

## **আবাসিক বন্ধকী স্বত্বলোপের পদক্ষেপে উপভোক্তার অধিকারের বিল**

উপভোক্তার অধিকারের বিলটি নিউ ইয়র্ক বন্ধকী স্বত্বলোপের সম্মুখীন হওয়া বাড়ির মালিকদের দিকনির্দেশ প্রদান করে। বন্ধকী স্বত্বলোপ হল একটি মামলা এবং **বাড়ির মালিকদের সেই মামলায় সম্ভাব্য আইনি পক্ষ সমর্থনের খোঁজ করতে কোনও অ্যাটর্নি বা আবাসন কাউন্সেলারের কাছে সহায়তা চাইতে হবে**। বাড়ির মালিকদের তাদের নীচে দৃষ্টিগোচর করা সাধারণ অধিকার ও দায়সমূহ সম্পর্কেও জানতে হবে।

### **বন্ধকী স্বত্বলোপের গোটা প্রক্রিয়া জুড়ে**

কোনও আদালত আপনাকে বাড়ি খালি করার আদেশ না দেওয়া পর্যন্ত আপনার নিজের বাড়িতে থাকার অধিকার এবং আপনার সম্পত্তির রক্ষণাবেক্ষণের দায়িত্ব রয়েছে। আপনি আপনার বাড়ি ছেড়ে দিলে বাদীপক্ষ (ব্যাক্স বা বন্ধকী পরিষেবা প্রদানকারী) আদালতে একটি স্বরাশ্রিত প্রক্রিয়ায় আপনার সম্পত্তির বন্ধকী স্বত্বলোপ করতে সমর্থ হতে পারেন। এই ফলাফল এড়াতে, আপনার নিজের বাড়িতে থাকুন এবং আপনার বন্ধকী স্বত্বলোপের মামলায় বাদীপক্ষ বা আদালতের থেকে আপনি যে নথিপত্র পাবেন সেগুলির যত্ন সহকারে পর্যালোচনা করুন ও প্রত্যুত্তর দিন। প্রয়োজনের সময় প্রত্যুত্তর বা আদালতে হাজিরা দিতে ব্যর্থ হলে বাদীপক্ষের পক্ষে আপনার সম্পত্তিটি যে খালি ও পরিত্যক্ত তা দেখানো সহজ হয়ে যেতে পারে, যার ফলে আপনি স্বরাশ্রিত প্রক্রিয়ায় বন্ধকী স্বত্বলোপের ঝুঁকিতে পড়তে পারেন।

আপনার একজন অ্যাটর্নির দ্বারা প্রতিনিধিত্বের অধিকার রয়েছে এবং আপনি বিনামূল্যের আইনি বা আবাসন কাউন্সেলিং পরিষেবার যোগ্য হতে পারেন। আপনার এলাকায় বিনামূল্যের আইনি পরিষেবার জন্য, নিউ ইয়র্ক স্টেটের আর্থিক পরিষেবা বিভাগের ওয়েবসাইট [www.dfs.ny.gov](http://www.dfs.ny.gov) -এ “উপভোক্তা, বন্ধকী ও বন্ধকী স্বত্বলোপ” দেখুন।

আপনার হয়রানি বা বন্ধকী স্বত্বলোপ কেলেঙ্কারি থেকে মুক্ত থাকার অধিকার রয়েছে। কোনও কাগজপত্রে স্বাক্ষর করার আগে উপলব্ধ হলে জোরালোভাবে কোনও অ্যাটর্নি বা আবাসন কাউন্সেলরের সঙ্গে পরামর্শ করার কথা বিবেচনা করুন। আপনি হয়রানি বা জালিয়াতির লক্ষ্যবস্তু হলে নিউ ইয়র্ক স্টেটের আর্থিক পরিষেবা বিভাগের সঙ্গে হয় অনলাইনে অথবা উপভোক্তা হটলাইনে (800) 342-3736 নম্বরে ফোন করে যোগাযোগ করুন।

আপনি আপনার বাড়ি বিক্রির আগে যে কোনও সময় আপনার ঋণ পূর্ণ পরিমাণে পরিশোধ করলে অথবা আপনি বাদীপক্ষের সঙ্গে একটি নিষ্পত্তি নিয়ে দর কষাকষি করলে আপনার বন্ধকী স্বত্বলোপ এড়ানোর অধিকার থাকবে।

### **আদালতে বন্ধকী স্বত্বলোপের পদক্ষেপের আগে**

আপনি অক্ষম হয়েছেন ও আপনার বন্ধকী স্বত্বলোপের ঝুঁকি রয়েছে বলে আপনাকে জানিয়ে **বন্ধকী স্বত্বলোপের মামলা দায়ের করার অন্তত 90 দিন আগে বিজ্ঞাপিত হওয়ার** অধিকার আপনার রয়েছে।

আপনাকে বাড়িটি ধরে রাখার ও মামলা এড়ানোর সুযোগ দিতে পারে এমন “ক্ষতি লাঘব করার” বিকল্পের খোঁজ করার অধিকার আপনার রয়েছে। ব্যাক্স বা বন্ধক প্রদানকারীর আপনাকে আপনার ক্ষতি লাঘবের বিকল্পগুলি বুঝতে সাহায্য করার প্রয়োজন রয়েছে।

আপনি একটি সম্পূর্ণ করা ক্ষতি লাঘবের আবেদনপত্র জমা দিয়ে থাকলে আপনার ব্যাক্স বা বন্ধক প্রদানকারীর বন্ধকী

স্বত্বলোপের মামলা করতে অগ্রসর হওয়ার আগে আপনার আবেদনের পর্যালোচনা সম্পূর্ণ করা আবশ্যিক।

## একবার বন্ধকী স্বত্বলোপের পদক্ষেপ শুরু হয়ে গেলে

যখন বন্ধকী স্বত্বলোপের মামলা শুরু হবে তখন আপনার আইনি কাগজপত্রের একটি প্রতিলিপি পাওয়ার অধিকার রয়েছে। একে সমন ও অভিযোগের "পরিষেবা" বলা হয়।

আপনার একটি "উত্তর" সহ আপনাকে ব্যক্তিগতভাবে সমন ও অভিযোগ পরিবেশন করার 20 দিনের মধ্যে এবং অন্য কোনও উপায়ে পরিবেশিত হলে তার 30 দিনের মধ্যে প্রত্যুত্তর দেওয়া আবশ্যিক। উত্তরটি আপনার পক্ষসমর্থনের বিবৃতি দেওয়ার সুযোগ। আপনাকে এই প্রক্রিয়ায় কোনও অ্যাটর্নি বা আবাসন কাউন্সেলরের সঙ্গে পরামর্শ করতে হবে।

আপনার বাধ্যতামূলক নিষ্পত্তির পরামর্শসভা সহ আপনার মামলার সঙ্গে জড়িত আদালতের যাবতীয় কার্যধারায় অংশগ্রহণের অধিকার রয়েছে। বাধ্যতামূলক নিষ্পত্তির পরামর্শসভা সম্পর্কিত তথ্যের জন্য নিউ ইয়র্ক স্টেটের আর্থিক পরিষেবা বিভাগের [www.dfs.ny.gov](http://www.dfs.ny.gov) -স্থিত ওয়েবসাইটের "বাধ্যতামূলক নিষ্পত্তির পরামর্শসভা" অংশটি দেখুন।

আপনার আদালতে নির্ধারিত যাবতীয় হাজিরায় উপস্থিত থাকার বাধ্যবাধকতা রয়েছে। আপনি উপস্থিত হতে ব্যর্থ হলে আপনি জরুরি অধিকার হারানোর ঝুঁকি নেবেন, যার ফলে আপনাকে মামলায় হেরে যেতে ও বাড়ি হারাতে হতে পারে।

আপনার আদালতে খরচ প্রদান না করেই অগ্রসর হওয়ার জন্য আদালতের অনুমতির অনুরোধ জানানোর অধিকার রয়েছে।

## বাধ্যতামূলক নিষ্পত্তির পরামর্শসভায়

আপনার বিরুদ্ধে বন্ধকী স্বত্বলোপের পদক্ষেপের প্রকৃতি সম্পর্কে ব্যাখ্যা চাওয়ার অধিকার আপনার রয়েছে।

উভয়পক্ষেরই নিষ্পত্তির পরামর্শসভায় যাবতীয় জরুরি নথিপত্র নিয়ে আসার বাধ্যবাধকতা রয়েছে। প্রয়োজনীয় নথিপত্রের একটি সাধারণ তালিকার জন্য নিউ ইয়র্ক স্টেটের আর্থিক পরিষেবা বিভাগের [www.dfs.ny.gov](http://www.dfs.ny.gov) -স্থিত ওয়েবসাইটের "বাধ্যতামূলক নিষ্পত্তির পরামর্শসভা" অংশটি দেখুন।

উভয়পক্ষের "সরল বিশ্বাসে", অর্থাৎ সৎভাবে ও ন্যায্যভাবে, দর কষাকষি করা আবশ্যিক। আপনি তা করতে ব্যর্থ হলে আপনি আদালতের তস্বাবধান করা নিষ্পত্তির সুযোগ হারাতে পারেন। ব্যাঙ্ক বা বন্ধকী পরিষেবা প্রদানকারী তা করতে ব্যর্থ হলে আদালত অনুরূপভাবে উল্লেখযোগ্য জরিমানা আরোপ করতে পারে। সরল বিশ্বাসে দর কষাকষি করায় কোনওপক্ষেই নিষ্পত্তিতে সম্মত হতে হবে না।

আপনি এর আগে কোনও উত্তর জমা দিতে ব্যর্থ হয়ে থাকলে আপনাকে নিষ্পত্তির পরামর্শসভায় তা করার জন্য অতিরিক্ত 30 দিন সময় দেওয়া হবে।

## নিষ্পত্তি চুক্তি বা পুরোপুরি সম্পাদন করা ক্ষতি প্রশমন চুক্তির পর

একটি নিষ্পত্তি স্থির করে ফেলার 90 দিনের মধ্যে আপনার সম্পত্তির উপর তার একটি *প্রথাগত বিজ্ঞপ্তি* নির্ধারণ, যা মানুষকে সাবধান করে দেয় যে আপনার সম্পত্তিটি বিতর্কিত, তুলে নেওয়া আবশ্যিক।

আপনারা ঋণ মাফ অন্তর্ভুক্ত রয়েছে এমন নিষ্পত্তিতে পৌঁছলে আপনি অতিরিক্ত করের জন্য দায়ী হতে পারেন। করের যে কোনো ক্রম পরিণতি সম্পর্কে কোনও কর পেশাদারের পরামর্শ নিন।

### **বন্ধকী স্বত্বলোপ ও বিক্রির রায়দানের পরে**

বন্ধকী স্বত্বলোপ ও বিক্রির রায়দানের উপর নতুন মালিক আপনাকে সম্পত্তি থেকে উচ্ছেদ করতে চাইতে পারেন।

বাড়িটি আপনার ঋণের পরিমাণের চেয়ে অধিক মূল্যে পুনর্বিক্রয় করা হয়ে থাকলে আপনার আদালতে কিছু নিরদিষ্ট সময়সীমা সাপেক্ষে একটি উদ্ধৃত তহবিলের আবেদন দাখিল করার অধিকার রয়েছে। আপনি নিজের কোনও উদ্ধৃত বকেয়া আছে মনে করলে কোনও আইনি পরিষেবা প্রদানকারীর সাহায্য চাওয়া জরুরি।

বাড়িটি আপনার ঋণের পরিমাণের চেয়ে কম মূল্যে বিক্রয় করা হয়ে থাকলে ঋণদাতা আপনার বিরুদ্ধে এই তফাতের জন্য একটি রায়ের আবেদন করতে পারেন, যা ঘাটতির রায় নামে পরিচিত। আপনার কোনও ঘাটতির রায়ের সুদ ও জরিমানা সহ রাশিতে আপত্তি করার অধিকার রয়েছে।