សេចក្តីថ្លែងបង្ហាញព័ត៌មានរបស់អ្នកទិញផ្ទះ

***សម្រាប់គម្រោងដែល***

***លក្ខខណ្ឌបម្រាមដើម្បីធានាតម្លៃសមរម្យនៅបន្តមានសុពលភាព
បន្ទាប់ពីមានបណ្តឹងសុំផ្ដាច់ទ្រព្យបញ្ចាំ***

អ្នក (អ្នកទិញផ្ទះ) បានបង្ហាញអំពីការចាប់អារម្មណ៍ ឬមានបំណងទិញផ្ទះដែលមានទីតាំងនៅ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Massachusetts (“សាលាក្រុង”) ក្នុងតម្លៃទាបជាងតម្លៃទីផ្សារសមរម្យរបស់ផ្ទះ។ ផ្ទះនេះត្រូវបានសាងសង់ក្រោមកម្មវិធីឧបត្ថម្ភធនរបស់រដ្ឋដែលតម្រូវឱ្យផ្ទះនេះលក់ទៅឱ្យអ្នកទិញដែលស្របតាមតាមលក្ខខណ្ឌចំណូល ទ្រព្យសម្បត្តិ និងក្នុងករណីមួយចំនួន លក្ខខណ្ឌអាយុ (“អ្នកទិញមានសិទ្ធិ”)

ដើម្បីទទួលបានមកវិញនូវឱកាសទិញផ្ទះក្នុងតម្លៃទីផ្សារ ឬទាបជាងតម្លៃទីផ្សារសមរម្យរបស់ផ្ទះ អ្នកត្រូវយល់ព្រមចំពោះការដាក់កំណត់លើការប្រើប្រាស់ និងផ្ទេរជាក់លាក់។ ក្នុងនាមជាម្ចាស់យូនីតដែលមានតម្លៃសមរម្យ អ្នកគួរដឹងថា មានឯកសារច្បាប់ចំនួនបី (3) ប្រភេទ ដែលត្រូវបាន ឬនឹងត្រូវកត់ត្រាទុកអំពីទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នក ដើម្បីធានាថាយូនីតរបស់អ្នកនៅតែមានតម្លៃសមរម្យជារៀងរហូត។ ឯកសារទាំងនោះមានដូចជា៖

1. ***កិច្ចព្រមព្រៀងបទប្បញ្ញត្តិ***
* កិច្ចព្រមព្រៀងបទប្បញ្ញត្តិគឺជា កិច្ចព្រមព្រៀងរវាងក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ ដែលបានសាងសង់ផ្ទះរបស់អ្នក និង MassHousing។ នៅក្នុងចំណោមលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗទៀត កិច្ចព្រមព្រៀងបទប្បញ្ញត្តិចែងអំពី លក្ខខណ្ឌតម្លៃសមរម្យសម្រាប់គេហដ្ឋានរបស់អ្នក។
1. ***ការដាក់បម្រាមលើលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ*** (ហៅថា “លក្ខខណ្ឌបម្រាម” ឬ “ប្រការបន្ថែមស្ដីពីកម្មសិទ្ធិ” ឬ “ប្រការបន្ថែមស្ដីពីកម្មសិទ្ធិលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ”)។

* លក្ខខណ្ឌបម្រាមលើលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យត្រូវបានភ្ជាប់ជាមួយ
ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិផ្ទះរបស់អ្នក និងកំណត់នូវដាក់លក្ខខណ្ឌ និងលក្ខខណ្ឌតម្លៃសមរម្យ ដែលអ្នកត្រូវតែអនុវត្តតាមដើម្បីធានាថា យូនីតនៅតែមានតម្លៃសមរម្យជារៀងរហូត។
1. ***ឥណទានលំនៅដ្ឋានដាក់លក្ខខណ្ឌលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ (Affordable Housing Restriction Mortgage)*** ដែលក្នុងនោះ MassHousing គឺជាឥណទានលំនៅដ្ឋាន។
* នេះគឺជាឥណទានលំនៅដ្ឋានមិនមែនសាច់ប្រាក់រវាងម្ចាស់ផ្ទះ និង MassHousing។ ជាប្រការ សំខាន់ដែលត្រូវទទួលស្គាល់ថា **ឥណទានលំនៅដ្ឋាន MassHousing ពុំមានន័យថា អ្នកមានឥណទានជាមួយ ឬជំពាក់ប្រាក់ MassHousing ឡើយ។**  ផ្ទុយទៅវិញ ឥណទានលំនៅដ្ឋាននេះបានពង្រឹងលក្ខខណ្ឌបម្រាមតម្លៃសមរម្យ ហើយត្រូវបានដាក់ចេញជាយន្តការច្បាស់លាស់ ដើម្បីជូនដំណឹងដល់ស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុ ដូចជាធនាគារ ឬម្ចាស់ឥណទានអំពីតម្លៃរបស់យូនីតក្រោមកម្មវិធីឧបត្ថម្ភធនរបស់រដ្ឋ។

ឯកសារទាំងនេះរួមគ្នា ផ្តល់សិទ្ធិឱ្យភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យរបស់អ្នក និង MassHousing ក្នុងការអនុវត្ត​លក្ខខណ្ឌតម្លៃសមរម្យ និងធានាថាលក្ខខណ្ឌអនុលោមភាពប្រចាំឆ្នាំដែលមានចែងក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងបទប្បញ្ញត្តិ ត្រូវបានអនុវត្ត។

ការដាក់បម្រាមទាំងនេះមានរៀបរាប់លម្អិតនៅក្នុងការលក្ខខណ្ឌបម្រាមលើលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលនឹងត្រូវភ្ជាប់ជាមួយប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិផ្ទះរបស់អ្នក។

សេចក្តីថ្លែងបង្ហាញព័ត៌មានរបស់អ្នកទិញផ្ទះនេះ សង្ខេបពីការដាក់បម្រាម និងលក្ខខណ្ឌដែលកំណត់ដោយការដាក់បម្រាមលើលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ។ **អ្នកគួរអានលក្ខខណ្ឌបម្រាមលំនៅដ្ឋាន​តម្លៃសមរម្យទាំងមូល ព្រោះការដាក់បម្រាមនេះកំណត់នូវលក្ខខណ្ឌច្បាប់ចំពោះអ្នក**។

បន្ថែមពីលើការដាក់បម្រាមដែលកំណត់ដោយប្រការបន្ថែមស្ដីពីកម្មសិទ្ធិលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ អាចមានការណែនាំ និងបទបញ្ជាផ្សេងទៀតដែលដាក់ចេញនូវការកំណត់ ឬការដាក់បម្រាមបន្ថែមពាក់ព័ន្ធនឹងផ្ទះដែលមានតម្លៃសមរម្យរបស់អ្នក។ MassHousing ក៏ផ្តល់ព័ត៌មានផងដែរដើម្បីជួយឱ្យម្ចាស់ផ្ទះមានការយល់ដឹងអំពីលក្ខខណ្ឌកម្មវិធីឧបត្ថម្ភធនរបស់រដ្ឋ។

**I. លំនៅដ្ឋានគោល – ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិកាន់កាប់**

អ្នកត្រូវកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ផ្ទះនេះសម្រាប់ជាលំនៅដ្ឋានចម្បងរបស់អ្នកតែប៉ុណ្ណោះ នៅក្នុងអំឡុងពេលដែលអ្នកជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ លើកលែងដូចដែលបានបញ្ជាក់នៅខាងក្រោម។

**II. ចាំបាច់ត្រូវមានការការយល់ព្រមពីភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ**

អ្នកត្រូវស្នើសុំការយល់ព្រមជាលាយលក្ខណ៍អក្សរជាមុនពីសំណាក់ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (“ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ”) មុនពេលអ្នកធ្វើកិច្ចការ**ណាមួយ**ដូចខាងក្រោម៖

1. ជួលផ្ទះរបស់អ្នក
	* ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យរបស់អាចផ្ដល់ការអនុញ្ញាតឱ្យជួលផ្ទះរបស់អ្នកជាលក្ខណៈ
	បណ្តោះអាសន្ន និងលើសពីរយៈពេលមួយ (1) ឆ្នាំទេ ប៉ុន្តែអ្នកត្រូវទាក់ទងភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យរបស់អ្នកមុនពេលអ្នកជួលផ្ទះរបស់អ្នក។
2. ស្នើឥទានជាថ្មីសម្រាប់ឥណទានលំនៅដ្ឋានរបស់អ្នក ឬទទួលបានឥណទានបញ្ចាំលើកទីពីរ
	* អ្នកត្រូវទាក់ទងភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យរបស់អ្នកដែលនឹងពិនិត្យមើលសំណើរបស់អ្នក **មុនពេលអ្នកអាចបិទលើឥណទានលំនៅដ្ឋានថ្មី។**

**សម្គាល់៖** ឥណទានលំនៅដ្ឋានទី 1 ឬទី 2 របស់អ្នកត្រូវមានលក្ខណៈដូចតទៅ៖

* អត្រាថេរ ដែលជាការរំលោះឥណទានពេញលេញ
* គ្មានការពិន័យលើការបង់ប្រាក់មុន ឬការបង់ប្រាក់លើសចំនួន
* អត្រាការប្រាក់ទីផ្សារសមរម្យ៖ មិនលើសពី 2% ពីអត្រាទូទៅបច្ចុប្បន្ន
* ចំនួនឥណទានមិនលើសពី 97% នៃ តម្លៃលក់បន្តអតិបរិមាបច្ចុប្បន្នរបស់អ្នក
* ឥណទានលំនៅដ្ឋានទីពីរ៖ ចំនួនទឹកប្រាក់បញ្ចូលគ្នានៃឥណទានលំនៅដ្ឋានទាំងអស់ មិនលើសពី 97% នៃតម្លៃលក់បន្តអតិបរិមា។

បន្ទាត់ឥណទានទ្រព្យម្ចាស់លំនៅដ្ឋាន (HELOCS) ត្រូវបាន មិនអនុញ្ញាតឡើយ

1. ធ្វើការកែលម្អផ្ទះដែលមានតម្លៃសមរម្យរបស់អ្នក
	* ការកែលម្អផ្នែកសំខាន់នៃអគារត្រូវតែជា “ការកែលម្អថែទាំចាំបាច់ ពុំស្ថិតក្រោមខុនដូ ឬសមាគមម្ចាស់ផ្ទះ ដែលប្រសិនបើគ្មានការកែលម្អទេ អាចធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់គុណភាពរចនាសម្ព័ន្ធនៃអចលនទ្រព្យ។ ឬអាចម្យ៉ាងទៀតថា មានតែការកែលម្អការថែទាំចាំបាច់ប៉ុណ្ណោះដែលមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់សម្រាប់ការពិចារណាលើតម្លៃលក់នាពេលអនាគត។ ការកែលម្អផ្នែកសំខាន់នៃអគារអាចបន្ថែមទៅក្នុងតម្លៃលក់បន្តរបស់អ្នក ប្រសិនបើមានការយល់ព្រមជាមុន។
	* ប្រសិនបើអ្នកកំពុងពិចារណាអំពីការកែលម្អគេហដ្ឋានរបស់អ្នក អ្នកត្រូវទាក់ទងទៅភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យរបស់អ្នក។
	* ខាងក្រោមនេះគឺជាតារាងនៃការកែលម្អដែល **មាន** និង**មិនមាន**លក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ជាការកែលម្អផ្នែកសំខាន់នៃអគារ

|  |  |
| --- | --- |
| មានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ជាការកែលម្អផ្នែកសំខាន់នៃអគារ | ពុំមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ជាការកែលម្អផ្នែកសំខាន់នៃអគារ  |
|  |  |
| ដំបូលថ្មី | ការដំឡើងម៉ាស៊ីនត្រជាក់កណ្តាល |
| ផ្លាស់ប្តូរបង្អួចដោយសារការសឹករិចរឹល | រានហាលខាងក្រៅផ្ទះ |
| ផ្លាស់ប្ដូរផ្នែកដែលខូចដោយសារការខូចខាត និងការសឹករិចរឹល | បន្ថែម |
| ការលាបថ្នាំខាងក្រៅដោយសារតែការរបកថ្នាំពណ៌ | ការបញ្ចប់កន្លែងដែលមិនទាន់បញ្ចប់ |
| ការផ្លាស់ប្ដូរបរិក្ខារកម្ដៅ ឬប្រព័ន្ធទុយោ | យានដ្ឋាន |
| កង្វះរចនាសម្ព័នដូចជា ការខូចខាតដោយសារកណ្ដៀរ ឬសត្វល្អិតចង្រៃផ្សេងៗទៀត ការខូចខាតប្រព័ន្ធទឹក ឬការថែទាំផ្សេងទៀតតាមតម្រូវការ | រៀបចំទេសភាព |
| ការប្តូរអាងសិបទិច | កម្រាលដែលបានកែលម្អ (ឧទាហរណ៍ ពីកំរាលព្រំទៅជាប្រភេទឈើរឹង) |
| ការផ្លាស់ប្ដូរឧបករណ៍ (ចង្រ្កាន ម៉ាស៊ីនលាងចាន ទូទឹកកក) | បរិក្ខារផ្សេងទៀតដែលម្ចាស់អាចកំណត់បានដែលអាចទុកជាការកែលម្អ ឬការធ្វើឱ្យកាន់តែមានភាពប្រណីត |
| ការកែលម្អផ្សេងៗទៀតដែលកំណត់ដោយម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ និងមានការយល់ព្រមពីសំណាក់ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ |  |

ប្រសិនបើអ្នកកំពុងពិចារណាជួលផ្ទះរបស់អ្នក។ រៀបចំឥណទានសារជាថ្មីសម្រាប់លំនៅដ្ឋានរបស់អ្នក ឬទទួលបានឥណទានលំនៅដ្ឋានលើកទីពីរ ឬការកែលម្អលំនៅដ្ឋានរបស់អ្នក **អ្នកត្រូវតែទាក់ទងទៅភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យរបស់អ្នក** (សូមបញ្ចូលឈ្មោះ អាសយដ្ឋានអ៊ីមែល និងលេខទូរសព្ទ)

**ប្រសិនបើអ្នកមិនទទួលបានការយល់ព្រមពីភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យទៅតាមការកំណត់សម្រាប់ករណីណាមួយខាងលើទេ** នោះអ្នកអាចនឹងត្រូវតម្រូវឱ្យបង់ថ្លៃឈ្នួល ប្រាក់ចំណេញ ឬទឹកប្រាក់ដែលអ្នកទទួលបានពីប្រតិបត្តិការតាមតម្រូវការ ជូនសាលាក្រុងសម្រាប់មូលនិធិលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ។ ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ ឬសាលាក្រុងអាចរៀបចំនីតិវិធីដើម្បីប្រមូលមកវិញនូវថ្លៃឈ្នួល ប្រាក់ចំណេញ ឬទឹកប្រាក់ និងថ្លៃប្រមូល រួមទាំងថ្លៃសេវាមេធាវីផងដែរ។ បន្ទាប់ពីប្រមូលបានមកវិញ បន្ទាប់ពីការទូទាត់ការចំណាយ ទឹកប្រាក់នៅសល់នឹងត្រូវទូទាត់ជូនសាលាក្រុងដើម្បីដាក់បញ្ចូលទៅក្នុងមូលនិធិលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ។

ក្នុងករណីដែលភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យយល់ព្រមលើការជួល ការផ្តល់ឥណទានសាជាថ្មី ឬឥណទានលំនៅដ្ឋាន វាគឺជាលក្ខខណ្ឌនៃការព្រមព្រៀងថា រាល់ថ្លៃឈ្នួល ប្រាក់ចំណេញ ឬទឹកប្រាក់ចំណូលពីប្រតិបត្តិការដែលលើសពីចំណាយជាក់ស្តែងនៃចលនទ្រព្យតាមការកំណត់ នោះភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យនឹងត្រូវទូទាត់ជូនសាលាក្រុង ដើម្បីដាក់បញ្ចូលទៅក្នុងមូលនិធិលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យរបស់ខ្លួន។

ការដាក់បម្រាមលើលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យអាចតម្រូវឱ្យតម្លៃលក់បន្តត្រូវបង់ជូនភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ​សម្រាប់ការងារចាំបាច់របស់ខ្លួនពាក់ព័ន្ធនឹងការលក់ផ្ទះប​ន្តណាមួយដូចមានរៀបរាប់ខាងក្រោម។

**III. លក្ខខណ្ឌសម្រាប់ការលក់បន្ត**

**នៅពេលអ្នកលក់ផ្ទះរបស់អ្នក អ្នកក៏ត្រូវជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដល់ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ និងMassHousing (នាយកដ្ឋានផែនការ និងកម្មវិធី) អំពីបំណងរបស់អ្នកក្នុងការលក់ផ្ទះ ដើម្បីឱ្យភ្នាក់ងារទាំងនេះអាចកំណត់អ្នកទិញដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់សម្រាប់ទិញផ្ទះ។**

ថ្លៃលក់ដែលបានអនុញ្ញាត ត្រូវបានកំណត់ថាជា “តម្លៃលក់បន្តអតិបរមា” នៅក្នុងប្រការបន្ថែមស្ដីពី
កម្មសិទ្ធិលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ។ ថ្លៃលក់ត្រូវបានគណនា ដោយធ្វើការកែតម្រូវតម្លៃទិញដែលអ្នកបានបង់សម្រាប់ផ្ទះ ដើម្បីឆ្លុះបញ្ចាំងអំពីការប្រែប្រួលប្រាក់ចំណូលមធ្យមក្នុងតំបន់ ចាប់ពីពេលដែលអ្នកទិញផ្ទះដែលមានតម្លៃសមរម្យរបស់អ្នករហូតដល់ពេលលក់បន្តបូកនឹង

* ថ្លៃសេវាលក់បន្តដូចមានចែងនៅក្នុងប្រការបន្ថែមស្ដីពីកម្មសិទ្ធិលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ
* ថ្លៃទីផ្សារប្រសិនបើមាន និង
* ការកែលម្អផ្នែកសំខាន់នៃអគារដែលបានអនុម័ត ប្រសិនបើមាន។

តម្លៃលក់បន្តអតិបរមាមិនត្រូវលើសពីចំនួន ដែលអ្នកទិញមានសិទ្ធិដែលរកបានចំនួន 70% នៃប្រាក់ចំណូលមធ្យមក្នុងតំបន់ ដូចដែលបានកំណត់ដោយរូបមន្តដែលមានចែងនៅក្នុងប្រការបន្ថែមស្ដីពី
កម្មសិទ្ធិលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ អាចទូទាត់បាន។ តម្លៃលក់ក៏មិនត្រូវទាបជាងតម្លៃទិញ ដែលអ្នកបានបង់ដែរ ប្រសិនបើអ្នកមិនយល់ព្រមទទួលយកតម្លៃដែលទាបជាង។

ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យនឹងមានរយៈពេលរហូតដល់ 90 ថ្ងៃ បន្ទាប់ពីអ្នកជូនដំណឹងអំពីបំណងលក់ផ្ទះ ដើម្បីបិទការលក់ទៅឱ្យអ្នកទិញដែលមានសិទ្ធិ ឬបិទការលក់ទៅឱ្យភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ ឬសាលាក្រុងឬអ្នកដែលត្រូវបានជ្រើសតាំង។ រយៈពេលនេះអាចពន្យារពេលបានដូចមានចែងនៅក្នុងកម្មវិធីទិញផ្ទះតម្លៃសមរម្យ ដើម្បីរៀបចំសេចក្តីលម្អិតនៃការបិទ ដើម្បីកំណត់អ្នកទិញបន្ទាប់ ប្រសិនបើអ្នកទិញដែលបានជ្រើសរើសដំបូងមិនអាចទទួលបានហិរញ្ញប្បទាន ឬដោយសារខ្វះកិច្ចសហការពីអ្នក។

អ្នកមានកាតព្វកិច្ចផ្ដល់កិច្ចសហការពេញទំហឹងជាមួយភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ និង MassHousing ក្នុង
អំឡុងពេលលក់បន្ត ប្រសិនបើអ្នកទិញដែលមានសិទ្ធិ ខកខានមិនបានទិញផ្ទះ ហើយភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ ឬសាលាក្រុង ឬអ្នកដែលត្រូវបានជ្រើសតាំងមិនបានទិញផ្ទះ នោះអ្នកអាចលក់ផ្ទះនេះទៅឱ្យអ្នកទិញដែលពុំមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ជាអ្នកទិញមានសិទ្ធិទិញ (អ្នកទិញនេះត្រូវបានហៅថាអ្នកទិញដែលពុំមានសិទ្ធិ) ដោយយោងលើលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម៖

* ការលក់មិនត្រូវលើសពីតម្លៃលក់បន្តអតិបរិមា
* ការបិទត្រូវធ្វើឡើងយ៉ាងតិច 30 ថ្ងៃបន្ទាប់ពីថ្ងៃផុតកំណត់បិទ ដូចដែលបានរៀបរាប់ខាងលើ
* ផ្ទះត្រូវតែលក់យោងតាមប្រការបន្ថែមស្ដីពីកម្មសិទ្ធិលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ និង
* ប្រសិនបើមាន អ្នកទិញពុំមានសិទ្ធិចាប់អារម្មណ៍លើសពីម្នាក់ នោះអាទិភាពត្រូវផ្តល់ទៅឱ្យអ្នកទិញណាដែលកំណត់ដោយភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យថាជាគ្រួសារដែលមានចំនួនសមាជិកសមស្រប ដែលមានប្រាក់ចំណូលលើសពី 80% ប៉ុន្តែតិចជាង 120% នៃប្រាក់ចំណូលមធ្យមក្នុងតំបន់។

ការលក់ណាមួយរបស់អ្នកទៅឱ្យអ្នកទិញមានសិទ្ធិ ឬអ្នកទិញដែលពុំមានសិទ្ធិ (ដូចមានរៀបរាប់នៅក្នុងប្រការបន្ថែមស្ដីពីកម្មសិទ្ធិលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ) គឺស្ថិតនៅក្រោមលក្ខខណ្ឌធម្មតា និងជាទូទៅសម្រាប់ការលក់អចលនទ្រព្យ ដូចមានចែងនៅក្នុងប្រការបន្ថែមស្ដីពីកម្មសិទ្ធិលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ និងដែលនឹងត្រូវបញ្ចូលទៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងទិញ/លក់របស់អ្នក។

**មិនមានការអះអាង ឬការធានាថា អ្នកទិញមានសិទ្ធិនឹងទិញផ្ទះដែលមានតម្លៃសមរម្យរបស់អ្នក ឬអ្នកនឹងទទួលបានតម្លៃលក់បន្តអតិបរមា (ឬតម្លៃផ្សេងទៀត) សម្រាប់ការលក់ផ្ទះរបស់អ្នកឡើយ។**

ការលក់ ឬការផ្ទេរផ្ទះនឹងគ្មានសុពលភាពឡើយ លុះត្រាតែ (1) តម្លៃសរុបនៃតម្លៃតបស្នង និងទឹកប្រាក់គ្រប់ប្រភេទដែលបានផ្តល់ជូន ឬទូទាត់ដោយអ្នកទិញដែលបានជ្រើសរើស ពុំលើសពីតម្លៃលក់បន្តអតិបរមា និង (2) វិញ្ញាបនប័ត្រអនុលោមតាមលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលបញ្ជាក់ថា ការលក់ ឬការផ្ទេរត្រូវបានធ្វើឡើងស្របទៅតាមលក្ខខណ្ឌនៃប្រការបន្ថែមស្ដីពីកម្មសិទ្ធិលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ ត្រូវបានអនុវត្តដោយភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ និង/ឬ MassHousing និងកត់ត្រានៅក្នុងបញ្ជីកម្មសិទ្ធិ។

**ប្រសិនបើអ្នកព្យាយាមលក់ ឬផ្ទេរផ្ទះ មិនស្របតាមលក្ខខណ្ឌនៃប្រការបន្ថែមស្ដីពីកម្មសិទ្ធិលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ នោះភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ និង/ឬ** MassHousing **នៅក្នុងចំណោមសិទ្ធិផ្សេងៗទៀតដែល​ខ្លួនមាន អាចចាត់ទុកជាមោឃៈនូវកិច្ចសន្យាសម្រាប់ការលក់នេះ ឬការលក់តែម្ដង។**

**IV. បណ្តឹងសុំផ្ដាច់ទ្រព្យបញ្ចាំ**

ប្រសិនបើអ្នកកាន់ឥណទានបញ្ចាំបានជូនដំណឹងថា ខ្លួនមានបំណងចាប់ផ្តើមដំណើរការបណ្តឹងសុំផ្ដាច់ទ្រព្យបញ្ចាំ នោះអ្នកជួលផ្ទះដែលមានតម្លៃសមរម្យអាចផ្តល់ជូនសាលាក្រុងនូវជម្រើសក្នុងការទិញផ្ទះនេះ (ឬដើម្បីជ្រើសតាំងភាគីមួយទៀតដើម្បីទិញផ្ទះ) ក្នុងរយៈពេល 120 ថ្ងៃបន្ទាប់ពីការជូនដំណឹងដល់ម្ចាស់ឥណទានអំពីគោលបំណងក្នុងការដាក់បណ្តឹងសុំផ្ដាច់ទ្រព្យបញ្ចាំ។

ប្រសិនបើជម្រើសនៃការទិញតាមរយៈបណ្តឹងសុំផ្ដាច់ទ្រព្យបញ្ចាំ (foreclosure purchase) នេះ នោះតម្លៃទិញនឹងធំជាង (i) ចំនួនទឹកប្រាក់ឥណទាននៅសល់ ដែលធានាដោយទ្រព្យបញ្ចាំ បូកនឹង
ឥណទាននៅសល់ដោយធានាទ្រព្យបញ្ចាំតាមលំដាប់អាទិភាព តម្លៃលក់បន្តអតិបរិមាគិតចាប់ពីថ្ងៃដែលឥណទានលំនៅដ្ឋានត្រូវបានផ្តល់ជូន បូកនឹងបុរេប្រទានអនាគត ការប្រាក់បង្គរ និង/ឬការចំណាយ និងថ្លៃដើមសមស្រប ដែលអ្នកកាន់ទ្រព្យបញ្ចាំមានសិទ្ធិទទួលបានមកវិញ ឬ (ii) ថ្លៃលក់អតិបរមាទៅតាមជម្រើសនៃការទិញតាមរយៈបណ្តឹងសុំផ្ដាច់ទ្រព្យបញ្ចាំ លើកលែងតែក្នុងករណីនេះតម្លៃលក់បន្តអតិបរមាអាចតិចជាងតម្លៃទិញដែលអ្នកបានបង់។ **តាមរយៈការចុះហត្ថលេខានៅលើប្រការបន្ថែមស្ដីពីកម្មសិទ្ធិលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ អ្នកយល់ព្រមថា អ្នកនឹងសហការក្នុងការអនុវត្តប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ និងឯកសារបិទចាំបាច់ផ្សេងទៀត។**

ប្រសិនបើជម្រើសនៃការទិញតាមរយៈបណ្តឹងសុំផ្ដាច់ទ្រព្យបញ្ចាំមិនត្រូវបានអនុវត្តក្នុងរយៈពេល 120 ថ្ងៃបន្ទាប់ពីបានជូនសេចក្តីអំពីបណ្តឹងសុំផ្ដាច់ទ្រព្យបញ្ចាំ ទៅភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ និង MassHousing នោះអ្នកកាន់ទ្រព្យបញ្ចាំអាចអនុវត្តការលក់តាមរយៈបណ្តឹងសុំផ្ដាច់ទ្រព្យបញ្ចាំ។ អ្នកកាន់ទ្រព្យបញ្ចាំ ឬអ្នកទិញដែលពុំមានសិទ្ធិ អាចទិញផ្ទះដោយការលក់តាមរយៈបណ្តឹងសុំផ្ដាច់ទ្រព្យបញ្ចាំ ដោយយោងតាមរយៈប្រការបន្ថែមស្ដីពីកម្មសិទ្ធិលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ។

ប្រសិនបើតម្លៃលក់តាមការលក់តាមរយៈបណ្តឹងសុំផ្ដាច់ទ្រព្យបញ្ចាំធំជាងតម្លៃទិញដែលនឹងត្រូវបានអនុវត្តសម្រាប់ជម្រើសនៃការទិញតាមរយៈបណ្តឹងសុំផ្ដាច់ទ្រព្យបញ្ចាំ ដូចដែលបានរៀបរាប់ខាងលើ នោះតម្លៃលើសនឹងត្រូវបង់ជូនសាលាក្រុង។ **តាមរយៈការចុះហត្ថលេខាលើប្រការបន្ថែមស្ដីពីកម្មសិទ្ធិលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ អ្នកយល់ព្រមប្រគល់សិទ្ធិ និងអត្ថប្រយោជន៍ដែលអ្នកអាចមាននៅក្នុងសមតុល្យនៃទឹកប្រាក់បណ្តឹងសុំផ្ដាច់ទ្រព្យបញ្ចាំដែលមាន បន្ទាប់ពីបានបំពេញនូវរាល់កាតព្វកិច្ចទាំងអស់ចំពោះអ្នកកាន់ទ្រព្យបញ្ចាំនៃទ្រព្យបញ្ចាំដែលបានផ្ដាច់ សម្រាប់បញ្ជូនទៅសាលាក្រុង។**

**គ្មានការអះអាង ឬការធានាថា សាលាក្រុងនឹងអនុវត្តជម្រើសនៃការទិញតាមរយៈបណ្តឹងសុំផ្ដាច់ទ្រព្យបញ្ចាំ​ ឬម្ចាស់ឥណទានរបស់អ្នកនឹងទទួលបានតម្លៃលក់បន្តអតិបរមា (ឬតម្លៃផ្សេងទៀត) នៅក្នុងការលក់ផ្ទះតាមរយៈបណ្តឹងសុំផ្ដាច់ទ្រព្យបញ្ចាំឡើយ។ ជាងនេះទៅទៀត ម្ចាស់ឥណទាននៃបណ្តឹងសុំផ្ដាច់ទ្រព្យបញ្ចាំ រក្សាសិទ្ធិបន្តអនុវត្តចំនួនដែលខ្វះចំពោះអ្នក។**

**V. ការរំលោភលើលក្ខខណ្ឌនៃការដាក់បម្រាម**

ប្រសិនបើអ្នកបំពានលើលក្ខខណ្ឌនៃការដាក់បម្រាមណាមួយ នោះអ្នកនឹងស្ថិតក្នុងស្ថានភាពប្រព្រឹត្ត​កំហុស ហើយភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ និង/ឬសាលាក្រុងអាចអនុវត្តវិធានការដោះស្រាយ ដូចមានចែងនៅក្នុងសេចក្ដីបម្រាម។ ប្រសិនបើភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ និង/ឬសាលាក្រុងនាំមកនូវវិធានការតឹងរ៉ឹងចំពោះអ្នក និងឈ្នះនៅក្នុងដំណោះស្រាយ **នោះអ្នកត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះរាល់ការចំណាយទាំងអស់ (រួមទាំងថ្លៃសេវាផ្លូវច្បាប់)** សម្រាប់ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ និងសាលាក្រុង។ ភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ និងសាលាក្រុងអាចអនុវត្តសិទ្ធិដកហូតទ្រព្យរបស់កូនបំណុលទៅលើផ្ទះដើម្បីធានាកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកក្នុងការទូទាត់ការចំណាយទាំងនោះ។

**VI. វិធានពិសេសសម្រាប់អ្នកទិញដែលពុំមានសិទ្ធិ**

ក្នុងករណីដែលអ្នកត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យទិញផ្ទះ ប៉ុន្តែពុំមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ជាអ្នកទិញមានសិទ្ធិនៅពេលទិញ នោះអ្នកពុំចាំបាច់កាន់កាប់ផ្ទះនោះជាលំនៅដ្ឋានសំខាន់របស់អ្នកឡើយ។ ទោះបីយ៉ាងណា អ្នកត្រូវស្នើសុំការយល់ព្រមពីភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យដើម្បីជួលផ្ទះ។ វិធានសម្រាប់ការជួលដោយអ្នកទិញដែលពុំមានសិទ្ធិ ត្រូវបានគ្រប់គ្រងដោយគោលការណ៍ណែនាំកម្មវិធីឧបត្ថម្ភធនពាក់ព័ន្ធ។ ជាទូទៅអ្នកអាចជួល ទៅឱ្យតែអ្នកជួលដែលមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ជាអ្នកទិញមានសិទ្ធិ នៅក្នុងកម្រិតជួលដែលចាត់ទុកថាមានតម្លៃសមរម្យទៅតាមស្តង់ដារជួលរបស់ MassHousing ប៉ុណ្ណោះ។ **អ្នកគួរទាក់ទងភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យ ដើម្បីទទួលបានព័ត៌មានលម្អិតបន្ថែមមុនពេលជួលផ្ទះរបស់អ្នក**។

**VII. ការអះអាងបញ្ជាក់**

តាមរយៈការចុះហត្ថលេខាខាងក្រោម ខ្ញុំសូមបញ្ជាក់ថា ខ្ញុំបានអានសេចក្តីថ្លែងបង្ហាញព័ត៌មានរបស់អ្នកទិញផ្ទះនេះ និងយល់អំពីអត្ថប្រយោជន៍ និងការដាក់បម្រាមដូចដែលបានពិពណ៌នា។ ខ្ញុំសូមបញ្ជាក់បន្ថែមថា ខ្ញុំបានអានលក្ខខណ្ឌដាក់បម្រាមលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ និងយល់អំពីកាតព្វកិច្ចផ្លូវច្បាប់ដែលខ្ញុំអនុវត្ត តាមរយៈការចុះហត្ថលេខានៅលើឯកសារនោះ។

អ្នកត្រូវទាក់ទងទៅភ្នាក់ងារត្រួតពិនិត្យរបស់អ្នក (សូមបញ្ចូលឈ្មោះ អាសយដ្ឋាន និងលេខទូរសព្ទ) ដែលនឹងផ្តល់ជូនអ្នកនូវព័ត៌មានលម្អិតពាក់ព័ន្ធនឹងទំនួលខុសត្រូវរបស់អ្នកដូចដែលបានរៀបរាប់នៅក្នុងប្រការបន្ថែមស្ដីពីកម្មសិទ្ធិលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ។ អ្នកក៏អាចចង់ស្វែងរកការប្រឹក្សា​យោបល់ផ្នែកច្បាប់ផងដែរ។

កាលបរិច្ឆេទ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 20\_\_ ។

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

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

សាក្សី អ្នកទិញផ្ទះ

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

សាក្សី អ្នកទិញផ្ទះ