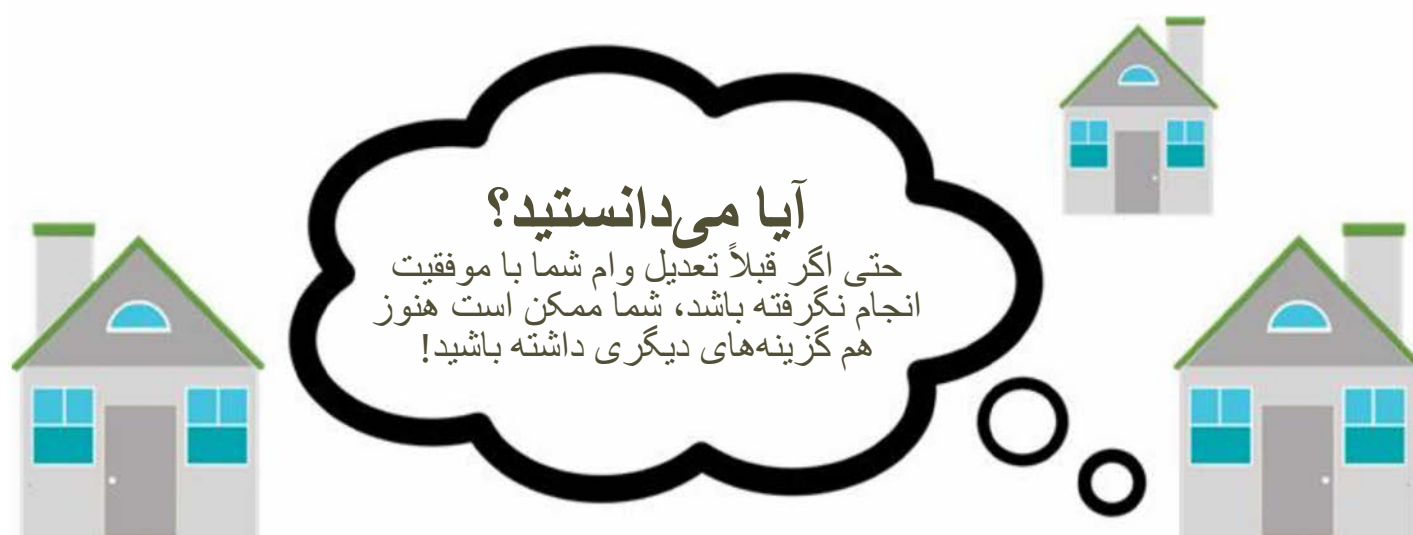
چگونه کار می‌کند؟	آیا با شرایط من سازگار است؟
موقتاً پرداخت را با مبلغ بیشتری انجام دهید تا بدهی وام مسکن به‌روز شود. برنامه بازپرداخت معمولاً ۲ تا ۶ ماهه است، ولی ممکن است طولانی‌تر نیز باشد.	یک برنامه بازپرداخت ممکن است برای من سودمند باشد، اگر... چندین نوبت پرداخت اقساط من عقب افتاده است، ولی در چند ماه آینده می‌توانم این عقب‌ماندگی را با پرداخت مبلغی بیش از مبلغ وام مسکن مانده جبران کنم.
اقدامی برای کاهش دادن مبلغ قسط ماهانه وام مسکن شما تا سطحی مناسب و به‌روز کردن وضعیت وام با افزودن مبالغ اقساط عقب‌افتاده به مبلغ بدهی، است. تعدیل ممکن است مستلزم اجرای برنامه آزمایشی سه یا چهار-ماهه باشد که بر اساس آن شما ملزم می‌شوید که چندین پرداخت پیاپی و به موقع را پیش از تعدیل وام انجام دهید.	یک تعدیل ممکن است برای من سودمند باشد، اگر... می‌خواهم خانه خود را حفظ کنم ولی دیگر توان پرداخت ندارم زیرا • وضعیت زناشویی من به دلایلی مانند مرگ همسر یا طلاق دچار تغییر شده است. • درآمد من نسبت به گذشته کاهش یافته است. • هزینه‌های من افزایش یافته است.
در صورتی قابل استفاده است که تراز وام مسکن شما از ارزش خانه بیشتر شود. برای تعیین قیمت ثبت با ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن خود همکاری می‌کنید.	فروش به قیمت نزدیک به مبلغ باقیمانده از وام مسکن ممکن است برای من سودمند باشد، اگر... من دیگر توانایی پرداخت مبلغ ماهانه وام مسکن را ندارم و بدهی مربوط به وام رهن من بیش از ارزش خانه شده است. می‌خواهم خانه‌ام را بفروشم و ترجیح می‌دهم که این روند را شخصاً مدیریت کنم.
با ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن خود برای چشم‌پوشی از مالکیت خانه در قبال بخشیده شدن بخشی از بدهی وام مسکن یا همه آن همکاری می‌کنید.	سند به جای ضبط ملک ممکن است برای من سودمند باشد، اگر... من دیگر توانایی پرداخت مبلغ اقساط ماهانه وام مسکن خود را ندارم. من می‌خواهم خانه‌ام را بفروشم، ولی ترجیح می‌دهم در فرآیند فروش دخالت نکنم.

آشنایی با ارقام‌تان

محاسبه درآمد اضافی‌تان

برای این که به سهولت مبلغ قسط ماهانه وام مسکن‌تان را بپردازید، مهم است بدانید که پس از پرداخت مبلغ قسط ماهانه وام مسکن چه قدر برای مخارج دیگر برایتان خواهد ماند.

\$	درآمد ماهانه کل پس از کسر مالیات
\$ -	مبلغ رهن ماهانه‌ای که ارائه‌دهنده خدمات وام مسکن پیشنهاد کرده است
\$ -	مبلغ ماهانه وام خودرو
\$ -	مبلغ مربوط به وام دانشجویی
\$ -	مبلغ ماهانه مربوط به کارت اعتباری
\$ -	دیگر تعهدات مالی
\$ =	مبلغ ماهانه باقی‌مانده برای من جهت تامین هزینه‌های زندگی و دیگر بدهی‌ها و تعهدات
	این مبلغ باید هزینه خدمات همگانی، خواروبار، مهدکودک یا محافظت از کودک، بیمه درمانی، تعمیرات، و دیگر امور را پوشش بدهد. اگر کافی نیست، گزینه‌هایی مانند خریدن خانه ارزان‌تر یا کاهش بدهی‌ها را مد نظر قرار دهید.



آیا می‌دانستید؟

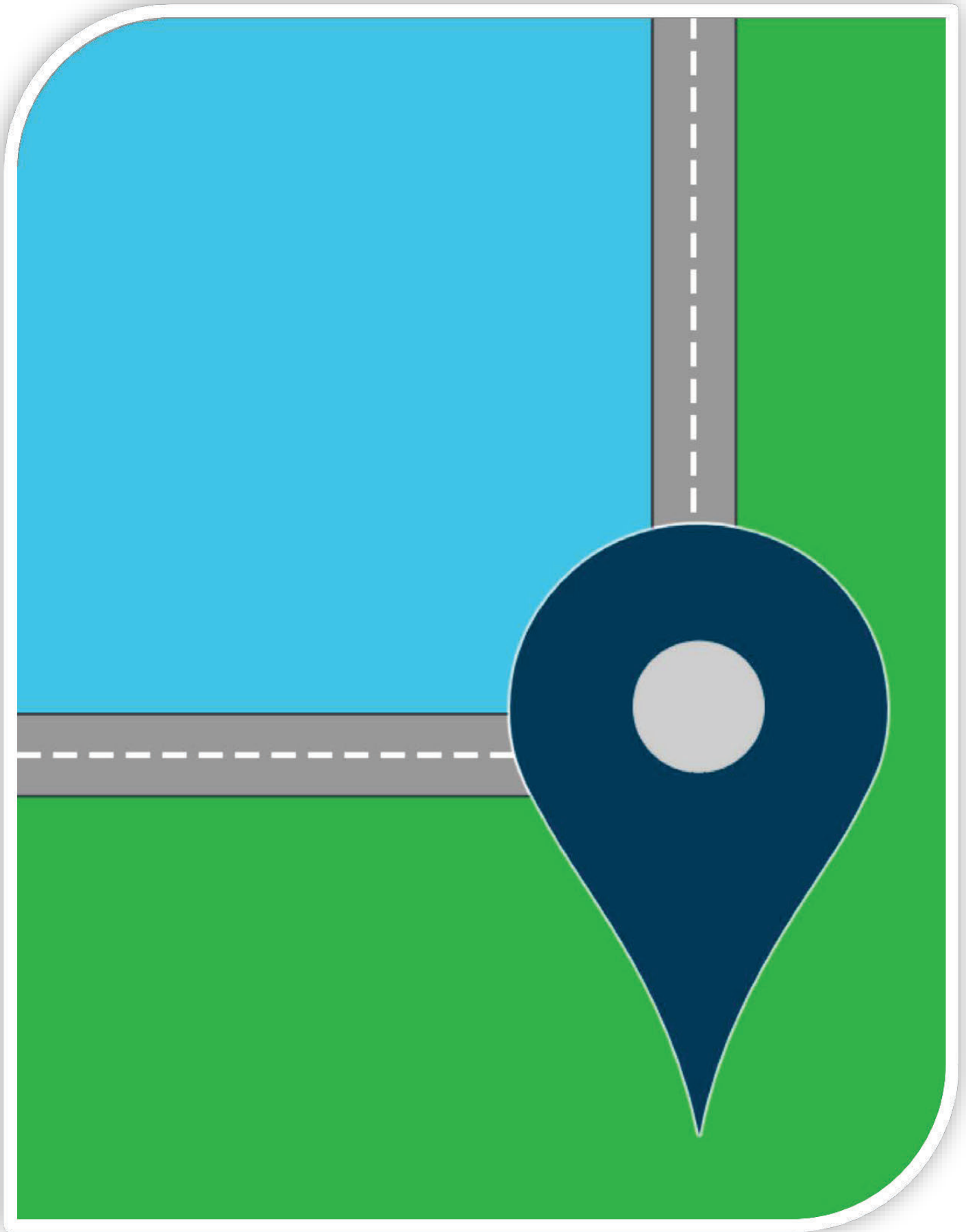
حتی اگر قبلاً تعدیل وام شما با موفقیت انجام نگرفته باشد، شما ممکن است هنوز هم گزینه‌های دیگری داشته باشید!

اصطلاحات سودمند

معوق	یک وام مسکن در صورتی معوق یا عقب افتاده محسوب می شود که بازپرداخت در سررسید یا پیش از آن انجام نگرفته باشد.
عدم پرداخت	یک وام مسکن در صورتی به عنوان عدم پرداخت محسوب می شود که شما هیچ مبلغی از آن را نپردازید و این کوتاهی حداقل ۳۰ روز ادامه داشته باشد.
تنگنای موقت	تنگنای موقت تنگنایی است که ظرف چند ماه و پس از بازگشت در آمد شما به سطح پیشین پایان می یابد. از نمونه های آن می توان به بیکاری موقت یا بلای طبیعی اشاره کرد.
افزایش مبلغ پرداخت تعیین شده	برای کم کردن هر چه بیشتر به شما، ممکن است موقتاً یک نرخ بهره اولیه پایین اعمال شود. بعداً این نرخ به صورت «پله ای» و تا رسیدن به نرخ استاندارد عادی افزایش می یابد.
ارفاق اصلی	برای کاهش دادن مبلغ پرداخت ماهانه، بخشی از اصل وام معوق می شود و مشمول بهره نمی شود. شما باید این بخش را در پایان دوره وام بازگردانید.
مبلغ قسط آخر	مبلغ قسط آخر بخشی از اصل وام شما است که با مبالغ ماهانه تعیین شده بازپرداخت نمی شود. سررسید این مبلغ پایان دوره وام است و ممکن است مشمول بهره بشود یا نشود.
تمدید دوره	افزودن ماه های اضافی به دوره وام ممکن است مبلغ ماهانه را کاهش دهد زیرا همان مبلغ وام در بازه طولانی تری پخش می شود. دوره تعدیل ممکن است دوره وام را افزایش دهد ولی معمولاً این دوره از ۴۰ سال فراتر نمی رود.

اطلاعات مسکن منصفانه

آیا با شرایط من سازگار است؟	من بر این باورم که وام دهنده من یا ارائه دهنده خدمات وام مسکن من طبق «قانون تامین مسکن منصفانه» به دلیل نژاد، رنگ پوست، مذهب، جنسیت، وضعیت خانوادگی، تبار، یا معلولیت یا طبق ECOA به دلیل نژاد، رنگ پوست، مذهب، تابعیت، جنسیت، وضعیت تاهل، سن، دریافت کمک مالی از برنامه کمک عمومی توسط من، یا اقدام من برای استفاده از حقوق مشمول «قانون محافظت از اعتبار مصرف کننده» بر اساس حسن نیت، علیه من (یا علیه افراد مرتبط با من یا خانه من) اعمال تبعیض کرده است. بنابر این...
چگونه کار می کند؟	طرح یک شکایت طبق قانون تامین مسکن منصفانه یا قانون فرصت اعتباری برابر (ECOA) ممکن است برای شما سودمند باشد. شما می توانید شکایت مربوط به تامین مسکن منصفانه را با مراجعه به نشانی: www.hud.gov/fairhousing یا تماس گرفتن با شماره 800-669-9777 یا 800- TTY 927-9275 تسلیم کنید. برای کسب اطلاعات بیشتر یا طرح شکایت ECOA به نشانی زیر مراجعه کنید: https://www.justice.gov/crt/equal-credit-opportunity-act-3



Consumer Financial
Protection Bureau



U.S. Department
of Veterans Affairs



United States
Department of
Agriculture

Rural Development



Farsi