

স্বনামধন্য ও বিনামূল্যে সেবা পাওয়ার মতো কোন কোন হাউজিং কাউন্সেলিং এজেন্সীর কাছে যেতে পারি ?

বেশ কয়েকটি খ্যাতনামা সংস্থা বিনামূল্যে হাউজিং কাউন্সেলিং করে থাকে। কাউন্সেলিং এজেন্সির সন্ধান করতে গিয়ে HUD অনুমোদিত/সার্টিফিকেটপ্রাপ্ত সংস্থা বেছে নেওয়া শ্রেণ্য হবে। এই সাহায্যের জন্য আপনার কাছে উকিল থাকা জরুরী না এবং হাউজিং কাউন্সেলিং এর জন্য আপনার টাকা দিতে হবে না। কয়েকটা বিশ্বাসযোগ্য এনজিওর তালিকা নিচে জানানো হল :

ইউএস ডিপার্টমেন্ট অফ হাউজিং অ্যান্ড আর্থিক ডেভেলপমেন্ট (HUD)। HUD অর্থাত্ আবাসীয় ও শহুরে বিকাশ বিভাগের অনুমোদিত আবাসীয় পরামর্শদাতা সংস্থার ডায়রেক্টর [www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm)

HUD-র মেকিং হোমস অ্যাফোর্ডেবল প্রোগ্রাম  
[www.makinghomeaffordable.gov](http://www.makinghomeaffordable.gov)  
বা 888-995-4673 এ ফোন করুন

ফেডেরাল ডিপোজিট ইনসিওরেন্স কর্পোরেশন  
[www.fdic.gov/consumers/loans/prevention/toolkit.html](http://www.fdic.gov/consumers/loans/prevention/toolkit.html)  
ন্যাশনাল কোয়ালিশন ফর এশিয়ান প্যাসিফিক আমেরিকান কমিউনিটি ডেভেলপমেন্ট (ন্যাশনাল CAPACD)  
[www.nationalcapacd.org](http://www.nationalcapacd.org) বা 202-223-2442 এ ফোন করুন

হোমওনার্সিপ প্রিসার্ভেশন ফাউন্ডেশন অ্যান্ড নেবারওয়ার্কস  
[www.995hope.org](http://www.995hope.org)  
[www.nw.org/ForeclosureSolutions](http://www.nw.org/ForeclosureSolutions) বা 1-888-995-4673  
এ ফোন করুন

ন্যাশনাল কমিউনিটি রিইনডেন্টমেন্ট কোয়ালিশনের ন্যাশনাল হোমওনার্স সাসটেনিবিলিটি ফান্ড [www.fairlending.com](http://www.fairlending.com) বা 202-628-8866 এ ফোন করুন

সেটার ফর রেসপন্সিবল লেন্ডিং [www.responsiblelending.org/mortgage-lending](http://www.responsiblelending.org/mortgage-lending) বা 919-313-8500 এ ফোন করুন

ফ্রেডি ম্যাক [www.freddiemac.com/avoidforeclosure](http://www.freddiemac.com/avoidforeclosure)

ফোরক্লোজার প্রতিরোধের কর্মশালার সম্পূর্ণ তালিকার জন্য :  
[www.freddiemac.com/avoidforeclosure/workshops.html](http://www.freddiemac.com/avoidforeclosure/workshops.html)

## ছায়া সিডিসি এবং সল্ট এর বিষয়ে

ছায়া সিডিসি (Chhaya CDC) নিউ ইয়র্কের কুইন্সে অবস্থিত এক এনজিও সংস্থা, দক্ষিণ এশিয়া আমেরিকান ও ইমিগ্র্যান এবং তাদের প্রতিবেশীদের বাসস্থান ও সামাজিক বিকাশের বিশেষ প্রয়োজনগুলি পূরণ করে আরো স্থায়ী ও দীর্ঘস্থায়ী সমাজ গঠন করা এদের মূল উদ্দেশ্য।

আরো তথ্যের জন্য, [www.chhayacdc.org](http://www.chhayacdc.org) দেখুন বা (718) 478 – 3848 এ ফোন করুন।

সল্ট (SAALT) এক রাষ্ট্রীয় স্তরের, দলনিরপেক্ষ এনজিও সংগঠন, আরো ন্যায্য এবং সমবেত সমাজ গড়ে তোলার জন্য দক্ষিণ এশিয়ার মানুষ ও সংস্থাগুলির দৃষ্টিভঙ্গি এবং বক্তব্য সর্বসমক্ষে তুলে ধরা এই সংগঠনটির উদ্দেশ্য।

আরো তথ্যের জন্য, [www.saalt.org](http://www.saalt.org) দেখুন বা (301) 270 – 1855 এ ফোন করুন।

ফ্রেডি ম্যাকের (Freddie Mac) এর সর্বাঞ্চক সহযোগিতায় ছায়া সিডিসি (Chhaya CDC) এবং সল্ট (SAALT) এই পুষ্টিকাটি প্রস্তুত করেছে।



আপনার বাড়ি, আপনার পরিবার, আপনার নিরাপত্তা ও দক্ষিণ এশিয়ার কমিউনিটির জন্য একটি পথনির্দেশ



আপনার বাড়ির ঋণ শোধ করতে আপনার অসুবিধা হচ্ছে কি ? যদি তা হয় তাহলে আপনি একা না।

এই দুঃসময়ে, দক্ষিণ এশিয়ান সম্প্রদায়ের অনেকেরই আর্থিক দায়াদায়িত্ব পূরণ করতে অসুবিধা হচ্ছে। অনেকের বাড়ি হাতছাড়া হওয়ার ও ফোরক্লোজারের ভয় আছে। সৌভাগ্যক্রমে, কয়েকটা সংস্থান ও বিকল্প আছে যারা আপনাকে সাহায্য করতে পারে। এই পুষ্টিকার্য ফোরক্লোজারের বিষয়ে কয়েকটা মৌলিক প্রশ্নের উত্তর দেওয়া হয়েছে এবং সাহায্যের জন্য আপনি যেসব সংগঠনের কাছে যেতে পারেন তাদের তালিকা জানানো হয়েছে।

ছায়া সিডিসি এবং সাউথ এশিয়ান আমেরিকানস লিডিং টুগোদারের [সল্ট (SAALT)] দ্বারা প্রকাশিত।

# MORTGAGE

## “মর্টগেজ” কাকে বলে ?

বাড়ি কেনার জন্য, বেশীর ভাগ মানুষ ব্যাঙ্ক (বা অন্য খণ্ডাতার) কাছ থেকে খণ্ড বা ধার নেয় এবং নিয়মিত অর্থ দিয়ে সেই ধার শোধ করে। এ জাতীয় বন্ধক অর্থাৎ “মর্টগেজ” ব্যবস্থায়, যদি বাড়ির ক্ষেত্র চুক্তির শর্তমত খণ্ড শোধ করতে ব্যর্থ হয়, তাহলে খণ্ডাতা এ বাড়ি নিজের অধিকারে নিয়ে যেতে পারে।

## “ফোরক্লোজার” কাকে বলে ?

আপনি যদি মর্টগেজের চুক্তির শর্ত পূরণ করতে না পারেন, যেমন ধরা যাক কেউ সময়মত টাকা জমা করতে পারেননি, তখন তার বাড়ি ফোরক্লোজ হয়ে যেতে পারে। ফোরক্লোজার একটি আইন পদ্ধতি যাতে খণ্ডাতা আপনার বাড়ি পুণরায় অধিকারে নিয়ে নিতে পারে। ফোরক্লোজার করা হলে সাধারণত বাড়ির মালিক বাড়ি ছেড়ে দেয় এবং খণ্ডাতা এ বাড়ি বিক্রি করার চেষ্টা করে। ফোরক্লোজার কিভাবে কাজ করে জেনে রাখা জরুরী। একেক স্টেটের ফোরক্লোজারের আইন একেক রকম হয়ে থাকে।

## আমার ফোরক্লোজারের ব্যাপারে কেন চিন্তিত হওয়া দরকার ?

ফোরক্লোজার করা হলে আপনাকে বাড়ি খালি করে দেওয়ায় বাধ্য করা হবে, তাহাড়া তাতে আপনার ক্রেডিট ইতিহাস খারাপ হতে পারে যা ভবিষ্যতে আপনার খণ্ড পাওয়া, ক্রেডিট কার্ড, অ্যাপার্টমেন্ট ভাড়া করা, এমনকি চাকুরি পাওয়ার ক্ষেত্রে বাধার সৃষ্টি করতে পারে।

## আমার পক্ষে মর্টগেজের টাকা দেওয়া কঠিন হয়ে উঠেছে। কিভাবে আমি ফোরক্লোজার এড়িয়ে যেতে পারি ?

আপনার যদি মর্টগেজের বিল মেটাতে অসুবিধা হয় বা অসুবিধা হবে বলে মনে হয়, তাহলে আপনি কয়েকটা পদক্ষেপ নিতে পারেন :

সরকারি সংগঠন এবং বিশ্বাসযোগ্য সামাজিক সংস্থার কাছ থেকে হাউজিং বিষয়ক পরামর্শ নিন : বেশ কয়েকটা সংগঠন আপনার খরচ ও রোজগার পুনরায় পরীক্ষা করে দেখায় আপনাকে সাহায্য করতে পারে, আপনার কাছে খণ্ড শোধ করার কি কি বিকল্প আছে তা জানাতে পারে, এবং আপনার অধিকারণগুলির বিষয়ে জানাতে পারে। এক্ষেত্রে অবশ্যই বিশ্বস্ত ও স্বামধন্য সংগঠনে যোগাযোগ করবেন (যেমন নিম্নোক্ত তালিকার সংগঠনগুলো) এবং ফোরক্লোজারে সাহায্য করার ভুঁয়ো প্রতিশ্রুতি দেয় এমন জালিয়াতদের কাছ থেকে দূরে থাকবেন।

নিজের বাড়িতেই থাকুন : আদালত যদি আপনাকে আপনার বাড়ি খালি করে দিতে না বলে, তাহলে আপনার নিজের বাড়িতেই থাকুন, এটা জরুরী।

আদালতের আদেশ পাওয়ার আগেই আপনি এ বাড়ি ছেড়ে চলে গেলে আপনি হ্যাত ফোরক্লোজারে কয়েক ধরণের সাহায্য পাওয়ার অযোগ্য হয়ে যাবেন।

আপনার খণ্ডাতার সঙ্গে কথা বলুন : খণ্ডাতারা প্রায়ই আপনার খণ্ডশোধের পরিকল্পনা ও ঝুঁতের শর্ত কমবেশী করার বিষয়ে আপনার সঙ্গে আলোচনা করে নিতে চায় যাতে আপনি এ বাড়িতে থাকতে পারেন। আপনার খণ্ডাতার ফোন বা চিঠি উপেক্ষা করবেন না কেননা তাতে সমস্যা আরো জটিল হয়ে উঠতে পারে।

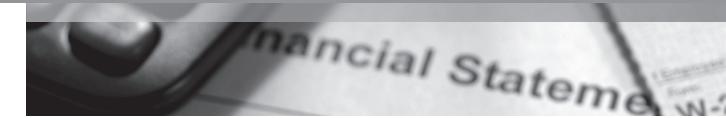
আমার সময়মত খণ্ডশোধের অর্থ (পেমেন্ট) দিতে অসুবিধার সম্মুখীন হলে আমার কাছে কি কি বিকল্প থাকবে ?

নিচে কয়েকটা বিকল্প দেওয়া হল যা আপনি বিবেচনা করে দেখতে পারেন। এর মধ্যে বেশ কয়েকটা বিকল্প আপনার খণ্ডাতার অনুমতি নিয়ে করতে হবে, তাই আপনার জন্য কোন বিকল্পটা সবচেয়ে যুক্তিসঙ্গত হবে তা জেনে নিতে অবশ্যই প্রথমে হাউজিং কাউন্সিলার এর সঙ্গে কথা বলে নেবেন।

- মাসিক পেমেন্ট করে আরো সাশ্রয়কর করে নেওয়া (যেমন, খণ্ড পরিবর্তন, মূলধনে ফোরবিয়ারেন্স ও খণ্ডমাফ ইত্যাদি)
- আপনার যে পেমেন্টগুলো বাদ পড়েছে তা পরিশোধ করতে বিকল্প একটি পরিকল্পনা তৈরী করা
- পেমেন্ট করতে বিলম্ব (ফোরবিয়ারেন্স) বা সাময়িকভাবে পেমেন্ট না করে পরে এককালীন অনেকটা টাকা শোধ করা (রিহল্টেন্টমেন্ট)
- বাড়ি বিক্রি করে দেওয়া এবং এ বিক্রয়মূল্য আপনার খণ্ডাতাকে দিয়ে আপনার খণ্ডের অবশিষ্ট অক্ষ সম্পূর্ণ মিটিয়ে দেওয়া (প্রি-ফোরক্লোজার/শর্ট সেল)
- খণ্ডাতার নামে আপনার বাড়ির দলিল হস্তান্তরিত করা।

আমার বাড়ি ইতিমধ্যে ফোরক্লোজ করা হয়ে গেলে আমি কি করব ?

আপনার বাড়ি ফোরক্লোজ হয়ে যায়, তাহলে খণ্ডাতা আপনার বাড়ি



অধিকার করে নিয়ে যেতে পারে, আপনাকে বাড়ি ছাড়তে বাধ্য করতে পারে, এবং তা বিক্রি করারও চেষ্টা করতে পারে। আপনার বাড়ির খণ্ডশোধ বাবদ যে পরিমাণ অর্থ দেওয়া বাকি আছে তার চেয়ে কম দামে ফোরক্লোজ করা বাড়ি বিক্রি হলে, আপনার হ্যাত খণ্ডাতাকে আরো অর্থ দিতে হবে এবং বকেয়া অর্থ পরিশোধের জন্য আদালত আপনার বিকল্পে রায় দিতে পারে।

আমি ফোরক্লোজার থেকে “উদ্ধারের মিথ্যা প্রতিশ্রুতি দিয়ে জালিয়াতদের” কথা শুনেছি এরা কারা এবং এদের বিষয়ে আমার কি তা জানা উচিত ?

অনেক কোম্পানি হ্যাত আপনাকে বলবে যে তারা ফোরক্লোজার আজকে আপনাকে সাহায্য করতে পারে। আসলে তারা আপনাকে ঠিকিয়ে আপনার টাকাকড়ি নিয়ে যেতে পারে, এমনকি আপনার বাড়িটিও চুরি করে ফেলতে পারে। ফোরক্লোজারে জালিয়াতদের নিম্নোক্ত লক্ষণগুলির ব্যাপারে সাবধান থাকুন :

- হাউজিং কাউন্সিলিং বা লোন মডিফিকেশনের জন্য আপনার কাছ থেকে আর্থিক পারিশ্রমিক চাওয়া
- অন্য কেউ আপনার পক্ষ থেকে মর্টগেজের টাকা দিয়ে দেবে এমন প্রতিশ্রুতি দেওয়া
- আপনার খণ্ডাতা ছাড়া অন্য কারুর নামে আপনার মর্টগেজের পেমেন্ট দিতে বলা
- চাপ সৃষ্টি করে আপনাকে কোন একটি পদক্ষেপ নিতে বাধা করা
- আপনাকে খালি কাগজে বা মিথ্যা বিবৃতি বা আপনার পক্ষে বোঝা কঠিন এমন জটিল দলিলপত্র স্বাক্ষর করতে বলা
- আপনাকে মর্টগেজ থেকে উদ্ধার করবে এমন প্রতিশ্রুতি দিয়ে ব্যক্তিগতভাবে বা ফোনের মাধ্যমে আপনাকে যোগাযোগ করা
- নতুন কোন খণ্ডগ্রহণ করার পক্ষে আপনার বাড়ির দলিলে অস্থায়ীভাবে স্বাক্ষর করিয়ে নেওয়া
- আপনার ট্যাঙ্ক রিফান্ড বা অন্যান্য পাবলিক বেনিফিট যা পান সেবন অন্য কারুর কাছে স্থানান্তরিত করে দিতে বলা
- আপনাকে আপনায় আয় ও আর্থিক সমস্যার ব্যাপারে মিথ্যা বিবৃতি দিতে বলা
- লোন মডিফিকেশনের গ্যারান্টি দেওয়া