کیا ہاؤسنگ کاؤنسلنگ کے لئے کچھ معتبر اور مفت ریسورس ہیں جن سے کہ میں رابطہ کرسکوں؟

ایسی بہت سی معتبر ایجنسیاں ہیں جو مفت ہاؤسنگ کاؤنسلنگ مہیا کراتی ہیں- جب ہم کسی کاؤنسلنگ ایجنسی کو ڈھونڈتے ہیں، تو یہ بہتر ہوتا ہے کہ ہم کسی ایسی ایجنسی کا انتخاب کریں جو کہ ایچ یو ڈی منظورشدہ/سند یافتہ ہو- آپ کو مدد کے لیے لازمی طور پر کسی وکیل کی ضرورت نہیں ہے اور نہ ہی ہاؤسنگ کاؤنسلنگ کے لیے کوئی ادائیگی کرنے کی ضرورت ہے- ذیل میں مفت اور معتبر ریسورس کی ایک فہرست دی گئی ہے:

یو ایس ڈپارٹمنٹ آف ہاؤسنگ اینڈ عربن ڈیولپمنٹ ہڈ (HUD) یو ایچ ڈی منظور شدہ ہاؤسنگ کاؤنسلنگ ایجنسی ڈائریکٹر
www.hud.gov/offices/hsg/sfh /hcc/hcs.cfm

ہڈ (HUD) کا میکنگ ہومس افورڈیبل پروگرام
www.makinghomeaffordable.gov یا 888-995-4673 پر کال کریں

فیڈرل ڈپازٹ انشورینس کارپوریشن
www.fdic.gov/consumers/loans/prevention/toolkit.html

نیشنل کولیشن فار ایشیئن پیسیفک امریکن کمیونٹی ڈیولپمنٹ (نیشنل CAPACD)
www.nationalcapacd.org یا 202-223-2442 پر کال کریں

ہوم اونرشپ پریزرویشن فاؤنڈیشن اینڈ نیبر ورکس -
www.995hope.org
www.nw.org/ForeclosureSolutions یا 1-888-995-4673 پر کال کریں

نیشنل کمیونٹی ری انویسٹمنٹ کولیشن نیشنل ہوم اونر شپ سسٹینایبلیٹی فنڈ
www.fairlending.com یا 202-628-8866 پر کال کریں

سینٹر فار ریسپونسیبل لینڈنگ
www.responsiblelending.org/mortgage-lending یا 919-313-8500 پر کال کریں

فریڈی میک www.freddiemac.com/avoidforeclosure

فورکلوزر روک تھام ورک شاپ کی فہرست کے لیے دیکھیں:
www.freddiemac.com/avoidforeclosure/workshops.html

چھایا CDC اور سالٹ کے بارے میں

چھایا CDC کوینس، نیویارک میں واقع ایک غیر منافع بخش تنظیم ہے جس کا مقصد شہری شراکت اور ساؤتھ ایشیئن امریکن، نئے مہاجرین اور ان کے پڑوسیوں کے منفرد ہاؤسنگ اور سماجی بہبودی ضروریات کو نپٹا کر مزید رہائشی اور قابل تائید کمیونٹی بنانا ہے-

مزید معلومات کے لیے www.chhayacdc.org پر تشریف لائیں یا 3848 – 478 (718) پر کال کریں-

سالٹ ایک غیر جانبدار غیر منافع بخش تنظیم ہے جس کا مقصد ایک بے حد قریبی اور اتحادی سوسائٹی بنانے کے لیے جنوبی ایشیائی لوگوں اور تنظیموں کی آوازوں اور نظریات کو بلند کرنا ہے-

مزید معلومات کے لیے www.saalt.org پر تشریف لائیں یا 1855 – 270 (301) پر کال کریں-

یہ بروشر فیریڈی میک کی مدد سے چھایا سی ڈی سی اور سالٹ کے ذریعہ تیار کیا گیا ہے-

chhaya CDC
Sustaining Homes
Strengthening Communities

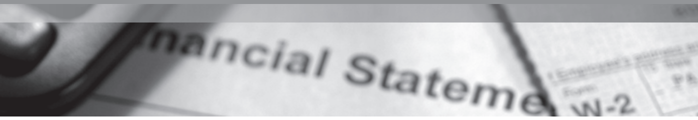
saalt
SOUTH ASIAN AMERICANS LEADING TOGETHER

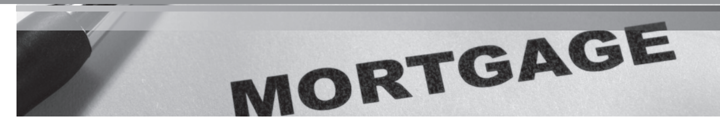
آپ کا گھر، آپ کا خاندان، آپ کا تحفظ: ساؤتھ ایشیئن کمیونٹی کے لیے ایک رہنما

کیا آپ کو اپنے گھر کی ادائیگی کرنے میں پریشانی ہورہی ہے؟ اگر ایسا ہے تو آپ اکیلے نہیں ہیں-

اقتصادیات (اکنامی) کے اتار چڑھاؤ کی وجہ سے، ساؤتھ ایشیئن لوگوں کی بڑھتی ہوئی تعداد اپنی مالی ضروریات کو پورا کرنے کے لیے دشواریوں کا سامنا کررہی ہے- بہت سے لوگ فورکلوژنگ اور گھر کھو بیٹھنے کے خطرے کا سامنا کر رہے ہیں- خوش قسمتی سے متبادل اور ریسورس موجود ہیں جو کہ آپ کی مدد کرسکتے ہیں- یہ کتابچہ فورکلوزر سے جڑے ہوئے بنیادی سوالات کا جواب فراہم کراتا ہے اور اس میں ان تنظیموں کے متعلق متبادل راستے ہیں جن سے آپ معاونت کے لیے رابطہ کرسکتے ہیں-

چھایا سی ڈی سی اور جنوبی ایشیائی امریکن لیڈنگ ٹوگیدر (SAALT) کے تیار شدہ





مارگیج (گروی) رکھنا کیا ہے؟

گھر خریدنے کے لیے زیادہ تر لوگ کسی بینک (یا کسی اور قرض دینے والے) سے رقم ادھار لیتے ہیں اور باقاعدہ ادائیگی کے ذریعہ ادھار کو واپس کرتے ہیں- اس طرح کے "رہن" معاہدوں میں، اگر گھر خریدنے والا معاہدے کی شرائط کے مطابق قرض کی ادائیگی نہیں کرپاتا تو قرض دینے والا اس سے گھر لے سکتا ہے-

"فورکلوژر" (مرہونہ کی ضبطی) کیا ہے؟

اگر آپ اپنے مارگیج کے معاہدے کی شرائط پوری نہیں کر پاتے ہیں، جیسے کہ وقت پر ادائیگی نہیں کرتے تو گھر کو ضبط کیا جاسکتا ہے- فورکلوژر ایک قانونی طریقہ کار ہے جہاں قرض دینے والا آپ کے گھر کا مالکانہ حق (قبضہ میں لے لینا) حاصل کرلیتا ہے- فورکلوژر کے دوران، مالک مکان عام طور پر گھر کو چھوڑ دیتا ہے اور قرض دینے والا مکان کو بیچنے کی کوشش کرتا ہے- یہ بات دھیان رکھنا بے حد ضرور ی ہے کہ فورکلوژر کس طرح کام کرتا ہے اور اس کو منظم کرنے والے قوانین ہر اسٹیٹ میں مختلف ہیں-

مجھے فورکلوژر کے متعلق کیوں جاننا چاہیے؟

آپ کو زبردستی گھر سے نکالنے کے علاوہ، فورکلوژر آپ کی کریڈٹ ہسٹری کو نقصان پہنچاتا ہے جو آپ کے مستقبل میں قرض حاصل کرنے، کریڈٹ کارڈ بنوانے، اپارٹمنٹ کرایہ پر لینے، حتی کہ روزگار کے لیے بھی نقصان دہ ثابت ہوسکتا ہے-

میرے لیے اپنے مارگیج کی ادائیگی کرنا مشکل ہورہا ہے- میں فورکلوژر سے کب تک بچ سکتا ہوں؟

اگر آپ کو مارگیج ادا کرنے میں پریشانی ہورہی ہے یا آپ کو اپنے مارگیج کے بلوں کی ادائیگی میں پریشانی ہوسکتی ہے تو ایسے کئی اقدامات ہیں جن پر آپ عمل کرسکتے ہیں:

حکومتی ایجنسیوں اور قابل اعتماد سماجی تنظیموں سے ہاوسنگ کاؤنسلنگ حاصل کریں: ایسی متعدد تنظیمیں ہیں جو آپ کی اپنی آمدنی اور خرچ پر دوبارہ سے غور کرنے میں آپ کی مدد کرسکتی ہے، دوبارہ سے ادائیگی کرنے کے متبادل راستوں کے بارے میں آپ کو بتا سکتی ہیں، اور آپ کو اپنے حقوق سے آگاہ کراسکتی ہیں- یہ یقینی بنالیں کہ آپ کسی بھروسہ مند اور فہم تنظیم (جیسے کہ نیچے فہرست دی گئی ہے) سے رابطہ کریں اور فورکلوژر سے جڑی ہوئی خرابیوں سے بچیں-

ابھی اپنے گھر میں رہتے رہیں: جب تک آپ کو عدالت کی جانب سے گھر کو چھوڑنے کا حکم نہ مل جائے یہ ضروری ہے کہ آپ اپنے گھر میں ہی رہیں- اگر آپ گھر چھوڑنے کا حکم ملنے سےپہلے ہی گھر چھوڑ دیتے ہیں تو پھر آپ اس قسم کی فورکلوژر کی مدد حاصل کرنے کے اہل نہیں ہوسکتے-

اپنے قرض خواہ (قرض دینے والا) سے بات کریں: اکثر اوقات قرض خواہ آپ کی ادائیگی کے پلان اورقرض کی شرائط کو کوایڈجسٹ کرنے کے لیے آپ کی مدد کرنے کو تیار ہوجاتے ہیں تاکہ آپ اپنے گھر میں ہی رہیں- اپنے قرض خواہ کی جانب سے آنے والے ای میل اور فون کالوں کو نظر انداز نہ کریں کیونکہ ایسا کرنے سے صرف آپ کی ہی پریشانی بڑھے گی-

اگر مجھے وقت پر اپنی ادائیگی کرنے میں پریشانی ہورہی ہے تو کیا متبادل موجود ہے؟

مندرجہ میں بہت سی تدابیر ہیں جن پر غور کیا جاسکتا ہے- ان میں سے بہت سی تدابیر آپ کے قرض خواہ کی منظوری سے کی جانی ضروری ہیں، اس لیے یہ دیکھنے کے لیے ان میں سے کون سا آپ کے لیے سب سے زیادہ مفید ہوسکتا ہے **ہاؤسنگ کاؤنسلر سے بات کرنا نہ بھولیں-**

- ماہانہ ادائیگی کو مزید سہولت بخش بنانے کے لیے کم کرنا (مثال کے طور پر، قرض میں ترمیم: اصل قرض کی رقم ہی لینا؛ قرضہ معاف کرنا وغیرہ)
- جو ادائیگیاں آپ سے چھوٹ گئی ہیں ان کے لیے دوبارہ ادائیگی کے مختلف پلان کو طے کرنا-
- ادائیگی میں تاخیر (معاف کرنا) یا وقتی طورپر ادائیگی کو چھوڑنا اور پھر اندازہ ادا کرنا (دوبارہ قسط باندھنا)
- اپنے گھر کو بیچنا اور اپنے قرض خواہ کو قرض کے بقایا حصہ کی ادائیگی یک مشت کرنا (ماقبل فورکلوژر/شارٹ سیل)
- اپنے گھر کی ڈیڈ اپنے قرض خواہ کو منتقل کرنا-

اگر میرا گھر پہلے ہی فورکلوژڈ ہوگیا ہو تو کیا ہوتا ہے؟

اگر آپ کا گھر فورکلوژڈ ہوگیا ہے، آپ کا قرض خواہ آپ کے گھر کو لے سکتا ہے، جبراً آپ کو باہر نکال سکتا ہے اور اسے بیچنے کی کوشش کرسکتا ہے- اگر فورکلوژر گھر آپ کے گھر پر لیے گئے قرض کی رقم سے کم میں فروخت ہوتا ہے تو اب بھی آپ کو قرض خواہ کی مزید رقم کے لیے مقروض ہوسکتے ہیں، اور عدالت کا فیصلہ آپ کے خلاف بھی لیا جاسکتا ہے-

میں نے "فورکلوژر چھڑانے سے متعلق خرابیوں" کے بارے میں سنا ہے- وہ خرابیاں کیا ہوتی ہیں اور مجھے ان سے بچنے کے لیے کیا کرنا چاہیے؟

بہت سی کمپنیاں یہ کہہ سکتی ہیں کہ وہ آپ کو فورکلوژر سے نجات دلانے میں مدد کرسکتی ہیں، لیکن درحقیقت ان میں سے کچھ ایک آپ کی جیب سے پیسہ نکالنے اور حتی کہ آپ کا گھر آپ سے حاصل کرنے کی جستجو کرتی ہیں- فورکلوژر خرابیوں کی مندرجہ ذیل علامات کو دھیان میں رکھیں:

- ہاؤسنگ کاؤنسلنگ مشورہ یا لون موڈیفکیشن معاونت کے لیے آپ سے رقم وصولتی ہیں
- یہ وعدہ کرتی ہیں کہ آپ کی جانب سے کوئی اور مارگیج ادا کرے گا
- آپ سے اپنے قرض خواہ کے بجائے کسی اور کو ادائیگی کو کہیں گے
- کوئی کارروائی کرنے کے لیے آپ پر دباؤ ڈالیں گے
- آپ سے سادے فارم، جھوٹے حلف نامے یا پیچیدہ دستاویز جو کہ آپ کی سمجھ سے باہر ہو، پر دستخط کرنے کے لیے کہیں گی
- آپ کے مارگیج کو چھڑانے میں مدد کے لئے کوئی دعوی کرنے والا شخص ذاتی طور پر یا فون کے ذریعے آپ تک پہنچتا ہے
- وقتی طور پر آپ گھر کے دستاویز کسی نئے قرض لینے والے کے نام پر دستخط کرتے ہیں
- آپ سے کہیں گے کہ آیا آپ کا ٹیکس ریفنڈ یا اور دوسرے کسی دیگر عوامی فوائد پر ان کے نام دستخط ہے
- آپ سےپوچھتے ہیں کہ آیا آپ کی آمدنی اور مالی مشکلات کے متعلق جھوٹ بولنے کو کہیں گے
- آپ کو گارنٹی شدہ قرض کی ترمیم کی پیشکش کریں گی