

修復貸款協議

本協議，包括以下條款於 20____年____月____日由借款人
_____和抵押權人_____

_____訂立，以確定抵押權人預付貸款收益用於購買和
修復或再融資和修復下述房產的條件。該房產位於_____州
_____縣，且其描述如下：_____

【法律說明】

1. 貸款的本金為_____美元 (\$ _____)，由抵押權人按照本協議的規定向借款人墊付，並將以抵押或信託契約（「抵押」）作為擔保，這將是房產的第一留置權。
2. 抵押或信託契約要求的付款必須由借款人在指定日期支付，即使擬議的修復或改善可能無法在預期日期完成，或者房產可能不適合入住。
3. 抵押權人打算請求住房事務助理部長——聯邦住房專員或部長的指定人員（「專員」）——根據《國家住房法》第 203(k) 條的規定為抵押貸款投保；因此，借款人同意遵守專員的所有要求，並根據專員的所有要求進行改進。
4. 抵押權人會將分配給總修復成本的抵押貸款本金部分（\$ _____），加上借款人或其他人以現金形式提供的任何準備金，存放在有擔保的計息賬戶、信託或託管賬戶中，供借款人的使用（以下稱為「修復託管賬戶」）。在修復工作按照《工作說明書》或《工作計畫》圓滿完成後，並由合規檢查或其他授權方式證明，且修復和改進工作符合所有聯邦、州和地方法律、法規和條例，包括所需的許可證和檢查，抵押權人應以支票形式發放修復託管帳戶的資金，支票的抬頭為借款人和/或承包商。

抵押權人或專員可以決定在整個修復期間需要進行額外的合規檢查，以確保工程以令人滿意的方式進行。此類檢查不授權發放資金，借款人負責支付檢查費用。如果連續 30 天以上沒有提款請求，抵押權人可能會要求進行房產檢查。

5. 如果修復託管賬戶中包含抵押貸款支付儲備金，則抵押權人必須直接從修復託管賬戶支付每月抵押貸款，前提是設立抵押支付儲備金的住宅或單個單元不能居住，並且最終發放通知尚未發出。一旦該房產或單個單元（如適用）能夠居住，抵押付款準備金的申請將停止。抵押貸款房產能夠居住後，修復託管賬戶中剩餘的支付儲備金必須用於減少抵押貸款本金。

6. 修復託管帳戶中累積的利息將按照 203(k) 借款人確認書（表格 HUD 92700-A）的要求進行分配。
7. 第一項規定的貸款本金可包含應急儲備金。在確定不太可能發現任何健康或安全缺陷後，應急儲備金可用於對房產進行其他改進。借款人或顧問（如果有的話）必須向抵押權人提交 HUD-92577 表格，詳細說明所要求的額外改進。抵押權人將在五個工作日內以書面形式通知借款人批准或拒絕該請求。

如果為應急儲備金提供資金，則任何未使用的應急儲備金都必須用於減少抵押貸款本金。此類預付款不會延長或推遲根據票據應付的任何每月分期付款的到期日，也不會改變此類分期付款的金額。

如果應急儲備是用借款人自己的資金設立的，借款人可以得到任何未使用的應急儲備金的退款，或者可以要求將未使用的資金用於減少本金餘額。

8. 借款人將根據抵押權人接受的工作報告或工作計畫完成對房產的所有改進，包括建築證明材料。
9. 在與所要求的變更相關的任何工作開始之前，借款人必須透過描述變更的信函或提交表格 HUD-92577 來要求對建築證明材料進行變更。在開始變更工作之前，抵押權人必須出具書面批准。在從修復託管帳戶發放資金之前，每個變更單項目的工作必須 100% 完成。
10. 借款人將按照所有適用的法規和條例，以優質的方式進行所有改進。借款人或承包商將獲得當地政府當局為修復該房產所需的所有執照、許可證和特權。
11. 抵押權人和專員的代表有權在施工期間隨時進入該房產，以確定工程是否符合本協議，並確定抵押權人將發放的修復託管帳戶中的資金金額。
12. 借款人將按抵押權人或專員的要求提供與房產和改進有關的此類記錄、合同、賬單和其他文件。
13. 對於根據修復自助協議自行施工的借款人，修復託管帳戶將包括借款人要完成的每個工作項目的人工和材料費用。借款人只能獲得材料實際費用的補償。借款人不能獲得人工費的補償。由於材料的估計成本和實際成本之間的差額資金，以及為人工成本而託管的資金，將保留在修復託管帳戶中，直到所有工作完成，然後可用於對房產進行額外的改善。不得向借款人支付現金。修復完成後，修復託管帳戶中剩餘的自助項目資金必須用於減少本金餘額。
14. 對於受有條件銷售合同、安全協定、租賃協定或其他安排約束，其中保留所有權或保留權利或權利歸屬於任何人以移除或收回任何物品，或將其視為個人財產的任何材料、設備、裝置或該貸款所資助的任何改善部分，未經抵押權人事先書面同意，不得購買或安裝。

