Kolka Qolada Guriga Aad uga Jirto lagala Wareego Guriga: La Wareegida Guriga iyo Joojinta Qandaraaska Guri kala Gadashada

When Your Landlord Loses the Building: Mortgage Foreclosure and Contract for Deed Cancellation

Maxaa dhici hadii qolada guriga aan uga jiro lagala wareego guriga?

Waxa aad ka heli kartaa nuqul (copy) ogaysiiska in qolada guriga aad ku jirto leh lagala wareegayo. Waxaa uu qabtaa ogaysiisku waqtiga xaraashka shariifka ee guriga, iyo waqtiyada kale ee muhiimka ah ee nidaamka guri la wareegida. Ogaysiiskani sidoo kale waxa uu kuu sheegi hay'adaha kale ee ku siin kara akhbaar, ama kaaga jawaabi kara su'aalahaaga. Marmar badan, khasab ma aha inaad guurto ilaa iyo 9 bilood ka dib waqtiga xaraashka shariifka. Inta qaalibka ah, bangiga amaahiyey lacagta guriga lagu gatay ayaa guriga la siiyaa kolka xaraashka shariifka.

Ma ku sii noolaan karaa guriga?

La wareegidaha, inta badan qolada gurigu waxa ay haysataa 6 bilood oo ay ku bixin karaan amaahda ka dib xaraashka shariifka. Tan waxaa la yiraa *"mudada soo ceshiga"* Xilligaa isaga ah, wali waa ku sii noolaan kartaa guriga, qolada guriguna wali waa ay qaadi kartaa kirada. Hadii aan bangiga (ama qofka cusub) aysan kugu oran waa inaad kirada iyaga siisaa, waa inaad kirada siisa qoladii guriga ee hore, hadii kale, guriga waa lagaa saari.

The Qolada gurigu waxa ay codsan karaan in dib loo dhigo xaraashka shariifowga 5 bilood. Tan waxaa la yiraa "mudadda dib u dhigida." Hadii qolada guryahu ay bixin karaan lacagaha lagu leeyahay, xaraashka kolkaa waa la joojin karaa. Hadii xaraashka shariifkowga dib loo dhigo waa ay kuu soo sheegi waqtiga kale ee xaraashka la qaban doono kolka ay balanta qabtaan.

Haddii aysan wada bixin amaahda guriga lagu leeyahay maalinta cusub ee xaraashka shariifka ka dib, dib u dhigida, kolkaa mudadda soo ceshiga waxaa loo soo gaabiyaa 5 asbuuc.

Maxaa dhici hadii qandaraaskii guri gadashada ee qolada gurig la joojiyo?

Qandaraasyada guri gadashada, qolada gurigaaga lehi waxa ay siisaa lacagta qofka sarta gadaya. Qofkaa waxaa laguu yeeraa "gade" ama "beeciye." Joojinta qandaraasyada guri kala gadashada aad ayuu uga **degdeg** badan yahay arrinta la wareegida guriga ee bangiga. Waxa ay qaadataa uun 60-cisho ama 120 -cisho. Cadadku waqtigu waxa uu ku xiran yahay cidda ka gadaysa guriga qoladda guriga.

Khasab ma aha inaad guurto hadii qandaraaskii guri kala gadashada la joojiyey. Marmar badan, gadaha isaga ayaa kaa kireyn guriga. Markiiba la xiriir gadaha si aad isugu daydo inaad la heshiiso. Hubi in heshiiskaasi qoraal yahay ayna saxiixaan adiga iyo gadaha guriga labaduba.

Ma ku khasab baa in qolada gurigu ay u sheegto kiraystaha cusub wixii la wareegid ama joojin qandaraas guri kala gadasho ah ee jira?

Ka hor inta qolo guri lahi aysan ka saxiixin heshiis kireyste cusub ama aysan ka qaadin wax kiro ama dabaaji ah, qolada gurigu waa khasab inay siiyaan kireystaha **ogaysiis qoran** oo leh:

- **guri waa lala wareegi** – hadii balanta xaraashka shriifowga jaa la qabtay, AMA
- **qandaraas guri kala gadasho ah la joojiyey** – hadii qolada gurigu ay heshay wax ogaysiis joojin qandaraas ah.

Hadii aad tahay kireyste cusub, qolada guri waa inay kuugu sheegto qoraal ahaan kolka ay mudada soo ceshiga guriga ama mida joojinta qandaraasku ay dhamaanayso. Hadii qolada gurigu aysan ku siin ogaysiiskan qoran, waxa aad u sheegan kartaa $500 oo ganaax ah inay ku siiso. Liiska heshiiskaagu waxa uu jiri ilaa iyo aakhirka mudada soo ceshiga guriga ama ilaa iyo dhamaadka mudada joojinta qandaraaska.

Laakiin waxaa jira shuruudo ku saaban arrintan. Qolada gurigu waa geli kartaa heshiis mudadiisu ka dambayso aakhirka mudadda soo ceshiga ama mudada joojinta qandaraaska guri kala gadashada ah hadii **dhamaan** waxan hoos ku xusan oo dhami ay run iyo saxba yihiin:

- Bangiga, ama qolada cusub ee gurigu lehi, waxa ay u ogolaadeen qoladii hore ee guriga lahayd in ay heshiis liis ah oo ugu yaraan hal sano ah ay saxiixi karaan. IYO
- In heshiisku uusan u baahnayn in wax kirada ah la qadimo mudo, ka dib kolka mudada soo ceshiga guriga ama mida qandaraaska guri kala gadashadu ay dhamaadaan.

Hadii heshiiskaagu uu soo hoos galo, shuruudahan gaarka ah, kolkaa khasab kuma aha qolada guriga aad uga jirtaa inay ku siisoo ogaysiiska qoran ee kor ku xusan.

Ogaysiis intee le'eg ayaan heli si aan u guuro hadii guriga lala wareego?

Shuruudaha Heshiiska:

Hadii aad haysto heshiis muddo cayiman ah (la yiraa shuruudaha heshiiska) uuna bilowda ka hor intii mudada soo ceshigu aysan dhamaan, heshiiskaaga qolada cusub ayaa la wareegi hadii aad tahay kireste "la xaqiijiyey."**Tani waa run xataa hadii qolada cusubi ay tahay bangi.** Marba hadii aad raaco heshiiska, waa aad ku jiri kartaa guriga ilaa iyo uu ka dhamaanayo liiskaagu.

Waxa aad tahay kireyste "la xaqiijiyey" hadii **DHAMAAN** qodobadan soo socdaa ay run yihiiin:

- Qofka guriga lagala wareegayo uusan ahayn adiga, ilmahaaga, xilahaaga ama hooyadaa iyo aabahaa.

- Heshiiskaagu ahaa mid "kala-fog." Tan macnaheedu waa wax iswaydaarsi ay labada dhinacba ay ka shaqeynayaan maslaxadooda, aysana jirin wax xiriir qaraabo ah.

- Hadii aysan kiradaadu aad uga yareyn kirada suuqa magaalada ka jira (hadii aysan kiradaada kaa bixin Section 8 ama hay'ado kale oo guryaha kiradooda kaba).

LAAKIIN qolada cusubi ay guriga ka gado cid kale oo u gadata guriga si ay ugu noolaato (si ay ugu noqoto deegaan ay ku nool yihiin) kolkaa horey waa ay u joojin karaan heshiiska guriga. Waa **khasab** inay ku siiyaan ogaysiis 90-cisho ah oo ah inay joojinayaan heshiiskii liiska guriga.

Liiska Heshiiska ee Bil-Bilka ah:

Hadii aad haysto heshiis liis oo bil-bil ah, heshiiskaaga qolada cusub ayaa la wareegi. Qolada cusubi inta badan waa bangi. Marba hadii aad raacdo heshiiska liiska, heshiiskaagu waa sii jiri ilaa iyo inta qolada cusubi ay kaa siinayso ogaysiis 90-cisho oo ah inay joojinayaan heshiiskii liiska guriga. Xataa hadii aad heshiis liis qoran ah aad haysato, waxa aad xaq u leedahay ogaysiis 90-cisho ah in lagu siiyo. Waxaad kaloo dooran kartaa inaad joojiso heshiiska bil-bilka ah adigoo siinaya qolada cusub ee guriga gadatay ogaysiis quman oo qoraal ah.

Ogaysiis intee le'eg ayaa la i siin oo aan ku guuro hadii qolada guriga qandaraaskeeda guri gadashada ah la joojiyo?

Maadaama aad kireste tahay adigu ma aad heli kartid ogaysiiska joojinta qandaraaska guri gadashada ah. Waxaa dhici karta inaadan ogaan ilaa inta gatahu uu kaaga soo dirayo ogaysiis ah inaad guurto. Gatahu waa inuu ku siiyo ugu yaraan ogaysiis 2 bilood ah oo aad ku guurto.

Maxaa dhici hadii aanan guurin?

Bangiga ama qolada cusubi, waxa aysan xareysan karaan dacwo ay guriga kaaga saarayaan.

Eeg warqadayda Xaqaa'iqa ee, *Guri ka Saarida*.

Ma inaan kirada sii wadaa bixinteeda?

Haa, waa inaad sii wado bixinta kirada xilliga la wareegida , xataa ka dib Xaraashka shariifowga. Laakiin, qolada gurigu kiro kaama qaadi karto ka dib kolka ay dhamaato mudadda soo ceshigu.

Kolka ay mudadda soo ceshigu ay dhamaato, bangiga ama cidii kale ee guriga yeelata waxa ay ku waydiisan karaan inaad kirada siiso iyaga inta ka dhiman heshiiskaaga iyo xiliga ogaysiiska mudadda 90-cisho ah. Hadii ay ku waydiistaan waa khasab inaad siiso, ama hadii kale waxa ay xareysan dacwo guri ka saarid ah oo adiga kaa dhan ah. Hadii aysan kiro ku waydiisan, khasab ma aha inaad siiso. Bangiyo badani kiro ma waydiistaan cidna mudada ogaysiiska 90-cisho ah.

Qaar ka mid bangiyaddu waxay waydiistaan kiro dadka guriga ku jira. Ma aha inay saa sameeyaan waayo ma ay haystaan shatiyadda kireynta guryaha ee sharciyadda deegaanka u baahan yihiin. Ama ma ay raacaan sharciyo kale oo deegaanka ka jira. Haddii aadan hubin arrintan ka wac xafiiska gargaaradda dhanka sharciga (legal aid) ee deegaankaaga khadka ah 1(877) 696-6529.

Ka dib kolka qandaraaska guri kala gadashada la joojiyo, gadahu waxa uu ku waydiinsan karaa inaad iyaga kirada siiso mudada ogaysiiska. Hadii ay kiro ku waydiistaan, waa inaad bixiso. Hadii aysan ku waydiisan, kolkaa khasab kuguma aha inaad kiro bixiso.

Magaalooyinka qaarkood waxa ay ka rabaan qolyaha gurigu inay haystaan shati kiro si ay kiro u qaadaan. Ka hubi tan xafiiska maamulka magaaladaada si aad u eegto in shati qolada guriga laga rabo iyo in qolada guriga aad uga jirtaa ay mid haysato.

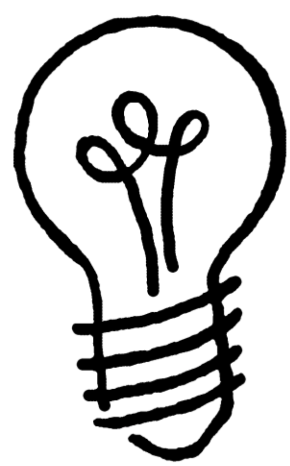
Maxaa ku dhici lacagtii dabaajiga ahayd ee aan dhigay?

Qolada gurigu waa inay siiso lacagtii dabaajiga ahayd ee aad dhigtay adiga ama qolada cusub ee guriga. Tan waa in lagu sameeyaa 60-cisho gudahood kolka guriga laga qaato ama 21-cisho gudahood kolka aad ka guurto guriga hadba labada kii soo hor mara.

Hadii qolada cusub ee gurigu ay kuu soo dirto ogaysiis ku saabsan cadadka lacagta dabaajiga ah ee qoladii hore ee gurigu ay ku wareejisay iyaga, aadana ku raacsanayn taa, waxa aad haysataa 20-cisho oo aad ugu diri karto qolada cusub warqad qoran oo oranaysa idin kuma raacsani. Ka dib 20-cisho waa aad waayi xaquuqda aad ku diidi karo waxa ay kuu hayaan.

Eeg warqadayda Xaqaa'iqa ee, *Lacagta Keydka Ee Kirada*.

Maxaa dhici hadii korontada la gooyo?



Eeg liiska. Hadii lagaa rabo inaad bixiso korontada sida liisku dhigayo, waa inaad sii wadaa bixinta korontada. Hadii aad leedahay mitir la wadaago Eeg warqadayda Xaqaa'iqa ee, *Saacadda Biyaha Iyo Korontada ee La Wadaago* .

Hadii biilka korontadu uu ku qoran yahay magaca qolada guriga, isku day inaad la xiriirto qolada guriga ayna bixiyaan biilka korontada. Hadii ay taasi shaqeyn waydo, waxa aad la xiriiri kartaa shirkada korontada waxa aadna ka dhameysan kartaa inaad bixiso kaliya bisha hadda inta la bixinayo. Hadii aad taa sameyso, mas'uul kama tihid biilka qolada guriga ee aan la bixin ama khidmadaha ganaaxa ah.

Hadii aad ku nooshahay sar qoys oo 1-4 guri ka kooban, waxa aad dooran kartaa inaad ku wareegiso gaaska iyo korontada magacaaga. Mas'uul KAMA tihid inaad dabaaji dhigto ama aad bixiso wax khidmad ah oo ganaaxa ah oo laga rabo qolada gurigu inay bixiso. Waxa aad u baahan tahay inaad uga dirto qolada guriga nuqul (copy) rasiidka cadeynaya lacagta aad bixisay, ka dibka waxa aad ka jari kartaa lacagta aad bixisay kirada bisha soo socota.

Wax kale oo aad sameyn kartaa waa inaad ka xareysato dacwo kiro rahmid ah ama kiis u maciinid ah oo ka dhan a qolada guriga maxkamad. Waydii xaakimka inuu amaro in qolada guriga aad uga jirtaa ay bixiyaan biilka ama ay joojiyaan heshiiska liiska. Waxaa jira akhbaar oo ku saabsan dhamaan waxyaabahaa la kala dooran karo oo ku taal warqadayada xaqaa'iqa ee, *Goynta Korontada Kolka Lacagta lagu leeyahay Qolada Gurga*.

Bangiyadu marmarka qaarkood waxa ay daneeyaan inaysan gurigu dayacmin mudada soo ceshiga, maadaama ay yiihiin qolada cusub ee guriga leh. Hadii sartu aysan lahayn, kulayl, biyo ama waxyaabo kale oo tas'hiilaad muhiim ah, waxaa dhici karta inaad ka hesho bangigu inuu bixiyo adeegyada tas'hiilaadka.

Isku day inaad la xiriirto qareenka magaciisu ku qoran yahay ogaysiiska la wareegida una sheeg dhibka. Hadii lacag aad bixisay si korontada laguugu soo celiyo ama aan lagaaba goosan, hubi inaad uga dirto nuqul rasiidka cadeynaya inaad bixisay. Waxaad ka jaran kartaa lacagta kirada.

Waxaad kaloo xareysan kartaa Falka U Maciinida Kireystaha ee Degdeg ah oo ka dhan ah bangi ama mulkiile kale oo cusub marka mudada soo ceshigu ay dhamaato. Eeg warqadayda Xaqaa'iqa ee, *Goynta Korontada Kolka Lacagta lagu leeyahay Qolada Gurga*.

Ka waran hadii aan ku jiro barnaamijka la yiraa Section 8?

Barnaamijka Section 8 waxaa dhici karta inuu leeyahay nidaamyo u gaar ah oo saameeya deganaanshahaaga kolka qolo guri leh guriga bangi kala wareego. La xiriir xafiiskaaga Section 8 kolka aad hesho ogaysiiska guri la wareegida ka dibna waydii tiomaam iyo talo inay ku siiyaan.

Ha guurin ka hor inta aan liiskaaga waqtigiisu dhamaan adigoon marka hore ka helin ogolaansho qoran xafiiskaaga Section 8 ka. Waxa aad dhumin kartaa Section 8 kaaga hadii aad guriga horey uga guurto adigoon iyaga u sheegin marka hore.

Hadii aad haysto liiska Section 8, waxaa loola dhaqmaa si la mid ah liisaska kale ama kuwa bil-bilka ah kuwaa oo kor lagu sharxay. Qolada guriga ee cusubi waa in ay aqbashaa liiskaaga horey u jiray. Ka dib xaraashka la wareegida, qandaraaska gargaarka dhanka guryahu (HAP) waa uu sii jiri, qolada cusubina waxa ay u baahan tahay inay u hogaansanto shuruudaha qandaraaska (HAP). Qolada cusubi ma joojin karo liiska Section 8 waayo waxaa dhici karta inuu ka caawiyo iyaga gadida guriga. Qolada cusubi waxa ay ku siin karaa ogaysiis 90-cisho ah oo aad ku guurto LAAKIIN uun kaliya hadii ay iyagu qorshaynayaan inay guriga ku noolaadaan.

Waxaa dhici karta in lagu geliyo liis sugitaan ah oo mudnaan gaar ah la siiyo si aad u hesho Section 8 hadii gurigii aad degnayn lagaaga saaro la wareegid awgeed. Ugu sheeg qoraal ahaan Section 8, barnaamijyada guryaha dowlada arinta la wareegida hadii aad ku jiro liiska sugida.

Ka waran hadii aan ogaado in guri ka saarid diiwaanka iigu jirto?

Hadii aad ogaato in guri ka saarid diiwaanka kuugu jirto taa oo ka soo jeeda waqtigii aad ku noolayd guri lala wareegay ama la joojiyey qandaraaskiisii kala gadashada, waxaa dhici karta in aad iska baa'bin karo taa. Taa macnaheedu waxaa weeye waa laga tir-tiray diiwaankaaga. Maxkamaddu waa inay tirtiraa waxa ku jira diiwaankaaga haddii aadan helin ogaysiisyadda looga hadlay warqadan xogta aruursan ka hor inta qoladda gurigu aysan xareysan kiis guri ka saarid ah.

Tirtirid in la helaa waa adkaan kartaa, laakiin hadii aad guurtay ka hor intii warqadaha guri ka saarida aan laguu keenin ama aadan helin Ogaysiis qoran oo quman oo kuu sheegaya inaad guriga Banayso, waxaad xaq u yeelan kartaa tir-tirid. Eeg warqadayda Xaqaa'iqa ee, *Tirtirada Guriga Ka Saarida*. Hadii aad caawimaad u baahan tahay la soo xiriir xafiiska (legal aid) ee deegaanka 1-(877) 696-6529.

Xagee ayaan ka heli karaa akhbaar kale oo dheeraad ah ama caawimo??

Ka wac xafiiska gargaarka sharciyada (legal aid) ee deegaankaaga 1-(877) 696-6529.

Meel kasta oo kale ee Minnesota ah la xiriir HOME Line: (612) 728-5767 ama 1-(866) 866-3546.

Ama ka eeg caawimaad barnaamijyadda kale ku jira barta: www.lawhelpmn.org/so/providers-and-clinics.

Xog Urursan oo ku saabsan macluumaadka sharciga MA AHA talo xagga sharciga. La tasho qareen. *Ha isticmaalaan xogtan urursan haddi ay 1 sano ka soo wareegtay xilligii la daabacay. Weydiiso xogtii ugu dambeysay, liiska xogta urursan, ama aad ku hesho habab kale.*

© 2026 Minnesota Legal Services Coalition. Qoraalkan waa la sii badin karaa waxaana loo adeegsan karaa oo kaliya hab shaqsi ah iyo waxbarasho kaliya. Xuquuqda kale waa mid la dhawray. Ogeysiiskan waa inuu la socdaa nuqul kasta oo la sii daabaco. Dib u daabicidda, sii qeybinta, iyo in loo isticmaalo hab ganacsi ah waa mid si adag loo mamnuucay.