

THỎA THUẬN CHO VAY ĐỂ CẢI TẠO

Thỏa thuận này, bao gồm các điều khoản dưới đây được thực hiện ngày _____ tháng _____ năm 20____ giữa Bên vay _____ và Bên nhận thế chấp _____

_____ để thiết lập các điều kiện theo đó Bên nhận thế chấp sẽ ứng trước số tiền vay được sử dụng để mua và cải tạo hoặc tái cấp vốn và cải tạo bất động sản được mô tả bên dưới. Bất động sản này nằm ở Quận Hạt _____ của Bang _____ và được mô tả là: _____

[Mô tả về Pháp lý]

1. Khoản vay sẽ có số tiền gốc là _____ đô la Mỹ (\$ _____) được Bên nhận thế chấp ứng trước cho Bên vay như được quy định trong Thỏa thuận này và sẽ được bảo đảm bằng một khoản thế chấp hoặc chứng thư Ký quỹ (“Thế chấp”). Đây sẽ là quyền cầm giữ bất động sản đầu tiên.
2. Các khoản thanh toán theo yêu cầu của thế chấp hoặc chứng thư Ký quỹ phải được Bên vay thực hiện vào ngày được chỉ định, mặc dù vào ngày dự kiến, việc khôi phục hoặc cải tiến được đề xuất có thể chưa hoàn thành, hoặc bất động sản có thể chưa phù hợp để ở.
3. Bên nhận thế chấp sẽ yêu cầu Trợ lý Bộ trưởng phụ trách Nhà ở – Ủy viên Nhà ở Liên bang hoặc Người được chỉ định của Bộ trưởng (“Ủy viên”) – bảo đảm khoản thế chấp theo quy định của Mục 203(k) của Đạo luật Nhà ở Quốc gia; do đó, Bên vay đồng ý tuân thủ và tiến hành xây dựng các cải tiến phù hợp với tất cả các yêu cầu của Ủy viên.
4. Bên nhận thế chấp sẽ đặt một phần số tiền gốc của khoản thế chấp được phân bổ cho tổng chi phí để cải tạo (\$ _____), cộng với bất kỳ khoản dự trữ nào do Bên vay hoặc những bên khác đưa ra bằng tiền mặt, trong một tài khoản có lãi suất được bảo đảm, Ký quỹ hoặc ký quỹ cho lợi ích của Bên vay (sau đây gọi là “Tài khoản Ký quỹ để Cải tạo”). Bên thế chấp sẽ giải ngân quỹ Tài khoản Ký quỹ để Cải tạo bằng séc, trả cho Bên vay và/hoặc nhà thầu, sau khi hoàn thành thỏa đáng việc phục hồi theo Biên bản Công trình hoặc Kế hoạch Làm việc, được chứng minh bằng kiểm tra tuân thủ hoặc phương pháp được ủy quyền khác, và khi việc sửa chữa và cải tiến đáp ứng tất cả các luật, quy tắc và sắc lệnh của liên bang, tiểu bang và địa phương, bao gồm cả giấy phép và kiểm tra bắt buộc.

Bên nhận thế chấp hoặc Ủy viên có thể quyết định rằng cần phải tiến hành các cuộc kiểm tra tuân thủ bổ sung trong suốt thời gian phục hồi để đảm bảo rằng công trình đang tiến triển một cách thỏa đáng. Việc giải ngân không được phép đối với loại hình kiểm tra này và Bên vay chịu trách nhiệm thanh toán phí kiểm tra. Bên thế chấp có thể yêu cầu kiểm tra bất động sản nếu không có yêu cầu rút tiền trong hơn 30 ngày liên tục.

5. Nếu Khoản dự trữ Thanh toán Thế chấp được bao gồm trong Tài khoản Ký quỹ để Cải tạo, Bên nhận thế chấp phải thanh toán khoản thế chấp hàng tháng trực tiếp từ Tài khoản Ký quỹ để Cải tạo, với điều kiện là căn nhà hoặc các đơn vị riêng lẻ được thiết lập Khoản dự trữ Thanh toán Thế chấp, không thể được sử dụng và Thông báo Giải ngân Cuối cùng chưa được ban hành. Sau khi bất động sản hoặc đơn vị riêng lẻ, nếu có, có thể được sử dụng, việc áp dụng Khoản dự trữ Thanh toán Thế chấp sẽ chấm dứt. Khoản dự trữ Thanh toán Thế chấp còn lại trong Tài khoản Ký quỹ để Cải tạo sau khi bất động sản có thể được sử dụng phải được sử dụng để giảm tiền gốc thế chấp.

6. Tiền lãi tích lũy trong Tài khoản Ký quỹ để Cải tạo sẽ được phân phối theo yêu cầu của Xác nhận của Bên vay theo điều 203(k), biểu mẫu HUD 92700-A.
7. Số tiền gốc của khoản vay quy định tại khoản 1 có thể chứa một Khoản Dự trữ Dự phòng. Khoản dự trữ Dự phòng có thể được sử dụng để thực hiện các cải tiến khác đối với bất động sản sau khi xác định rằng không có khả năng phát hiện ra bất kỳ thiếu sót nào về sức khỏe hoặc an toàn. Bên vay hoặc Bên tư vấn, nếu có, phải gửi biểu mẫu HUD-92577 cho Bên nhận thế chấp nêu chi tiết các cải tiến bổ sung được yêu cầu. Bên nhận thế chấp sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên vay về việc phê chuẩn hoặc từ chối yêu cầu trong vòng năm ngày làm việc.

Nếu Khoản dự trữ Dự phòng được tài trợ, bất kỳ quỹ cho Khoản dự trữ Dự phòng chưa sử dụng nào sẽ phải được sử dụng để giảm tiền gốc thế chấp. Khoản thanh toán trước đó sẽ không kéo dài hoặc trì hoãn ngày đến hạn của bất kỳ khoản trả góp hàng tháng nào đến hạn theo Ghi chú và sẽ không thay đổi số tiền trả góp đó.

Nếu Khoản dự trữ Dự phòng được thiết lập bằng tiền của chính Bên vay, Bên vay có thể được hoàn lại bất kỳ Khoản dự trữ Dự phòng chưa sử dụng nào hoặc có thể yêu cầu sử dụng số tiền chưa sử dụng đó để giảm số dư nợ gốc.

8. Bên vay sẽ hoàn thành tất cả các cải tiến đối với bất động sản theo Biên bản Công trình hoặc Kế hoạch Làm việc, bao gồm các triển lãm kiến trúc, như được Bên nhận thế chấp chấp nhận.
9. Những thay đổi trong kiến trúc phải được Bên vay yêu cầu, bằng thư mô tả những thay đổi hoặc bằng cách gửi biểu mẫu HUD-92577, trước khi bắt đầu bất kỳ công trình nào liên quan đến những thay đổi được yêu cầu. Bên thế chấp phải đưa ra sự phê chuẩn bằng văn bản trước khi có thể bắt đầu công trình thay đổi. Công trình phải được hoàn thành 100% đối với mỗi hạng mục của lệnh thay đổi trước khi giải ngân tiền từ Tài khoản Ký quỹ để Cải tạo.
10. Bên vay sẽ thực hiện tất cả các cải tiến một cách lành nghề và phù hợp với tất cả các đạo luật và quy định hiện hành. Bên vay hoặc nhà thầu có nghĩa vụ thu thập tất cả các giấy phép, giấy phép và đặc quyền theo yêu cầu của chính quyền địa phương để cải tạo bất động sản.
11. Đại diện của Bên nhận thế chấp và của Ủy viên sẽ có quyền tiếp cận bất động sản vào mọi thời điểm trong thời gian xây dựng để xác định xem công trình có phù hợp với Thỏa thuận này hay không và để xác định số tiền trong Tài khoản Ký quỹ để Cải tạo do Bên thế chấp phát hành.
12. Bên vay sẽ cung cấp các hồ sơ, hợp đồng, hóa đơn và các tài liệu khác liên quan đến bất động sản và các cải tiến mà Bên nhận thế chấp hoặc Ủy viên có thể yêu cầu.
13. Đối với Bên vay tự thực hiện công trình của mình theo Thỏa thuận Tự Cải tạo, Tài khoản Ký quỹ Phục hồi sẽ bao gồm tiền cho chi phí lao động và vật liệu cho từng hạng mục công trình sẽ được Bên vay hoàn thành. Bên vay sẽ chỉ được hoàn trả chi phí thực tế của vật liệu. Bên vay không thể được hoàn trả cho lao động. Số tiền phát sinh từ sự chênh lệch giữa chi phí vật liệu ước tính và thực tế, cũng như số tiền ký quỹ cho chi phí lao động, sẽ vẫn nằm trong Tài khoản Ký quỹ để Cải tạo cho đến khi tất cả công trình hoàn thành và sau đó có thể được sử dụng để cải thiện thêm bất động sản. Không có tiền mặt có thể được trả cho Bên vay. Bất kỳ khoản tiền nào dành cho các mục tự trợ giúp còn lại trong Tài khoản Ký quỹ Phục hồi sau khi hoàn thành việc phục hồi phải được sử dụng để giảm số dư nợ gốc.
14. Nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên nhận thế chấp, sẽ không có vật liệu, thiết bị, đồ đạc hoặc bất kỳ phần nào của cải tiến được tài trợ bằng khoản vay này sẽ được mua hoặc lắp đặt theo hợp đồng mua bán có điều kiện, thỏa thuận bảo đảm, thỏa thuận cho thuê hoặc các thỏa thuận khác theo đó quyền sở hữu được giữ lại hoặc quyền được bảo lưu hoặc tích lũy cho bất kỳ ai để loại bỏ hoặc lấy lại

bất kỳ thứ gì hoặc coi đó là bất động sản cá nhân.

15. Bên vay sẽ yêu cầu công cụ này hoặc hợp đồng xây dựng theo đó các cải tiến sẽ được thực hiện trong hồ sơ công khai, nếu tác dụng của việc ghi chép sẽ là giải phóng bất động sản thế chấp khỏi quyền cầm giữ của thợ máy và thợ vật liệu. Bên thế chấp phải có Giấy miễn trừ Cầm giữ, hoặc tương đương, tại thời điểm giải ngân bất kỳ khoản tiền nào để đảm bảo tính hợp lệ của quyền cầm giữ đầu tiên đối với bất động sản. Nếu tất cả các hạng mục công trình được thực hiện bởi một nhà thầu chưa được hoàn thành tại thời điểm yêu cầu rút tiền, Bên thế chấp phải xin Miễn trừ thế chấp có điều kiện một phần cho các hạng mục công trình đã được hoàn thành cho mỗi yêu cầu rút tiền. Sau khi hoàn thành dự án, Bên nhận thế chấp sẽ được giải phóng bất kỳ và tất cả các quyền cầm giữ phát sinh từ hợp đồng hoặc đệ trình hoặc biên lai hoặc bằng chứng thanh toán khác bao gồm tất cả các nhà thầu, nhà thầu phụ hoặc nhà cung cấp có thể nộp đơn khiếu nại pháp lý.
16. Bên vay phải bắt đầu công trình trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký Thỏa thuận này. Công trình phải được thực hiện với sự siêng năng; do đó, công trình không bao giờ được ngừng quá 30 ngày liên tục. Nếu Bên vay không tuân thủ các điều khoản này, Bên nhận thế chấp có thể từ chối thực hiện thêm bất kỳ khoản giải ngân nào theo Thỏa thuận này và mọi khoản tiền còn lại trong Tài khoản Ký quỹ để Cải tạo phải được sử dụng để giảm tiền gốc thế chấp.
17. Trong trường hợp có bất kỳ Thông báo Ngừng, Thông báo Tạm giữ, Quyền cầm giữ của Bên sửa chữa, hoặc khiếu nại về quyền cầm giữ được đệ trình đối với bất động sản, Bên nhận thế chấp, sau năm (5) ngày thông báo cho Bên vay về ý định làm như thế, có thể thanh toán bất kỳ và tất cả các quyền cầm giữ hoặc khiếu nại, hoặc có thể phản đối tính hợp lệ của bất kỳ khiếu nại nào, thanh toán mọi chi phí và phí tổn để phản đối điều tương tự.
18. Việc Bên vay không thực hiện theo các điều khoản của Thỏa thuận Cho vay để Cải tạo này sẽ khiến số tiền cho vay, theo lựa chọn của Bên thế chấp, đến hạn và phải được trả ngay lập tức.
19. Bên vay hiểu rằng các khoản thanh toán thế chấp (PITI) được tài trợ khi kết thúc là ước tính và Bên vay sẽ chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền thanh toán thế chấp, mỗi tháng đến hạn, nếu xảy ra thiếu hụt.
20. Biên bản Công trình hoặc Kế hoạch Công trình được chấp nhận và các triển lãm kiến trúc, nếu có, được đưa vào Thỏa thuận này.
21. Bên vay phải hoàn thành công trình trong vòng _____ tháng sau ngày ký kết Thỏa thuận này.
22. Ngày hoàn thành công trình: _____

Ngày

Chữ ký Bên Vay

Ngày

Chữ ký Bên Đồng Vay

Ngày

Chữ ký Đại diện Bên nhận thế chấp

Chức vụ của Đại diện Bên nhận thế chấp