

Khoản Vay PACE là gì?

Các khoản vay Năng Lượng Sạch theo Định Giá Tài Sản (Property-Assessed Clean Energy, PACE) nhằm giúp chủ nhà có chi phí để thực hiện những cải tiến nhằm tiết kiệm năng lượng cho ngôi nhà của họ, như lắp đặt tấm pin năng lượng mặt trời và máy điều hòa không khí. Các khoản vay PACE do Renew Financial, thuộc Nhóm Tài Trợ PACE (PACE Funding Group) (còn được gọi là Home Run Financing) và FortiFi cung cấp. Các khoản vay này trước đây được cung cấp bởi Ygrene và WRCOG/HERO. Các sự cố lan tỏa liên quan đến cách tiếp thị và cấu trúc các khoản vay này đã gây ra những vấn đề nghiêm trọng cho nhiều chủ nhà ở California. Các khoản vay này được bảo đảm thông qua quyền cho phép chủ nợ nắm giữ tài sản thế chấp và được cộng vào khoản thanh toán thuế nhà ở của chủ nhà. Khoản vay PACE được ưu tiên hơn bất kỳ quyền cho phép chủ nợ nắm giữ tài sản thế chấp nào hiện có, vì vậy nếu quý vị không trả khoản vay này, quý vị có nguy cơ bị mất nhà.

Những điều cần lưu ý nếu quý vị đang xem xét Khoản Vay PACE:

Thường có các lựa chọn rẻ hơn và ít rủi ro hơn khoản vay PACE. Các khoản vay PACE thường có lãi suất cao hơn các khoản vay có rủi ro vỡ nợ tương đối thấp. Quý vị nên tìm hiểu các lựa chọn không khiến quý vị gặp nguy cơ mất ngôi nhà của mình, chẳng hạn như các khoản vay tu bổ nhà truyền thống hoặc các chương trình trợ giúp sửa chữa nhà cửa chống chịu thời tiết trước khi tiếp tục với khoản vay PACE. Ngôi nhà của quý vị có thể hội đủ điều kiện nhận Khoản Vay Cải Tiến Tiết Kiệm Năng Lượng cho Gia Cư (Residential Energy Efficiency Loan, REEL) mà không cho phép chủ nợ nắm giữ thế chấp ngôi nhà của quý vị.

Về Chúng Tôi

Nhóm Vận Động Quyền Gia Cư và Kinh Tế (Housing and Economic Rights Advocates, HERA) là một tổ chức pháp lý phi lợi nhuận, với mục tiêu giúp các cá nhân và gia đình giải quyết những vấn đề về nợ tiêu dùng và tín dụng của họ. HERA sẵn sàng giúp quý vị xem xét và hiểu rõ các lựa chọn tài trợ để tu bổ nhà ở của quý vị. Vui lòng liên lạc với HERA về bất kỳ vấn đề nào liên quan đến việc tài trợ và các khoản vay PACE.

Liên hệ



(510) 271-8443 Ext. 300
www.heraca.org



P.O. Box 29435
Oakland, CA 94604



inquiries@heraca.org
www.heraca.org

HERA

housing and
economic
rights advocates

Khoản Vay Tu Bổ Nhà Ở để Tiết Kiệm Năng Lượng và Khoản Vay PACE



Tim thêm thông tin về những cách tốt hơn để có chi phí cho việc nâng cấp nhà ở để tiết kiệm năng lượng cho gia đình tại:

gogreenfinancing.com/residential

Các lựa chọn khác, đặc biệt về các khoản tài trợ cho các tấm pin năng lượng mặt trời, được giải thích trong Hướng Dẫn Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Năng Lượng Mặt Trời của California (California Solar Consumer Protection Guide) có sẵn trực tuyến tại:

cpuc.ca.gov › solarguide22_011922

Cẩn thận với những quảng cáo bán hàng gây nhầm lẫn.

Những người bán hàng tận nơi và người tiếp thị qua điện thoại có thể cố gắng thu hút quý vị bằng những hứa hẹn về việc hoàn thuế và có thể không tiết lộ rằng công việc tu bổ nhà ở của quý vị sẽ do khoản vay PACE tài trợ. Trước khi ký bất kỳ thủ tục giấy tờ nào, hãy nhớ yêu cầu một văn bản tiết lộ toàn bộ các điều khoản vay bằng ngôn ngữ chính của quý vị. Đảm bảo rằng quý vị biết rõ các điều khoản của bất kỳ khoản vay nào trước khi nhận khoản vay, bao gồm lãi suất, số tiền được vay, tổng số tiền phải trả và số tiền phải trả hàng tháng (hoặc khoản gia tăng về thuế tài sản trong trường hợp các khoản vay PACE). Quý vị có quyền yêu cầu nhận bản in ra giấy để xem lại, ngay cả khi quý vị sẽ ký các tài liệu bằng chữ ký điện tử.

Không hoàn trả Khoản Vay PACE có thể dẫn đến tịch thu tài sản của quý vị.

Các khoản vay PACE có thể khiến thuế tài sản hàng năm của quý vị tăng thêm hàng nghìn đô-la. Không nộp thuế có thể dẫn đến việc quý vị buộc phải bán căn nhà của mình sau 5 năm. Một số người vay tiền sẽ trả thuế tài sản của họ như một phần của khoản thanh toán hàng tháng cho khoản vay thế chấp mua nhà của họ.

Khoản vay PACE có thể khiến mức thanh toán hàng tháng cho khoản vay thế chấp mua nhà của quý vị tăng thêm hàng trăm đô-la. Nếu quý vị không có khả năng thanh toán khoản tiền này và chậm trễ, chủ nợ của quý vị có thể tịch thu tài sản thế chấp.

Các khoản vay PACE có thể gây trở ngại cho việc bán và tái thế chấp ngôi nhà.

Nhiều chủ nợ sẽ không cho phép quý vị bán hoặc tái thế chấp ngôi nhà khi quý vị chưa trả hết khoản vay PACE.

Quý vị KHÔNG bắt buộc phải thuê nhà thầu đã cung cấp thông tin cho quý vị về chương trình PACE.

Các chương trình PACE sử dụng các nhà thầu dịch vụ tu bổ nhà ở làm nhân viên bán hàng cho khoản vay này.

Nhà thầu cho quý vị biết về khoản vay PACE có thể không cho quý vị biết rằng quý vị có thể thuê người khác lắp đặt các thiết bị tiết kiệm năng lượng. Quý vị nên nói chuyện với hàng xóm, gia đình và bạn bè để được giới thiệu đến các nhà thầu uy tín, hoặc yêu cầu nhà thầu giới thiệu các khách hàng cũ của họ và xem xét công việc họ đã thực hiện ở các ngôi nhà khác. Hãy nhớ rằng quý vị có các lựa chọn và có thể chọn nhà thầu, cũng như các lựa chọn khoản vay khác cho việc tu bổ ngôi nhà.

Luôn đảm bảo rằng nhà thầu mà quý vị thuê có giấy phép và hợp pháp.

Sử dụng trang web của Ủy Ban Cấp Phép Nhà Thầu Tiểu Bang (Contractor State Licensing Board) để đảm bảo rằng nhà thầu mà quý vị thuê để thực hiện tu bổ nhà ở theo chương trình PACE tuân thủ luật pháp tiểu bang. Quý vị có thể kiểm tra tình trạng giấy phép của nhà thầu tại www.cslb.ca.gov

Không ký bất kỳ giấy tờ nào xác nhận công việc của nhà thầu cho đến khi họ hoàn thành.

Quý vị phải xác nhận rằng công việc đã hoàn tất trước khi nhà thầu có thể được thanh toán từ khoản vay PACE. Đảm bảo rằng họ đã thực sự hoàn thành công việc và các nội dung tu bổ đã đạt yêu cầu trước khi ký bất kỳ chứng nhận hoàn thành nào. Đảm bảo rằng quý vị nhận được bản sao của bất kỳ tài liệu nào mà quý vị ký.

Các Quy Định và Biện Pháp Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Bổ Sung của Cơ Quan Đổi Mới và Bảo Vệ Tài Chính California (California Department of Financial Protection and Innovation, DFPI).

Các biện pháp bảo vệ người tiêu dùng bổ sung đã có hiệu lực vào năm 2018 và 2019, bao gồm các yêu cầu rằng bên cho vay PACE cần xem xét khả năng trả nợ của chủ nhà, thực hiện cuộc gọi xác nhận các điều khoản với người vay trước khi thực hiện cho vay, cung cấp thông tin bổ sung về khoản vay và biên dịch hồ sơ giấy tờ về khoản vay nếu khoản vay được thương lượng bằng ngôn ngữ chính của bên vay (đối với người nói Tiếng Tây Ban Nha, Tiếng Trung, Tiếng Tagalog, Tiếng Việt và Tiếng Hàn Quốc). DFPI là cơ quan điều tra các khiếu nại về các chương trình PACE đối với các khoản vay được thực hiện vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2019. Có thể liên hệ với cơ quan này theo số 1-866- 275-2677. Có thể nộp đơn khiếu nại trực tuyến tại

<https://docqnet.dfpi.ca.gov/complaint-pace/>

Nhóm vận động vì người tiêu dùng cũng đang thúc đẩy việc thành lập Quỹ Bồi Thường PACE (PACE Restitution Fund) để cứu trợ cho những người bị thiệt hại do PACE mà không còn nơi cầu cứu nào khác.