

वे कौन—से नेकनाम वाले और शुल्क न लेने वाले स्रोत हैं
जिनसे मैं आवास संबंधी सलाह ले सकता हूँ?

ऐसी अनेक प्रसिद्ध एजेंसियाँ हैं जो बिना किसी शुल्क के आवास संबंधी सलाह देती हैं। किसी परामर्श एजेंसी की तलाश करते समय, यह अच्छा होगा कि एक ऐसी एजेंसी को चुना जाए जो HUD (सरकारी) से स्वीकृत/प्रमाणित हो। आपको मदद के लिए आवश्यक रूप से किसी वकील की ज़रूरत नहीं है और आपको आवास संबंधी सलाह के लिए कोई भुगतान नहीं करना है। नीचे निःशुल्क और नेकनाम स्रोतों की लिस्ट दी गई है:

यू.एस. डिपार्टमेंट ऑफ हाउसिंग एंड अर्बन डिवेलपमेंट (HUD)
HUD द्वारा स्वीकृत हाउसिंग काउंसिलिंग एजेंसी डायरेक्टर
www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm

HUD मेकिंग होम्स अफोर्डेबल प्रोग्राम
www.makinghomeaffordable.gov
या 888-995-4673 पर कॉल करें

फेडरल डिपोजिट इन्सुरेंस कॉर्पोरेशन
www.fdic.gov/consumers/loans/prevention/toolkit.html

नेशनल कोएलिशन फॉर एशियन पैसिफिक अमेरिकन कम्युनिटी
डिवेलपमेंट (नेशनल CAPACD)
www.nationalcapacd.org या 202-223-2442 पर बात करें

होमओनरशिप प्रिज़र्वेशन फाउन्डेशन एंड नेवरवर्कर्स
www.995hope.org
www.nw.org/ForeclosureSolutions
या 1-888-995-4673 पर बात करें

नेशनल कम्युनिटी रीइन्वेस्टमेंट कोएलिशन्स नेशनल
होमओनरशिप सर्सेनेबिलिटी फंड
www.fairlending.com या 202-628-8866 पर बात करें

सेंटर फॉर रेस्पोन्सिबल लेंडिंग
www.responsiblelending.org/mortgage-lending
या 919-313-8500 पर बात करें

फ्रेडी मैक www.freddiemac.com/avoidforeclosure

जब्ती रोकने संबंधी वर्कशॉप की लिस्ट के लिए:
www.freddiemac.com/avoidforeclosure/workshops.html

छाया सी.डी.सी. और एस.ए.ए.एल.टी. के बारे में

छाया सी.डी.सी. (Chhaya CDC) एक गैर—लाभकारी संगठन है जो क्वांस, न्यूयॉर्क में स्थित है और जिसका मिशन है: नागरिक भागीदारी बढ़ाकर अधिक स्थिर और मजबूत समुदायों का निर्माण करना तथा दक्षिण एशियाई अमेरिकनों, नए आप्रवासियों और उनके पड़ोसियों की विशेष आवास एवं समुदाय विकास ज़रूरतों को पूरा करना।

अधिक जानकारी के लिए, www.chhayacdc.org पर जाएं या (718) 478 – 3848 पर बात करें।

एस.ए.ए.एल.टी. (SAALT) एक राष्ट्रीय गैर—पक्षपात, गैर—लाभकारी संगठन है, जिसका मिशन है: अधिक न्यायसंगत और सबको शामिल करने वाले समाज का निर्माण करने के लिए दक्षिण एशियाई व्यक्तियों और संगठनों की आवाज उठाना और उनके आपेक्षिक महत्व को बढ़ाना।

अधिक जानकारी के लिए, www.saalt.org में जाएं या (301) 270 – 1855 पर बात करें।

इस विवरण पुस्तिका को छाया सी.डी.सी. और एस.ए.ए.एल.टी. द्वारा फ्रेडी मैक (Freddie Mac) के उदार सहयोग से तैयार किया गया।



आपका घर, आपका परिवार,
आपकी सुरक्षा: दक्षिण एशियाई
समुदाय के लोगों के लिए एक गाइड



क्या आपको अपने घर के क्रृष्ण का भुगतान करने में कठिनाई हो रही है? यदि हाँ, तो आप अकेले नहीं हैं।

आर्थिक मंदी के कारण, अधिक संख्या में दक्षिण एशियाई लोगों को अपने वित्तीय दायित्वों को निभाने में कुछ चुनौतियों का सामना करना पड़ रहा है। इनमें, जब्ती और अपने घर को खो देना जैसे जोखिम शामिल हैं। सौभाग्य से, ऐसे विकल्प और स्रोत उपलब्ध हैं, जिनसे आपकी मदद हो सकती है। यह विवरण पुस्तिका जटियों के बारे में मूल प्रश्नों का उत्तर देती है और इसमें वे संगठन शामिल हैं जिनसे आप सहायता मांग सकते हैं।

छाया सी.डी.सी. और साउथ एशियन अमेरिकन्स लीडिंग टूगेदर (SAALT) द्वारा विकसित

MORTGAGE

“मोर्टगेज (गिरवी रखना)” क्या होता है?

कोई भी घर खरीदने के लिए, अधिकांश लोग बैंक (अथवा अन्य ऋणदाताओं) से पैसा उधार लेते हैं तथा नियमित भुगतानों के जरिए ऋण को अदा करते हैं। इस तरह की मोर्टगेज व्यवस्था में, यदि घर खरीदने वाला व्यक्ति समझौते की शर्तों के अनुसार ऋण नहीं चुका पाता है, तो ऋणदाता घर को अपने कब्जे में कर सकता है।

“जब्ती” का क्या अर्थ होता है?

यदि आप अपने मोर्टगेज समझौते की शर्तों को पूरा नहीं कर सकते हैं, जैसे समय पर भुगतान करना, तो घर को जब्त किया जा सकता है। जब्ती एक ऐसी कानूनी प्रक्रिया है जिसमें ऋणदाता आपके घर का मालिकाना हक धारण कर लेता है (दोबारा अधिकार में लेना)। जब्ती के दौरान, घर के मालिक को सामान्य रूप से घर से बाहर कर दिया जाता है और ऋणदाता घर को बेचने की कोशिश करता है। यह नोट करना महत्वपूर्ण है कि जब्ती प्रक्रिया किस तरह काम करती है और इस संबंध में लागू होने वाले कानून अलग—अलग राज्यों में भिन्न होते हैं।

मैं जब्ती के बारे में क्यों परेशान रहूँ?

आपको घर से जबरन बाहर करने के अलावा, जब्ती प्रक्रिया से आपकी क्रेडिट की साथ खराब हो सकती है, जिससे भविष्य में लोन, क्रेडिट कार्ड, किराए पर अपार्टमेंट लेने, और यहां तक कि रोजगार प्राप्त करने की आपकी क्षमता पर फर्क पड़ सकता है।

मेरे लिए मोर्टगेज के बदले प्राप्त ऋण का भुगतान करना कठिन है। मैं जब्ती की प्रक्रिया से कैसे बच सकता हूँ?

यदि आपको मोर्टगेज के विरुद्ध लिए गए ऋण के बिलों का भुगतान करने में कठिनाई होती है अथवा इसमें कठिनाई होने की आशा है, तो आप अनके कदम उठा सकते हैं:

सरकारी एजेंसियों और विश्वसनीय समुदाय संगठनों से आवास परामर्श प्राप्त करें: विभिन्न संगठन आपके खर्चों और आमदनी का दोबारा मूल्यांकन करने में आपकी मदद कर सकते हैं, आपको बता सकते हैं कि आपके ऋण अदा करने के विकल्प क्या हैं, और आपको आपके अधिकारों के बारे में जानकारी दे सकते हैं। यह सुनिश्चित कर लें कि आप नेकनाम वाले संगठनों (जैसे नीचे दर्शाएं गए स्रोतों) से संपर्क करें और जब्ती संबंधी सहायता के घोटालों से बचें।

फिलहाल अपने घर में टिके रहें: जब तक कोर्ट ने आपको अपनी संपत्ति छोड़ने के लिए आदेश न दिया हो, अपने घर में टिके रहना महत्वपूर्ण है। यदि आप आदेश दिए जाने से पहले घर छोड़ देते हैं, तो आप कुछ विशेष प्रकार की जब्ती संबंधी सहायता के लिए योग्य नहीं हो सकते हैं।

अपने ऋणदाता से बात करें: ऋणदाता अक्सर आपकी भुगतान योजना और ऋण की शर्तों को बदली करने के लिए आपके साथ मिलकर कार्य करने के लिए तैयार होते हैं, ताकि आप अपने घर को अपने पास रख सकें। अपने ऋणदाता से प्राप्त मेल अथवा फोन कॉल को अनदेखा न करें क्योंकि इससे समस्या और अधिक खराब ही हो सकती है।

यदि मुझे समय पर भुगतान करने में कठिनाई हो रही है, तो मेरे पास क्या विकल्प हैं?

नीचे अनेक विकल्प दिए गए हैं जिन पर विचार किया जाना चाहिए। इनमें से अनेक विकल्प आपके ऋणदाता की स्वीकृति से अपनाए जाने चाहिए, इसलिए यह देखने के लिए सबसे पहले हाउसिंग सलाहकार से बात करना सुनिश्चित कर लें कि आपके लिए कौन-सा विकल्प सबसे उपयुक्त रहेगा।

- राशि को अधिक आसान मासिक भुगतान तक कम करना (उदाहरण के लिए, ऋण में बदलाव; मूल धन से परहेज, ऋण माफ करना, आदि)
- जो भुगतान आप पहले नहीं कर पाए हैं उनके बदले एक अलग अदायगी योजना तैयार करना
- भुगतान में देरी करना (बचना) अथवा भुगतान को अस्थायी रूप से छोड़ना और फिर एकमुश्त राशि का भुगतान करना (बहाल करना)
- अपने घर को बेचना तथा अपने ऋणदाता को आपके लोन के शेष भाग के पूर्ण भुगतान के रूप में बिक्री मूल्य स्वीकार करने देना (जब्ती से पूर्व/अल्पकालीन बिक्री)
- अपने घर के मालिकाना दस्तावेज को अपने ऋणदाता के नाम ट्रांसफर करना



यदि मेरे घर को पहले ही जब्त कर लिया गया हो, तो क्या होगा?

यदि आपके घर को पहले ही जब्त कर लिया गया हो, तो आपका ऋणदाता आपके घर को अपने अधिकार में ले लेता है, आपको जबरन घर से बाहर कर देता है, और इसे बेचने की कोशिश करता है। यदि जब्त किया घर उस राशि से कम पर बिकता है जितना कर्ज आपके ऊपर है, तो आपके ऊपर अभी भी ऋणदाता की अतिरिक्त धनराशि बाकी रहती है और आपके विरुद्ध कोर्ट द्वारा दिए गए आदेश के अनुसार निर्णय लिया जा सकता है।

मैंने “जब्ती प्रक्रिया से उबारने वाले घोटाले” के बारे में सुना है। ये क्या होते हैं और मुझे किसकी तलाश करनी चाहिए?

कई कंपनियां कह सकती हैं कि वे जब्ती से बचने में आपकी मदद कर सकती हैं, लेकिन कुछ कंपनियां वास्तव में आपसे पैसा ऐंठते और संभवतः आपका घर हड्पने की कोशिश कर रही होंगी। जब्ती से संबंधित घोटालों के निम्न संकेतों पर नज़र रखें:

- आवास परामर्श अथवा लोन परिवर्तन सहायता के लिए आपसे शुल्क लेना
- यह वादा करना कि आपकी ओर से कोई अन्य व्यक्ति गिरवी राशि का भुगतान करेगा
- आपसे यह कहना कि आप अपने ऋणदाता के बजाय किसी और को गिरवी राशि का भुगतान करें
- कोई भी कार्रवाई करने के लिए आप पर दबाव डालना
- यह कहना कि आप खाली फॉर्म, झूठे वक्तव्यों, अथवा पैचीदे दस्तावेजों पर हस्ताक्षर कर दें, जिन्हें आप समझ नहीं पाते हैं
- किसी व्यक्ति द्वारा स्वयं आकर अथवा फोन पर संपर्क किया जाना, जिसमें यह दावा किया जाता है कि गिरवी प्रक्रिया से बचने में आपकी मदद की जाएगी
- आपके घर के मालिकाना दस्तावेज को अस्थायी रूप से नए ऋणदाता के नाम करना
- आपके टैक्स रिफंड पर अथवा आपको मिलने वाले किसी भी लाभ पत्र पर हस्ताक्षर करने के लिए कहना
- अपनी आमदनी और आर्थिक मुश्किलों के बारे में झूठ बोलने के लिए कहना
- गारंटीकृत लोन परिवर्तन की पेशकश करना