**[LOGO NG SERVICER] [ADDRESS NG SERVICER]**

|  |  |
| --- | --- |
| [PANGALAN NG NANGUNGUTANG 1] [PANGALAN NG NANGUNGUTANG 2][ADDRESS 1][ADDRESS 2][LUNGSOD, ESTADO, ZIP CODE] | [PETSA]SANGGUNIAN: [NUMERO NG UTANG] |

**PAKSA:** Mangyaring Makipag-ugnayan sa Amin Tungkol sa Napalampas Ninyong Bayad sa Mortgage

Minamahal na [(MGA) PANGALAN NG NANGUNGUTANG]:

BIlang inyong mortgage servicer, nag-aalala kami sa kamakailan ninyong napalampas na bayad at gusto namin kayong alukin ng tulong. Mangyaring makipag-ugnayan sa amin para malaman natin kung ano ang mga opsyon na puwedeng makatulong sa inyo na makabayad ulit. Layunin namin na makipagtulungan sa inyo para malaman ang pinakamagandang opsyon batay sa inyong kahirapan. Mahalaga na kumilos kayo kaagad. Kung mas matagal kayong maghihintay, posibleng mas kaunti ang maging opsyon ninyo.

|  |
| --- |
| **GUSTO NAMIN KAYONG TULUNGAN – MANGYARING MAKIPAG-UGNAYAN SA AMIN SA** **[8XX-XXX-XXXX]****[PANGALAN NG SERVICER]****Posibleng May Available na Tulong sa Mortgage*** Puwede naming sagutin ang mga tanong tungkol sa inyong mortgage at alamin ang mga opsyon batay sa indibiduwal ninyong kahirapan.
* Puwede naming matukoy kung kuwalipikado kayo para sa tulong, kabilang ang mga opsyon para manatili sa inyong bahay o umalis sa inyong bahay nang hindi nareremata (basahin ang **Impormasyon sa Pag-iwas sa Pagremata** sa ibaba para sa pangkalahatang-ideya).

**[Dapat kayong makipag-ugnayan sa amin o dapat ninyong sagutan at ibalik ang kalakip na Aplikasyon sa Tulong sa Mortgage, kabilang ang anumang kinakailangang dokumento na nakasaad sa aplikasyon, hanggang BUWAN ARAW, TAON.]** |

**Paano Humingi ng Tulong – Puwede Kayong Makipag-ugnayan sa Amin sa**

• **Telepono**: (8xx-xxx-xxxx) o Fax: (8xx-xxx-xxxx) • **Email**: [EMAIL ADDRESS NG SERVICER]

• **Mail**: [MAILING ADDRESS NG SERVICER] • **Online** sa [URL NG SERVICER]

|  |
| --- |
| **Mga Karagdagang Mapagkukunan**Kung nakakaranas kayo ng pinansyal na kahirapan, maaaring kuwalipikado kayo sa tulong sa pagbabayad ng mortgage mula sa ahensya ng pagpipinansya para sa pabahay ng inyong estado o iba pang ahensya ng estado o lokal na pamahalaan.Para sa listahan ng mga ahensya ng pagpapayo sa pabahay na aprubado ng HUD na makakapagbigay ng libreng impormasyon tungkol sa pag-iwas sa pagremata at pamamahala ng utang, impormasyon tungkol sa mga programa ng estado o lokal na pamahalaan para sa tulong sa mortgage, pati na pagsasalin o tulong sa ibang wika, makipag-ugnayan sa isa sa mga sumusunod na ahensya ng pederal na pamahalaan.* Ang U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) sa (800) 569-4287 o [www.hud.gov/counseling](http://www.hud.gov/counseling)
* Ang Consumer Financial Protection Bureau (CFPB) sa (855) 411-2372 o [www.consumerfinance.gov/mortgagehelp](http://www.consumerfinance.gov/mortgagehelp)

**Para sa mga karagdagang impormasyon kung paano makakaiwas sa pagremata, kabilang na ang tulong para sa mga miyembro ng militar, puwede rin kayong bumisita sa** [**consumer website**](https://www.fanniemae.com/) **ng Fannie Mae.** **Fannie Mae ang nagmamay-ari sa inyong utang na mortgage.** |

Salamat sa maagap ninyong atensyon sa usaping ito. Narito kami para tulungan kayo sa delingkwente ninyong mortgage.

Taos-puso,

Suporta sa Customer

[Pangalan ng Servicer]

|  |
| --- |
| **Impormasyon sa Pag-iwas sa Pagremata** |

Maaaring available para sa inyo ang mga opsyong ito depende sa inyong kahirapan. May mga opsyon para matulungan kayo na manatili sa inyong bahay at ma-update ang inyong mortgage, at may mga opsyon din na nagbibigay-daan sa inyo na umalis sa inyong bahay nang hindi nareremata. Masasagot namin ang anumang tanong na mayroon kayo tungkol sa mga opsyong ito, kabilang ang mga pangkalahatang kinakailangan sa pagiging kuwalipikado.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **MGA OPSYON PARA MANATILI SA INYONG BAHAY** | **PANGKALAHATANG-IDEYA** | **BENEPISYO** |
| **Reinstatement** | * Bayaran ang lahat ng halagang hindi nabayaran sa isang lump-sum na pagbabayad.
* Available kung may pondo kayo para makapagbayad ngayon.
 | * Nagbibigay-daan sa inyong ma-update agad ang inyong mortgage.
 |
| **Repayment Plan** | * Bayaran ang lahat ng inyong past due na bayarin kasama ang mga regular ninyong buwanang bayarin sa loob ng isang mas pinahabang tagal ng panahon.
* Available kung may sapat kayong kita para mabayaran ang higit pa sa regular ninyong buwanang bayad.
 | * Nagbibigay sa inyo ng oras para ma-update ang inyong mortgage nang hindi nagsasagawa ng isahang lump-sum na pagbabayad.
 |
| **Payment Deferral o Pagpapaliban ng Bayad** | * Ipagpaliban ang pagbabayad ng dalawa hanggang anim na past-due na bayarin sa principal at interes at iba pang partikular na halaga para gawin itong isang balanseng hindi pinapatawan ng interes, na dapat bayaran at mababayaran sa maturity ng utang na mortgage o mas maaga kung ibebenta o ililipat ang pag-aari, kung ire-refinance ang utang na mortgage, o kung babayaran ang hindi pa nababayarang principal na balanse na pinapatungan ng interes.
 | * Nagbibigay-daan sa inyong ma-update ang inyong mortgage sa pamamagitan ng pagpapaliban sa inyong pagbabayad ng mga past-due na halaga ng principal at interes at iba pang partikular na halaga nang hindi binabago ang iba pang tuntunin ng inyong mortgage.
* Hindi maniningil ng interes sa mga halagang iyon.
 |
| **Forbearance Plan** | * Pagbabawas ng bayad o hindi pagbabayad sa loob ng isang partikular na yugto ng panahon (halimbawa, anim na buwan). Sa panahong ito, tuloy-tuloy na magiging delingkwente ang inyong mortgage.
 | * Nagbibigay sa inyo ng panahon na maiayos ang inyong pinansyal na sitwasyon at kung maaari ay maging kuwalipikado para sa isa pang opsyon, gaya ng modification o pagbabago, kapag natapos na ang forbearance plan.
 |
| **Modification o pagbabago** | * Baguhin ang pagbabayad batay sa mga bagong tuntunin.
* Kailangan ninyong makumpleto nang matagumpay ang tatlong buwang trial period plan.
 | * Nagbibigay-daan sa inyo na ma-update ang inyong mortgage sa pamamagitan ng permanenteng pagbabago ng inyong mortgage.
* Idinisenyo para gawing mas magaan ang inyong mga bayarin o termino; kadalasang nagreresulta sa mas mababang buwanang bayarin.
 |
| **MGA OPSYON PARA UMALIS SA INYONG BAHAY** | **PANGKALAHATANG-IDEYA** | **BENEPISYO** |
| **Tradisyonal na Pagbebenta (pagbebenta nang may equity)** | * Ibenta ang inyong pag-aari.
* Gagamitin ang napagbentahan bilang pambayad sa utang sa mortgage at anupamang utang na sine-secure ng pag-aari.
 | * Makuha ang mga sosobra sa napagbentahan kapag nabayaran na ang lahat ng utang at gastusin sa pagsasara o closing.
* Nagbibigay-daan ito sa inyong umalis sa inyong bahay nang hindi nareremata.
 |
| **Pagbebenta sa Mas Mababang Halaga (Short Sale)** | * Ibenta ang inyong pag-aari.
* Gagamitin ang napagbentahan bilang pambayad sa inyong balanse sa mortgage kung mas malaki ang inyong mortgage kaysa sa presyo ng bahay.
 | * Nagbibigay-daan ito sa inyong umalis sa inyong bahay nang hindi nareremata.
* Puwedeng may available na pondo para sa relokasyon.
* Puwedeng patawarin ang natitira ninyong utang na mortgage pagkatapos ilipat ang pag-aari, pero posibleng may mga singilin sa buwis – kumonsulta sa isang tagapayo sa buwis.
 |
| **Pagtapos ng Mortgage sa Pag-aari o Mortgage Release (Deed Kapalit ng Pagremata o Deed-in-Lieu of Foreclosure)** | * Ilipat sa amin ang pag-aari sa inyong property kapalit ng relief sa ilan o sa lahat ng utang na mortgage.
 | * Nagbibigay-daan sa inyo na umalis sa inyong bahay kung hindi ninyo maibebenta ang inyong bahay para makaiwas sa pagremata.
* Puwedeng may available na pondo para sa relokasyon.
* Puwedeng patawarin ang natitira ninyong utang na mortgage pagkatapos ilipat ang pag-aari, pero posibleng may mga singilin sa buwis—kumonsulta sa isang tagapayo sa buwis.
 |

***[Awtorisado ang servicer na isama ang mga FAQ at Mag-ingat sa Mga Scam sa Pag-rescue Mula sa Pagremata sa Form 710 at kung naaangkop, ang 4506T-EZ sa Liham ng Solicitation ng Nangungutang o puwedeng maghintay sa pagpapadala kapag naabot na ang QRPC. Kung hindi isinama ng servicer ang mga FAQ at Mag-ingat sa Mga Scam sa Pag-rescue Mula sa Pagremata sa Liham ng Solicitation ng Nangungutang, dapat isama ng servicer ang impormasyong ito sa kanyang website.]***

|  |
| --- |
| **Mga Madalas Itanong** |

**T1. Gagastos ba ako sa paghingi ng tulong?**

* Hindi. Hindi kailanman kailangang magbayad para makahingi ng tulong o impormasyon tungkol sa mga opsyon para makaiwas sa pagremata mula sa inyong mortgage servicer o sa isang kuwalipikadong ahensya ng pinansya sa pababay.
* Huwag kailanman magpadala ng bayad sa isang kumpanya maliban sa kumpanyang nakalista sa inyong buwanang mortgage statement.
* Mag-ingat sa mga scam at sa sinumang nag-aalok ng tulong kapalit ng bayad (basahin ang **Mag-ingat sa Mga Scam sa Pag-rescue Mula sa Pagremata!** para sa karagdagang impormasyon).

**T2. Ano ang pagremata?**

* Ang pagremata ay ang pagkawala ng inyong bahay sa pamamagitan ng isang legal na proseso kung saan kukunin ng inyong mortgage servicer o isang third party ang pag-aari sa pamamagitan ng isang foreclosure sale.

**T3. Ano ang mga mangyayari sa pagremata?**

* Dapat kayong lumipat, kung hindi ay papalayasin kayo sa pag-aari.
* Posibleng umabot nang hanggang pitong taon bago kayo maging kuwalipikado para sa panibagong mortgage sa Fannie Mae o Freddie Mac.
* Puwede kayong makaranas ng mga negatibong implikasyon sa credit at ang sinumang dagdag na nangutang na nakalista sa mortgage.

**T4. Magsisimula ba ang proseso ng pagremata kung hindi ako sasagot sa mga abiso ng mortgage servicer tungkol sa mga napalampas na bayad?**

* Kung babalewalain ninyo ang mga abiso ng inyong mortgage servicer, puwedeng i-refer ng inyong mortgage servicer sa pagremata ang inyong mortgage sang-ayon sa inyong mga dokumento sa mortgage at nalalapat na batas.

**T5. Dapat pa rin ba akong makipag-ugnayan sa aking mortgage servicer kung masyado akong natagalan sa paghihintay at na-refer na sa pagremata ang aking pag-aari?**

* Oo. Mas maaga, mas maganda! Kung gusto ninyong panatilihin ang inyong bahay, makipag-ugnayan agad sa inyong mortgage servicer.
* Puwede rin kayong makipag-ugnayan sa isang tagapayo sa pabahay na aprubado ng HUD (basahin ang **Mga Karagdagang Mapagkukunan** sa pahina 1) at humiling ng three-way na tawag na kasali kayo, ang tagapayo sa pabahay na aprubado ng HUD, at ang inyong mortgage servicer para talakayin ang inyong kahirapan.
* Makakapagbigay rin ng libreng payo sa pamamahala sa utang ang isang tagapayo sa pabahay na aprubado ng HUD.

**T6. Puwede pa rin ba akong i-evaluate para sa tulong sa mortgage kung nakaiskedyul na ang aking property para sa isang foreclosure sale?**

* Oo, pero mahalagang makipag-ugnayan kayo sa inyong servicer sa lalong madaling panahon para pag-usapan ang mga posibleng opsyon. Kung matatanggap ng inyong mortgage servicer ang kumpleto ninyong Aplikasyon sa Tulong sa Mortgage at may natitira na lang kayong 37 araw sa kalendaryo o mas kaunti bago ang nakaiskedyul na foreclosure sale, walang garantiya na sapat ang magiging panahon ng inyong servicer para ma-evaluate kayo para mapigilan ang foreclosure sale.
* Kahit na naaprubahan kayo ng inyong mortgage servicer para sa isang alternatibo sa pagremata bago ang bentahan, maaaring hindi pigilan ng korteng may hurisdiksyon sa pagdinig sa pagremata (kung mayroon man) o ng pampublikong opisyal na inatasang pangasiwaan ang pagbebenta ang nakaiskedyul na pagbebenta.

**T7. Ibebenta ba ang aking pag-aari sa foreclosure sale kung tatanggapin ko ang isang alternatibo sa pagremata?**

* Hindi. Hindi ibebenta ang inyong pag-aari sa isang foreclosure sale kung tatanggapin ninyo ang isang opsyon sa pag-iwas sa pagremata at kung matutugunan ninyo ang mga kinakailangan nito.

**T8. Paano kung nakakuha ako ng interes sa pag-aari (ownership interest) sa property, gaya ng dahil sa pagkamatay, diborsyo, o legal na paghihiwalay?**

* Dapat kayong makipag-ugnayan sa amin sa lalong madaling panahon. Narito kami para tulungan kayo na makapag-adjust sa mga ganitong pangyayari, at magbigay sa inyo ng impormasyon sa kung saan ipapadala ang mga bayad sa mortgage. Mangyaring makipag-ugnayan sa amin para sa isang listahan ng dokumentasyon na kailangan para kumpirmahin ang inyong pagkakakilanlan at ownership interest sa property, at para talakayin ang mga susunod na hakbang.

|  |
| --- |
| **Mag-ingat sa Mga Scam sa Pag-rescue Mula sa Pagremata!** |

Milyon-milyong dolyar na ang nanakaw ng mga manloloko mula sa mga namomroblemang may-ari ng bahay sa pamamagitan ng pangangako ng mabilisang solusyon sa pagremata, o paghingi ng pera para sa mga serbisyo sa pagpapayo. Ang mga ahensya ng pagpapayo na aprubado ng HUD ay nagbibigay ng parehong mga serbisyo nang LIBRE. Kung makakatanggap kayo ng alok, impormasyon, o payo na masyadong maganda para maging totoo, malamang na hindi iyon totoo. Kung nagdududa kayo, makipag-ugnayan sa inyong mortgage servicer. Huwag hayaan ang mga scammer na samantalahin kayo, ang inyong sitwasyon, ang inyong bahay, o ang inyong pera. Tandaan, walang pananagutan ang inyong mortgage servicer na bayaran kayo para sa mga danyos na resulta ng scam. **Tandaan, LIBRE ang tulong**.

**Paano Tutukoy ng Scam** – mag-ingat sa isang kumpanya o taong:

* Humihingi ng paunang bayad para makipagtulungan sa inyong mortgage servicer para baguhin, i-refinance, o i-reinstate ang inyong mortgage.
* Nagbibigay ng garantiyang mapipigilan niya ang pagremata o mababago niya ang inyong mortgage.
* Nagbibigay sa inyo ng payo na ihinto ang pagbabayad sa inyong mortgage servicer at sa halip ay sila ang bayaran.
* Pinipilit kayong pirmahan ang deed sa inyong bahay o lumagda ng anumang papel na hindi pa ninyo nababasa, at hindi ninyo lubos na nauunawaan.
* Nagsasabing nag-aalok sila ng mga pagbabago sa pautang na "aprubado ng pamahalaan" o "opisyal na nagmula sa pamahalaan."
* Humihiling sa inyong maglabas ng personal na pinansyal na impormasyon online o sa telepono at hindi pa kayo kailanman nakipagtransaksyon sa mga taong ito at/o hindi ninyo sila kilala.

**Paano Mag-ulat ng Scam** – gawin ang isa sa mga sumusunod:

* Pumunta sa <https://www.consumerfinance.gov/complaint/> para magsumite ng reklamo at makakuha ng impormasyon sa kung paano tutugon.
* Tawagan ang (888) 995‐HOPE (4673) at sabihin sa tagapayo ang inyong sitwasyon at na sa tingin ninyo ay na-scam kayo o may alam kayong scam.