رہن کے درخواست دہندگان کو کیا جاننے کی ضرورت ہے

رہائشی رہن کے ایک درخواست دہندہ کے طور پر، آپ کو حق حاصل ہے کہ:

- اپنے لیے بہترین شرائط پر قرضے کے حصول کے لیے مختلف رہن کے بروکرز اور قرض دہندگان کی لاگتوں کا موازنہ اور مول بھاؤ کریں۔
- اپنے رہن کے بروکر سے تقاضا کریں کہ وہ رہن پر قرض لینے کے عمل میں، اپنی ذمہ داریوں کو بیان کرے۔
- یہ جانیں کہ آپ کے قرض لینے کے عمل میں آپ اور قرض دہندہ کی جانب سے رہن کے بروکر کو کتنا معاوضہ ادا کیا جا رہا ہے۔
- قرض کی شرائط و ضوابط کی واضح اور مبنی برحقائق تفصیل حاصل کریں، بشمول:
  - جس قرض کی پیشکش کی جا رہی ہے، آیا وہ فکسڈ ہے یا مطابقت پذیر نرخوں پر دیا جانے والا رہن والا قرض ہے؛
  - کیا قرض کسی دوسرے فرد کو منتقل کیا جا سکتا ہے یا اسے ری فنانس (نئی شرائط پر نیا قرض لینا) کیا جا سکتا ہے؛
  - آپ کی جانب سے کی جانے والی قرض کی ماہانہ ادائیگی کی ٹھیک ٹھیک مقدار؛
  - کوئی بھی متوقع ایسکرو ادائیگیاں؛ اور
  - حتمی سالانہ فیصد کی شرح (annual percentage rate, APR)
- کسی قرض کے لیے درخواست دینے کے بعد تین کاروباری ایام کے اندر لاگتوں کا تخمینہ وصول کرنا، نیز آپ کے قرض پر رضامند ہونے اور کسی قسم کی فیس کی ادائیگی کرنے سے قبل، قرض اور سیٹلمنٹ کے تمام تر چارجز کی تفصیلات موصول کرنا جس میں درج ذیل بلاتحدید شامل ہیں:
  - قرض کی درخواست فیس؛
  - جائیداد کی ملکیت کے بارے میں چھان بین اور انشورنس فیس؛
  - قرض دہندہ کے اٹارنی کی فیس؛
  - پراپرٹی کی قیمت کے تعین کی لاگتیں؛
  - معائنہ جات؛
  - ریکارڈنگ فیس؛
  - تاخیر سے ادائیگی کی فیس؛
  - منتقلی کے ٹیکس؛
  - پوائنٹ اور کارروائی کی فیس؛ اور
  - ایسکرو اکاؤنٹ کے بیلنسز۔
- قرض کا درخواست دہندہ کون سی خدمات کی خریداری کر سکتا ہے اور کون سی خدمات نہیں خرید سکتا۔
- قرض لینے کے عمل کو حتمی شکل دینے سے قبل کریڈٹ کاؤنسلنگ حاصل کرنا۔
- یہ طے کرنا کہ آیا پوائنٹس یا فیس کے کسی حصے کے لیے ادائیگی کی جائے یا نہیں۔
- رہن پر لیے جانے والے کسی قرض کے لیے کریڈٹ انشورنس کی خریداری سے انکار کرنا۔

- اپنی پراپرٹی کی لاگت کا تخمینہ کسی غیرجانبدار لائسنس یافتہ پیشہ ور فرد کی جانب سے لگوانا اور تخمینے کی ایک نقل وصول کرنا۔
- مارکیٹنگ کی گمراہ کن سرگرمیوں کا نشانہ نہ بننا۔
- بیورو برائے صارفین کا مالی تحفظ (Consumer Financial Protection Bureau, CFPB) کے کتابچے " آپ کے گھریلو قرضے کی ٹول کٹ" کا تقاضا کرنا۔
- درج ذیل دستاویزات، نیز وہ تمام دستاویزات موصول کرنا جہیں وفاق اور ریاست نیو یارک کے قانون کے تحت آپ کو فراہم کیا جانا مطلوب ہے:
  - آپ کی جانب سے درخواست شدہ قرض کی قسم کی بنیاد پر قرض کا تخمینہ یا نیک نیتی کے ساتھ لگایا گیا تخمینہ۔
  - معاہدے کی شرائط افشاء کرنے والی دستاویز۔
- یہ جاننا کہ اگر آپ قرض کا معاہدہ منسوخ کرتے ہیں تو کون سے ڈپازٹس اور فیس ناقابل واپسی ہیں۔
- آپ کے قرض کی درخواست سے انکار یا مشروط منظوری کے لیے وجوہات تحریری طور پر وصول کرنا۔
- ری فنانسنگ کی صورت میں، معاہدہ تحریر کرنے کے تین دن کے اندر قرض کو منسوخ کرنا جس کے لیے رہن دینے والے بینک یا بینکنگ کے ادارے کو منسوخی کا تحریری نوٹیفیکیشن فراہم کرنا ضروری ہو گا۔
- معاہدہ تحریری شکل پانے سے تین دن قبل شرائط افشاء کرنے والی دستاویز کو وصول کرنا۔
- قرض کے عمل سے متعلقہ کسی بھی تنازعے کو شفاف اور منصفانہ انداز میں طے کرنا۔
- اپنے قرض کی درخواست پر ایسا فیصلہ حاصل کرنا جو آپ کی نسل، رنگ، قومی پس منظر، مذہب، جنس، خاندانی حسب نسب، صنفی رجحان، معذوری یا اس بنیاد پر نہ ہو کہ کوئی بھی آمدن سرکاری امداد سے حاصل ہوتی ہے۔

- ایسی صورت میں محکمہ برائے مالیاتی خدمات (Department of Financial Services, DFS) یا بیورو برائے صارفین کا مالی تحفظ (CFPB) کے پاس شکایت درج کروانا جب آپ کو لگتا ہو کہ رہن کے بروکر یا DFS یا CFPB کی جانب سے لائسنس یافتہ کسی ادارے نے کسی بھی ایسے قواعد، ضابطے یا قوانین کی خلاف ورزی کی ہے جو قرض کے حصول کے عمل یا کسی رہن والے قرض پر کارروائی کے عمل میں آپ کے ہمراہ کام کے دوران ان کے رویے کی پاسبانی کرتے ہوں۔

CFPB یا DFS کے پاس شکایات بذریعہ کال یا آن لائن جمع کروائی جا سکتی ہیں:

  - بیورو برائے صارفین کا مالی تحفظ: www.CFPB.gov/complaint یا 2372-411 (855) پر کال یا2372-729 (855) :TTY/TDD کے ذریعے پیر تا جمعہ صبح 8 بجے تا رات 8 بجے بمطابق ET رابطہ کریں۔
  - ریاست نیو یارک۔www.DFS.ny.gov/complaint :DFS یا 3736-342 (800) پر پیر تا جمعہ، بمطابق ET صبح 8:30 بجے تا سہ پہر 4:30 بجے کال کریں۔
- اگر آپ کو لگتا ہے کہ ایک گھر کی خریداری کے عمل میں کسی ریئل اسٹیٹ بروکر نے کسی ایسے قواعد، ضابطے یا قوانین کی خلاف ورزی کی ہے جو اس سلسلے میں آپ کے ساتھ کام کے دوران اس فرد کے رویے کی پاسبانی کرتے ہیں، تو ایسی صورت میں آپ نیو یارک کے ریاستی محکمے کے پاس شکایت جمع کروا سکتے ہیں۔ نیو یارک کے ریاستی محکمے کے پاس شکایات بذریعہ کال یا آن لائن جمع کروائی جا سکتی ہیں:

  - اریز نیوک اسیکا ر ی محکمہ: www.DOS.ny.gov/file-consumer-complaint ی پر پ (800) 697-1220ا یرتا جمعہ ، بمطابق ET صبح 8:30 بجے تا سہ پہر 4:30 بجے کال کریں۔