

**Pag-apruba na Makilahok Pamamaraan
Bago ang Pagbebenta na Pag-foreclose
Impormasyon sa Pagbebenta ng Ari-arian
Pag-okupa at Pagpapanatili ng Ari-arian**

**Kagawaran ng Pabahay at Pag-
unlad ng Lungsod ng U.S.**
Tanggapan ng Pabahay
Commissioner ng Pederal na Pabahay

Num. ng Pag-apruba ng OMB 2502-0589
(mag-e-expire sa 8/31/2023)

Ang pasanin sa pampublikong pag-uulat para sa pagkolekta ng impormasyon ay tinatantya sa katampatan na 9 minuto bawat tugon, kabilang ang oras para sa pagsusuri mga tagubilin, paghahanap ng umiiral na mga pinagmumulan ng data, pagtitipon at pagpapanatili ng kailangang data, at pagkumpleto at pagrepaso sa pagkolekta ng impormasyon. Kailangan ang impormasyong ito para makuha ang mga benepisyo. Maaaring hindi kolektahin ng HUD ang impormasyong ito, at hindi mo kailangang kumpletuhin ang form na ito, maliban kung nagpapakita ito ng kasalukuyang balido na numero ng kontrol ng OMB.

Pinahihintulutan ng Seksyon 204 ng Batas sa Pambansa Pabahay ang Kalihim na bayaran ang isang claim ng seguro na magtutulay sa pagitan ng fair market value proceeds mula sa inaprubahan ng HUD na pagbebenta ng isang ari-arian ng ikatlong partido. Maaaring ang mga lender (mogedyi), tagapayo at may-ari ng tahanan ang respondent na nagtatangkang ibenta ang kanilang mga ari-arian bago ang pagreremata. Ang Batas sa Pagkapribado ng 1974 ay nangangako ng katiyakan sa pagiging kumpidensyal ng mga respondent. Pangkalahatang ibubunyag lamang ng HUD ang data na ito bilang tugon sa kahilingan ng Kalayaan sa Impormasyon (Freedom of Information).

Contact Person at Numero ng Telepono ng Mogedyi:	Numero ng Kontrol:	Numero ng Kaso ng FHA:	Petsa:
(Mga) Pangalan/Tahanan:		Address ng Ari-arian:	
(Mga) Lagda ng May-ari ng Tahanan:			

(Mga) May-ari ng Tahanan: Pakibasa Nang Maingat Ang Impormasyong Ito.

Pag-apruba na Makilahok

Batay sa iyong kahilingan na lumahok sa Programang HUD Pre-foreclosure Sale (PFS), nakumpleto ang pagsusuri ng iyong loan at ikaw ay **Naaprubahan na Makilahok**. Sa pamamagitan ng paglagda sa form na ito ng Pag-apruba na Makilahok at pagbabalik sa nabanggit sa itaas na lender, sumasang-ayon kang sumunod sa sumusunod na mga kundisyon ng programa. Dapat matanggap ng lender ang nilagdaang kopya nang hindi hihigit sa 10 araw mula sa petsa sa form na ito.

Impormasyon sa Pagbebenta ng Ari-arian

Dapat na nakalista ang ari-arian para sa pagbebenta sa lisensyadong real estate broker/ahente na walang kaugnayan sa iyo sa loob ng 7 araw ng iyong pagtanggap ng sulat na ito para sa listahang presyo na hindi bababa sa \$ _____, na siyang halagang "AS-IS" na nakasaad sa pag-appraise ng FHA ng iyong ari-arian. Dapat kasama sa kasunduan sa listahan ang sumusunod na partikular na sugnay ng pagkansela sa kaganapang hindi katanggap-tanggap sa HUD ang mga tuntunin ng pagbebenta: "Maaaring kanselahin ng nagbebenta ang kasunduang ito bago ang petsa ng pagtatapos ng panahon ng listahan nang walang paunang abiso sa broker/ahente, at nang walang pagbabayad ng komisyon o anumang iba pang pagsasaalang-alang kung maililipat ang ari-arian sa tagaseguro ng sangla o sa holder ng sangla." Napapailalm ang pagkumpleto ng pagbebenta sa pag-apruba (sa ilalim ng mga alituntunin ng HUD) ng lender.

Ang iyong deadline para makakuha ng nilagdaang Kontrata sa Pagbebenta mula sa kwalipikadong mamimili ay _____. Kung hindi ka makakuha ng katanggap-tanggap na kontrata hanggang sa petsang ito, maaaring suriin ng iyong lender ang iyong utang para sa Deed-in-Lieu of Foreclosure na opsyon o simulan/ muling simulan ang pagreremata.

Katanggap-tanggap na Mga Tuntunin ng Pagbebenta

Ang karaniwang panahon ng marketing para sa listahan ng PFS ay 4 na buwan mula sa petsa ng sulat na ito. Kinakailangan ng pamantayan ng programa na ang netong halagang babayaran sa HUD bilang resulta ng pagbebentang ito, pagkatapos ng mga pinahihintulutang gastusin, ay hindi bababa sa \$ _____, na nakakatugon sa 88% net sale proceeds na kinakailangan para sa kapag maibenta ang ari-arian sa loob ng unang 30 araw mula sa petsa nitong Pag-apruba na Makilahok. Pagkatapos nito, ang netong halagang babayaran sa HUD ay ang mga sumusunod: 86% net sale proceeds na kinakailangan kung ibenta sa pagitan ng araw 31-60, at 84% net sale proceeds na kinakailangan kung ibenta sa huling 60 araw ng panahon ng marketing.

Dapat kang magsumite ng Kontrata sa Pagbebenta para sa pag-apruba ng lender contact na pinangalanan sa itaas. Ang pagbebenta ay dapat maging isang braso ang haba na transaksyon; ang mamimili ay hindi pwede na miyembro ng iyong pamilya, kasosyo sa negosyo, o iba pang pinapaboran na partido. Walang mga nakatagong termino o espesyal na pag-unawa ang maaaring umiral kasama ang mamimili, nagbebenta, appraiser, nagsasarang ahente o lender. Kung makikipag-ayos ka sa isang mamimili para magbayad sa mga puntos ng diskwento, garantiya ng tahanan, hindi kinakailangan ang pag-aayos para sa bagong mga pagtatasa o iba pang mga gastos na karaniwang binabayaran ng mamimili, dapat mong bayaran ang mga gastos na ito.

Pera na Kontribusyon

Maaring kailangan ang mga owner-occupant na mga may-ari ng tahanan na magsumite ng isang Perang Reserba na Kontribusyon para lumahok sa Programa ng PFS. Ang iyong kinakailangang Pera na Reserbang Kontribusyon ay \$ _____. Dapat ilapat ang halagang ito sa transaksyon ng PFS sa pagsasara.

Mga serbisyong Relokasyon

Ang kaakibat na serbisyong relokasyon ng iyong employer ay maaaring mag-ambag ng nakapirming kabuuan patungo sa proceeds ng PFS, nang hindi binabago ang katangian ng haba ng braso ng pagbebenta. Ang kontribusyong ito ay binabawasan lamang ang kakulangan sa pagitan ng proceeds at ang halagang dapat bayaran sa dokumento ng sangla. Tulad ng ibang PFS, dapat magresulta ang naturang transaksyon sa tahasang pagbebenta ng ari-arian at pagkansela ng seguro sa sangla ng FHA.

Pag-okupa at Pagpapanatili ng Ari-arian

May pananagutan ka sa pagpapanatili at pag-aayos ng ari-arian hanggang sa pagsasara. Kabilang dito, ngunit hindi limitado sa, pagputol ng damo, pag-alis ng niyebe, regular na paglilinis sa loob at labas, agarang pag-aayos ng mga sirang pinto at bintana, at pagbabayad ng mga singil sa yutilidad kapag dapat bayaran ang mga ito. Kung ang bakante ang ari-arian o naging bakante sa panahon ng marketing, dapat mong ipaalam kaagad sa iyong lender at tiyakin na protektado ang ari-arian mula sa freeze damage ng "winterizing" na mga tubo. Maaari mong ayusin sa iyong broker/ ahente na magbigay ng pagpapanatili ng ari-arian, ngunit patuloy kang maging responsable para sa kondisyon ng tahanan hanggang sa maibenta ito. Ang mga gastos sa pinsala at pagkukumpuni na nagreresulta mula sa sunog, baha, o iba pang likas na dahilan ay dapat iulat kaagad sa kompanya ng seguro at sa iyong lender.

Insentibo ng May-ari ng Tahanan

Ang mga may-ari ng tahanan na owner-occupant na hindi kinakailangang gumawa ng pinakamababang kontribusyon na reserbang pera at matagumpay na ibenta ang kanilang mga ari-arian gamit ang programang ito ay magiging maluwag sa kanilang obligasyon sa sangla at maaaring may karapatan sa isang Insentibo na pera hanggang \$3,000. Maaari mong i-apply ang isang bahagi o ang buong halaga ng \$3,000 para lutasin ang mga junior lien at para i-offset ang mga gastos sa transaksyon sa pagbebenta na hindi binayaran ng HUD (kabilang ang bayad sa plano ng garantiya sa tahanan, mga gastos na nauugnay sa mga opsyonal na pag-aayos, at mga gastos sa pagsasara ng mamimili). Ang mga karapat-dapat na may-ari ng tahanan ay pinahihintulutan sa pagsasara na makatanggap ng natitirang halaga mula sa nabanggit na \$3,000 na pagsasaalang-alang. Ang natitirang halaga na ito ay maaari lamang gamitin para sa tulong sa paglipat o relokasyon.