**BẢN TUYÊN BỐ CHO NGƯỜI MUA NHÀ**

***Dành cho các Dự án trong đó***

***Các quy định hạn chế về tình trạng giá phải chăng không bị tác động bởi việc tịch thu tài sản thế chấp***

Bạn (Người mua nhà) đã bày tỏ sự quan tâm đến hoặc sắp mua một ngôi nhà tại \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Massachusetts (“Thành phố”) với giá thấp hơn giá trị thị trường hợp lý của căn nhà. Ngôi nhà được xây dựng theo một chương trình trợ cấp của tiểu bang yêu cầu căn nhà này phải được bán cho người mua đáp ứng được các giới hạn về thu nhập, tài sản nhất định và trong một số trường hợp, giới hạn độ tuổi (“Người mua Hợp lệ”)

Để có cơ hội mua nhà bằng hoặc thấp hơn giá trị thị trường hợp lý của nó, bạn phải đồng ý với một số hạn chế sử dụng và chuyển nhượng nhất định. Với tư cách là Chủ sở hữu của một căn hộ giá phải chăng, bạn nên biết rằng có ba (3) tài liệu pháp lý đã, hoặc sẽ được ghi lại trên tài sản của bạn để đảm bảo rằng căn hộ của bạn vẫn có giá phải chăng vĩnh viễn. Đó là:

1. **Thỏa thuận Quản lý.**

* Thỏa thuận Quản lý là thỏa thuận giữa nhà phát triển đã xây dựng nhà của bạn và MassHousing. Thỏa thuận Quản lý quy định, trong số những điều khác, các Yêu cầu về Giá phải chăng cho ngôi nhà của bạn.

1. Hạn chế về **Nhà ở Giá phải chăng** (còn được gọi là “Hạn chế” hoặc “Điều khoản phụ của Khế ước” hoặc “Điều khoản phụ của Khế ước Nhà ở Giá phải chăng”).

* Hạn chế về Nhà ở Giá phải chăng được đính kèm với khế ước đối với ngôi nhà của bạn và đưa ra những hạn chế và yêu cầu về tình trạng giá phải chăng mà bạn phải tuân theo để đảm bảo căn hộ vẫn có giá phải chăng vĩnh viễn.

1. **Thế chấp có Hạn chế Nhà ở Giá phải chăng**, trong đó MassHousing là Người nhận thế chấp.

* Đây là một thế chấp phi tài chính giữa Chủ nhà và MassHousing. Điều quan trọng là phải ý thức rằng **Thế chấp nhà cho MassHousing không có nghĩa là bạn có một khoản vay hoặc nợ tiền MassHousing.**  Thay vào đó, Thế chấp này củng cố các điều khoản của Hạn chế về Tình trạng giá phải chăng và được đưa ra như một cơ chế có chủ ý để cảnh báo các tổ chức tài chính, chẳng hạn như ngân hàng hoặc người cho vay, về giá trị của căn hộ theo chương trình trợ cấp của nhà nước.

Nói chung, những tài liệu này ủy quyền cho Đại diện giám sát và MassHousing của bạn thực thi Yêu cầu về Tình trạng giá phải chăng và đảm bảo rằng các yêu cầu tuân thủ hàng năm như được cung cấp trong Thỏa thuận Quản lý được thực hiện.

Những hạn chế này được mô tả chi tiết trong Hạn chế về Nhà ở Giá phải chăng sẽ được đính kèm với khế ước nhà đất của bạn.

Bản tuyên bố cho Người mua Nhà này tóm tắt các hạn chế và yêu cầu do Hạn chế về Nhà ở Giá phải chăng áp đặt. **BẠN NÊN ĐỌC TOÀN BỘ HẠN CHẾ VỀ NHÀ Ở GIÁ PHẢI CHĂNG VÌ NÓ CÓ CÁC YÊU CẦU PHÁP LÝ ĐỐI VỚI BẠN.**

Ngoài những hạn chế được áp đặt bởi Điều khoản phụ của Khế ước Nhà ở Giá phải chăng, có thể có các Nguyên tắc và Quy định khác đưa ra các yêu cầu hoặc hạn chế khác liên quan đến căn nhà giá phải chăng của bạn. MassHousing cũng cung cấp thông tin để hỗ trợ chủ nhà hiểu rõ các hạn chế của chương trình trợ cấp của tiểu bang.

**I. Nơi ở chính - Chủ sở hữu đã ở**

Bạn phải cư trú và sử dụng ngôi nhà làm nơi cư trú chính của mình trong thời gian ngôi nhà thuộc sở hữu của bạn, ngoại trừ những trường hợp được lưu ý dưới đây.

**II. Sự đồng ý cần thiết từ Đại diện giám sát**

Bạn phải nhận được sự đồng ý trước bằng văn bản của \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (“Đại diện Giám sát”) trước khi bạn thực hiện **bất kỳ** việc nào sau đây:

1. Thuê hoặc cho thuê căn nhà của bạn
   * Đại diện Giám sát của bạn có thể cho phép thuê nhà của bạn trên cơ sở tạm thời và không quá một (1) năm, nhưng bạn phải liên hệ với Đại diện Giám sát trước khi cho thuê hoặc cho thuê nhà của mình.
2. Vay lại cho khoản thế chấp của bạn hoặc nhận một khoản vay thế chấp thứ hai
   * Bạn phải liên hệ với Đại diện Giám sát của mình, người sẽ xem xét yêu cầu của bạn **trước khi bạn có thể chốt thỏa thuận khoản vay thế chấp mới.**

**Lưu ý:** khoản vay thế chấp đầu tiên hoặc thứ hai của bạn phải có các tính chất sau đây:

* Thế chấp lãi suất cố định, khấu trừ dần toàn bộ
* Không bị phạt trả trước hoặc trả nợ một lần tăng vọt trước hạn
* Lãi suất thị trường hợp lý - không quá 2% so với lãi suất hiện hành
* Số tiền cho vay không lớn hơn 97% Giá Bán lại Tối đa hiện tại của bạn
* Khoản vay thế chấp thứ hai: tổng số tiền của tất cả các khoản thế chấp không được vượt quá 97% Giá Bán lại Tối đa

KHÔNG CHO PHÉP HẠN MỨC TÍN DỤNG VỐN SỞ HỮU NHÀ (HELOCS)

1. Các nâng cấp cho ngôi nhà giá phải chăng của bạn
   * Nâng cấp bằng vốn chủ sở hữu là “những nâng cấp bảo trì cần thiết, không được chi trả bởi hiệp hội nhà chung cư hoặc chủ nhà mà nếu không được thực hiện sẽ ảnh hưởng đến cấu trúc toàn vẹn của bất động sản đó. Nói cách khác, chỉ những nâng cấp bảo trì cần thiết mới đủ điều kiện để được cân nhắc đưa vào giá bán trong tương lai. Nâng cấp bằng vốn chủ sở hữu có thể được thêm vào giá bán lại của bạn, nếu được chấp thuận trước.
   * Nếu bạn đang xem xét thực hiện (các) nâng cấp cho ngôi nhà của mình, bạn phải liên hệ với Đại diện Giám sát của bạn.
   * Dưới đây là bảng không đầy đủ các nâng cấp **có** và **không** đủ tiêu chuẩn là nâng cấp bằng vốn chủ sở hữu.

|  |  |
| --- | --- |
| ĐỦ TIÊU CHUẨN LÀ NÂNG CẤP BẰNG VỐN CHỦ SỞ HỮU | KHÔNG ĐỦ TIÊU CHUẨN LÀ NÂNG CẤP BẰNG VỐN CHỦ SỞ HỮU |
|  |  |
| Mái nhà mới | Lắp đặt hệ điều hòa trung tâm |
| Thay thế cửa sổ do hao mòn | Sàn ngoài trời |
| Thay thế tấm ốp tường do hư hỏng, hao mòn | Công trình xây thêm |
| Sơn ngoại thất do xuống cấp | Hoàn thiện các không gian chưa hoàn thiện |
| Thay thế hệ thống sưởi hoặc đường ống | Gara |
| Các khiếm khuyết về công trình cấu trúc như mối mọt hoặc thiệt hại do côn trùng gây hại khác, hư hỏng do nước hoặc bảo trì cần thiết khác | Cảnh quan |
| Thay thế bể phốt | Nâng cấp sàn nhà (ví dụ: từ thảm thành gỗ cứng) |
| Thay thế thiết bị (bếp, máy rửa chén, tủ lạnh) | Các vật dụng khác được chủ sở hữu xác định có thể được coi là nâng cấp hoặc tu sửa sang trọng |
| Các cải tiến khác do chủ sở hữu xác định và được Đại diện giám sát phê chuẩn |  |

Nếu bạn đang cân nhắc việc cho thuê hoặc thuê nhà của bạn; vay lại cho khoản thế chấp của bạn hoặc nhận một khoản thế chấp thứ hai; hoặc nâng cấp ngôi nhà của bạn, BẠN PHẢI LIÊN HỆ VỚI ĐẠI DIỆN GIÁM SÁT CỦA BẠN (insert name, email address and phone number)

**Nếu bạn không lấy được sự đồng ý cần thiết từ Đại diện Giám sát để thực hiện những điều trên, bạn có thể phải đóng** tiền thuê, lợi nhuận hoặc một tiền thu được bạn nhận từ giao dịch đó yêu cầu cho Thành phố để góp vào Quỹ Nhà ở Giá phải chăng. Đại diện Giám sát hoặc Thành phố có thể tiến hành các thủ tục để thu hồi tiền thuê, lợi nhuận hoặc tiền thu được và chi phí thu tiền, bao gồm cả phí luật sư. Khi thu hồi, sau khi thanh toán các chi phí, số dư sẽ được gửi cho Thành phố để đóng vào Quỹ Nhà ở Giá phải chăng.

Trong trường hợp Đại diện Giám sát đồng ý với bất kỳ hợp đồng cho thuê, vay lại hoặc thế chấp nào, thì đó sẽ là điều kiện để đồng ý rằng tất cả tiền thuê, lợi nhuận hoặc tiền thu được từ giao dịch, vượt quá chi phí thực tế của bất động sản được xác định bởi Đại diện Giám sát, sẽ được nộp cho Thành phố để đóng vào Quỹ Nhà ở Giá phải chăng.

Hạn chế về Nhà ở Giá phải chăng có thể yêu cầu phải trả Phí Bán lại cho Đại diện Giám sát để trang trải cho công việc cần thiết liên quan đến bất kỳ việc bán lại nhà nào, như được mô tả bên dưới.

**III. Yêu cầu về Bán lại**

**Khi bạn bán nhà của mình, bạn cũng phải thông báo bằng văn bản cho Đại diện Giám sát và MassHousing (Phòng Kế hoạch & Chương trình) về mong muốn bán của bạn để họ có thể tìm được Người mua Hợp lệ cho căn nhà.**

Giá bán được phép được định nghĩa là "Giá Bán lại Tối đa" trong Điều khoản phụ của Khế ước Nhà ở Giá phải chăng. Nó được tính bằng cách điều chỉnh giá mua mà bạn đã trả cho căn nhà để phản ánh bất kỳ thay đổi nào trong thu nhập trung bình của khu vực từ thời điểm bạn mua căn nhà giá phải chăng của mình đến thời điểm bán lại cộng với:

* Phí Bán lại như đã nêu trong Điều khoản phụ của Khế ước Nhà ở Giá phải chăng
* Phí tiếp thị được chấp thuận, nếu có; và
* Các Nâng cấp bằng Vốn chủ sở hữu được phê duyệt, nếu có.

Giá Bán lại Tối đa sẽ không bao giờ nhiều hơn số tiền mà Người Mua Hợp lệ kiếm được 70% thu nhập trung bình của khu vực, như được xác định bởi một công thức được nêu trong Điều khoản phụ của Khế ước Nhà ở Giá phải chăng, có thể trả. Giá bán cũng sẽ không bao giờ thấp hơn giá mua bạn đã trả, trừ khi bạn đồng ý chấp nhận mức giá thấp hơn

Đại diện Giám sát sẽ có tối đa 90 ngày sau khi bạn đưa ra thông báo về ý định bán nhà của bạn để chốt giao dịch bán cho Người mua Hợp lệ hoặc để chốt giao dịch mua bán cho Đại diện Giám sát hoặc Thành phố hoặc người được chỉ định. Khoảng thời gian này có thể được kéo dài theo quy định trong Điều khoản phụ của Khế ước Nhà ở Giá phải chăng, để sắp xếp chi tiết việc chốt giao dịch, để tìm người mua tiếp theo nếu người mua được chọn đầu tiên không thể có được tài chính hoặc thiếu sự hợp tác từ phía bạn.

Bạn có nghĩa vụ hợp tác đầy đủ với Đại diện giám sát và MassHousing trong thời gian bán lại. Nếu Người mua Hợp lệ không mua nhà và Đại diện giám sát hoặc Thành phố hoặc người được chỉ định không mua nhà, bạn có thể bán nhà cho người mua không đủ tư cách là Người mua Hợp lệ (người mua này được gọi là người mua Không hợp lệ) tùy thuộc vào những điều sau:

* Giá bán không được nhiều hơn Giá Bán lại Tối đa,
* việc chốt giao dịch phải sau ít nhất 30 ngày sau thời hạn chốt giao dịch được mô tả ở trên,
* căn nhà phải được bán phù hợp với Điều khoản phụ của Khế ước Nhà ở giá phải chăng, và
* nếu có nhiều hơn một người mua không hợp lệ quan tâm, ưu tiên sẽ được trao cho bất kỳ người mua nào được Đại diện Giám sát xác định là một hộ gia đình có quy mô thích hợp có thu nhập trên 80% nhưng dưới 120% thu nhập trung bình của khu vực.

Bất kỳ giao dịch bán nào của bạn cho Người mua Hợp lệ hoặc cho người mua không hợp lệ (như được mô tả trong Điều khoản phụ của Khế ước Nhà ở giá phải chăng), đều phải tuân theo các điều khoản thông thường và thông lệ đối với việc bán bất động sản được quy định trong Điều khoản phụ của Khế ước Nhà ở giá cả phải chăng và sẽ được bao gồm trong Hợp đồng Mua bán của bạn.

**Không có cam kết hoặc đảm bảo rằng Người Mua Hợp lệ sẽ mua căn nhà giá phải chăng của bạn hoặc rằng bạn sẽ nhận được Giá Bán lại Tối đa (hoặc bất kỳ mức giá nào khác) cho việc bán căn nhà của mình.**

Việc bán hoặc chuyển nhượng nhà sẽ không có hợp lệ trừ khi (1) tổng giá trị của tất cả các giá trị đối ứng và thanh toán thuộc bất kỳ loại nào mà người mua đã được chọn đưa ra hoặc thanh toán không vượt quá Giá Bán lại Tối đa và (2) Giấy chứng nhận Tuân thủ Nhà ở Giá phải chăng mà xác nhận rằng việc bán hoặc chuyển nhượng đã được thực hiện tuân theo các yêu cầu của Điều khoản phụ của Khế ước Nhà ở Giá phải chăng được thực hiện bởi Đại diện Giám sát và/hoặc MassHousing và được ghi lại tại Cơ quan Đăng ký Đất đai.

**Nếu bạn cố gắng bán hoặc chuyển nhượng ngôi nhà mà không tuân thủ các yêu cầu của Điều khoản phụ của Khế ước Nhà ở Giá phải chăng, Đại diện Giám sát và/hoặc MassHousing, trong số các quyền khác của họ, có thể làm vô hiệu bất kỳ hợp đồng mua bán đó hoặc chính việc mua bán đó.**

**TIV. Tịch thu tài sản thế chấp**

Nếu người nhận thế chấp gửi thông báo rằng họ có ý định bắt đầu thủ tục tịch thu tài sản thế chấp, Điều khoản phụ của Khế ước Nhà ở Giá phải chăng sẽ cung cấp cho Thành phố một lựa chọn đó là mua căn nhà (hoặc chỉ định một bên khác mua nhà) trong khoảng thời gian 120 ngày sau khi thông báo cho Bên cho vay có ý định tịch thu tài sản.

Nếu lựa chọn mua nhà bị tịch thu này được thực hiện, giá mua sẽ lớn hơn (i) số dư nợ của khoản vay được bảo đảm bằng thế chấp, cộng với số dư chưa thanh toán của các khoản vay được bảo đảm bởi bất kỳ khoản thế chấp cao cấp nào được ưu tiên, lên tới Giá bán lại tối đa kể từ ngày thế chấp được cấp, cộng với bất kỳ khoản tạm ứng nào trong tương lai, lãi tích lũy và/hoặc chi phí hợp lý và chi phí mà người nhận thế chấp có quyền thu hồi, hoặc (ii) Giá bán lại tối đa tại thời điểm tịch thu tài sản tùy chọn mua, ngoại trừ trong trường hợp này, Giá Bán lại Tối đa có thể thấp hơn giá mua bạn đã trả. **Bằng cách ký vào Điều khoản phụ của Khế ước Nhà ở giá phải chăng này, bạn đồng ý rằng bạn sẽ hợp tác trong việc thực hiện khế ước và các tài liệu chốt hợp đồng bắt buộc khác.**

Nếu tùy chọn mua nhà bị tịch thu không được thực hiện trong vòng 120 ngày kể từ ngày gửi thông báo tịch thu nhà cho Đại diện giám sát và MassHousing, người nhận thế chấp có thể tiến hành bán nhà bị tịch thu. Người nhận thế chấp hoặc người mua không hợp lệ có thể mua nhà tại thời điểm bán nhà bị tịch thu, tùy thuộc vào Điều khoản phụ của Khế ước Nhà ở Giá phải chăng.

Nếu giá bán khi bán nhà bị tịch thu lớn hơn giá mua đã áp dụng cho tùy chọn mua nhà bị tịch thu của Thành phố, như được mô tả ở trên, số tiền thừa sẽ được nộp cho Thành phố. **Bằng cách ký vào Điều khoản phụ của Khế ước Nhà ở giá cả phải chăng, bạn đồng ý chuyển nhượng bất kỳ quyền và lợi ích nào mà bạn có thể có trong số dư của bất kỳ khoản tiền thu được từ việc bán nhà bị tịch thu nào có sẵn sau khi đã thỏa mãn tất cả các nghĩa vụ đối với người nhận thế chấp, để giao cho Thành phố.**

**Không có cam kết hoặc đảm bảo rằng Thành phố sẽ thực hiện tùy chọn mua nhà bị tịch thu hoặc Người cho vay của bạn sẽ nhận được Giá Bán lại Tối đa (hoặc bất kỳ mức giá nào khác) trong bất kỳ vụ bán nhà bị tịch thu nào. Ngoài ra, người cho vay đang tịch thu tài sản thế chấp vẫn có quyền yêu cầu bạn trả khoản tiền còn thiếu.**

**V. Vi phạm các Yêu cầu về Hạn chế**

Nếu bạn vi phạm bất kỳ điều khoản Hạn chế nào, bạn sẽ bị vỡ nợ và Đại diện Giám sát và /hoặc Thành phố có thể thực hiện các biện pháp khắc phục được nêu trong Hạn chế. Nếu Đại diện Giám sát và/hoặc Thành phố thực hiện hành động thi hành luật chống lại bạn và thắng kiện, bạn sẽ chịu trách nhiệm về mọi khoản phí và chi phí (bao gồm cả phí pháp lý) cho Đại diện Giám sát và Thành phố. Cơ quan Giám sát và Thành phố có thể khẳng định quyền cầm giữ tài sản đối với ngôi nhà để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán các khoản phí và chi phí đó của bạn.

**VI. Các Quy định đặc biệt đối với Người mua Không hợp lệ**

Nếu bạn được cho phép mua nhà nhưng không đủ tiêu chuẩn là Người Mua Hợp lệ tại thời điểm mua, bạn không cần phải cư trú tại ngôi nhà như nơi cư trú chính của mình. Tuy nhiên, bạn phải được sự đồng ý của Đại diện Giám sát để thuê nhà. Các quy tắc cho người không hợp lệ thuê được điều chỉnh bởi các nguyên tắc của chương trình trợ cấp có liên quan. Nói chung, bạn chỉ có thể cho thuê đối với người thuê đủ tư cách là Người mua Hợp lệ với mức giá thuê được coi là phải chăng theo tiêu chuẩn cho thuê của MassHousing. **Bạn nên liên hệ với Đại diện Giám sát để biết thêm chi tiết trước khi thuê nhà của bạn.**

**VII. Xác nhận**

Bằng cách ký tên dưới đây, tôi xác nhận rằng tôi đã đọc Bản Tuyên bố cho Người mua nhà này và hiểu các lợi ích và hạn chế được mô tả. Tôi xác nhận thêm rằng tôi đã đọc Hạn chế về Nhà ở Giá phải chăng và hiểu các nghĩa vụ pháp lý mà tôi thực hiện khi ký vào văn bản đó.

Bạn phải liên lạc với Đại diện Giám sát (Insert name, address and phone number) người sẽ cung cấp cho bạn thông tin chi tiết về trách nhiệm của bạn như được nêu trong Điều khoản phụ của Khế ước Nhà ở Giá phải chăng. Bạn cũng có thể tìm sự tư vấn pháp lý.

Ngày \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 20\_\_.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Người làm chứng Người mua nhà

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Người làm chứng Người mua nhà

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_