

خریدن خانه

خریدن خانه می تواند هیجان انگیز و در عین حال چالش بزرگی باشد. این کاملاً منطقی است تا املاک مختلفی را ببینید، و همچنان در جستجوی بهترین گزینه های مالی برای خود باشید.

برای تصمیم گرفتن عجله نکنید؛ با صبر و حوصله فکر کنید؛ قبل از امضا نمودن همه چیز را بخوانید و هر سوالی که دارید بپرسید.

موقعیت

هنگامی که تصمیم می گیرید که در کجا می خواهید زندگی کنید، امکانات نزدیک آن، مانند مغازه ها، مکاتب، ترانسپورت عامه و پارک ها را بررسی کنید. قیمت خانه را با خانه های مشابه مقایسه کنید.

شما باید موارد زیر را در نظر بگیرید:

- خانه های که فعلاً برای فروش هستند (اعلانات آنلاین و همچنان اعلانات فروش در روزنامه ها و دفتر بنگاه های معاملات ملکی را بررسی کنید)
- خانه های مشابه که در همان منطقه فروخته شده اند، و قیمت واقعی فروش آنها.

خانه

نوع خانه ای را که می خواهید در نظر بگیرید مثلاً واحدی در یک مجموعه، خانه دو منزله (تاون هاوس)، آپارتمان و یا خانه معمولی.

داشتن یک واحد مسکونی در یک مجتمع (unit)، تاون هاوس یا آپارتمان به معنی مسئولیت ها و مصارفی خاص می باشد. مصارف می تواند شامل فیس های فصلی یا سالانه شرکت ها برای پرداخت فیس های امنیتی، باغداری، ترمیم، حفظ و مراقبت و امثال آن باشد. محدودیت هایی نیز میتواند موجود باشد (مانند ساحه برای پارک نمودن موتر، سر و صدا، داشتن حیوانات خانگی، و اینکه آیا حق دارید آن را به کرایه بدهید یا نه).

راجع به نکات زیر فکر کنید:

- شما به چند اتاق، بشمول اتاق های خواب ضرورت خواهید داشت
- با گذشت زمان ضرورت های شما چگونه ممکن است تغییر یابد
- اندازه باغچه ای که می خواهید
- مصارف و زمان مورد ضرورت، اگر در نظر دارید که آن را نوسازی کنید
- مقررات شاروالی راجع به نوسازی یا علاوه کردن تعمیر به خانه، و
- خدمات شاروالی در منطق

بنگاه های رهنمای معاملات باید اطلاعاتیه معلومات خریدار (فرمه R3)

را در دسترس شما بگذارند که شما را راهنمایی خواهد کرد که قیمت آن چقدر است و تا چه حدی به شما مصونیت و لذت را فراهم خواهد کرد. این اطلاعاتیه توصیه می کند که شما راجع به موارد زیر معلومات کسب کنید: پنبه نسوز (ازبستوس asbestos) در خانه؛ خرابی ها به علت موربانه؛ تغییر و تبدیل یا اضافه نمودن های غیرقانونی؛ اینکه آیا محلی برای نمایش موسیقی زنده در نزدیکی ها هست؛ بهره وری مؤثر از انرژی؛ و منابع آبی بدل تل های آب.

هنگامی که یک ملکیت را خریداری کنید، نماینده بنگاه باید **بیانیه فروشنده (فرمه 1)** را نیز به شما ارائه کند. این یک سند قانونی است که معلومات مهم راجع به ملکیت مانند قرضه بانکی باقیمانده بالای ملکیت و نقشه شاروالی همان ساحه، و هر گونه معلوماتی که در استفاده یا بازسازی ملکیت شما را محدود می سازد، ارائه خواهد کرد. (ممکن است به نامهای حق دسترسی easements، احتیاط caveats یا موانع encumbrances خانه یاد شوند). وکیل قانونی یا تهیه کننده سند مالکیت می توانند در دانستن این سند به شما کمک کنند.

کمک بلاعوض برای کسانیکه بار اول صاحب خانه می شوند

گاه به گاه، دولت های ایالتی و کامنولیت، مشوق هایی برای خریداران بار اول خانه ارائه می کنند. برای کسب معلومات بیشتر با ریاست عواید استرالیای جنوبی (www.revenuesa.sa.gov.au) تماس بگیرید.

گرفتن قرضه

تعیین نمودن بودجه مهم است. فکر کنید که توان شما برای قرضه گرفتن و باز پرداخت آن چه مقدار است. به هر مبلغ که از قیمت خانه بیشتر بدهید بهتر است.

انتخاب های مختلف قرضه را مقایسه کنید. همیشه در مورد فیس ها و مصارف آن سوال کنید، و اطمینان یابید که در دانستن متونی که ریزه در قرارداد ها و بروشورها نوشته می شوند کمک دریافت کنید.

به یاد داشته باشید که برای مصارف دیگر پلان داشته باشید، مانند:

- فیس های قانونی و انتقال سند ملکیت
- مصارف دولت (مانند مالیه خرید و خدمات و مصارف تکس)
- فیس تقشیش ملکیت
- مصارف انتقال یا کوچ کشی
- بیمه ملکیت و محتویات آن
- ترمیم های فوری که ممکن است ضرورت باشد.

برای کسب معلومات بیشتر در مورد گرفتن قرضه به صفحه زیر مراجعه کنید: www.moneysmart.gov.au

مذکرات برای فروش

یک خانه ممکن است به یک قیمت یا در محدوده قیمتی خاص به فروش گذاشته شود. فروشنده قیمت را تعیین می کند، و شما می توانید از طریق نماینده معاملات ملکی با آنها مذاکره کنید. شما می توانید پیشنهاد واقع بینانه تان را به اساس درک نمودن ارزش ملکیت به نماینده معاملات ملکی ارائه کنید.

شما باید پیشنهاد را به شکل تحریری بدهید. می توانید پیشنهاد تان را به شرایط مشخص مشروط کنید (به طور مثال، بدست آوردن امکانات مالی قناعت بخش و تقشیش قناعت بخش تعمیر). توصیه می شود که از خدمات یک مشاور مستقل تعمیرات، سروی کننده (نقشه بردار) یا مهندس استفاده کنید تا در مورد تعمیر راپور تهیه کند، زیرا آنها می دانند که چه چیزی را باید بررسی کنند.

اگر پیشنهاد شما پذیرفته شود، در آنصورت قرارداد خرید خانه تهیه خواهد شد. این قرارداد شامل معلومات در مورد مبلغ بیعانه می باشد که شما باید بپردازید. قرارداد همچنان شامل لست تجهیزات و ملحقاتی می باشد که در فروش شامل اند. اندازه ها و سرحدات را چک کنید تا مطمئن شد که آنها در مطابقت با سند ملکیت می باشند.

بعد از آنکه شما و فروشنده قرارداد را امضا، و بیانیه فروشنده (فرمه 1) را دریافت کردید، به تعقیب آن شما دو روز کامل کاری (مدت اختیار لغو قرارداد) را در اختیار دارید، که در جریان این مدت شما می توانید قرارداد را فسخ کنید، بدون اینکه به دلیلی ضرورت باشد.

اکیداً توصیه می شود که قبل از امضا نمودن قرارداد و قبل از اختتام مدت اختیار لغو قرارداد، وکیل قانونی یا یک منشی سند ملکیت (conveyancer) را همچنان در اختیار داشته باشید، تا بتوانید در مورد حقوق و مسئولیت های تان در قرارداد مشوره های مناسب دریافت کنید.

بعد از آنکه مدت خنک شدن اختتام باید و هر گونه شرایطی که در قرارداد ذکر شده اند، برآورده شوند، قرارداد آلازم اور است. بناً اطمینان یابید که قبل از امضا نمودن آن، شرایط قرارداد تان را می دانید. در صورت نقض قرارداد، پیامدهایی را در پی خواهد داشت.

خریداری در لیلیم (داوطلبی)

بعضی ملکیت ها در لیلیم یا داوطلبی به فروش می رسند. فروشنده یک قیمت حداقل یا (reserve price) را تعیین خواهد کرد که حداقل قیمتی است که آنها آماده اند برای فروش ملکیت آن را بپذیرند. این امر نیز کمک می کند تا به معلومات راجع به قیمت فروش ملکیت های مشابه، که در همان ساحه به فروش رسیده اند، توجه شود، و از نماینده معاملات ملکی پرسیده شود که قیمت متوقع فروش آن ملکیت چقدر خواهد بود. در نظر بگیرید که آیا شما می خواهید از قبل مبلغی را بالای تفتیش تعمیر مصرف کنید، زیرا اگر شما خریداری خانه را از دست بدهید، این مبلغ قابل پس پرداخت نمی باشد.

به یاد داشته باشید که در لیلیم ها شما نمی توانید قرارداد را به شرایط مشخصی مشروط سازید و دوره اختیار لغو قرار داد (cooling-off period) نیز راجع نمی شود، به این اساس مهم است تا منابع مالی را از قبل تهیه کنید و تفتیش و بررسی آن را قبل از لیلیم اجرا نمایید.

بیانیه فروشنده (فرمه 1) و اطلاعاتیه معلومات خریداران (فرمه R3) باید مدت سه روز کاری قبل از لیلیم در دفتر نماینده رهنمای معاملات یا لیلیم کننده موجود باشند، و همچنان در محل لیلیم حداقل 30 دقیقه قبل از زمان لیلیم در دسترس باشند. رهنمای معاملات باید به شما اطلاع دهد که کجا و چه زمانی میتوان فرمه 1 را بررسی کرد (یعنی توسط اعلان در روزنامه، در مواد تبلیغاتی برای فروش یا در تخته اعلانات که فروش را اعلان می کند).

دادن قیمت

اگر شما امیدوار خرید ملکیت در لیلیم هستید، باید با تکمیل نمودن فرمه مناسب به عنوان کسی که قیمت پیشنهاد می کند ثبت نام شوید، و شما باید ثبوت هویت تان را نشان دهید.

در نهایت، مناقصه کننده گان قیمتی را که آنها آماده پرداخت برای ملکیت اند، تعیین می کنند. در مورد مبلغی که می خواهید قیمت را بالا ببرید برای خود تان بطور واضح حدی را معین کنید.

قیمت های پیشنهادی تصنعی (که عبارت از پیشنهاد های دروغی است، هدف آن بالا بردن قیمت از پیشنهادهای حقیقی خریداران می باشد) در جنوب آسترالیا غیرقانونی است. فروشنده اجازه دارد تا در لیلیم الی سه پیشنهاد قیمت توسط فروشنده را ارائه کند. آنها باید توسط لیلیم کننده به عنوان "پیشنهاد قیمت فروشنده" اعلان شوند، و آنها باید کمتر از قیمت حداقل مورد مطالبه (reserve price) باشد.

در صورتی که قیمت های پیشنهادی به قیمت مطالبه نرسند. فروشنده می تواند تصمیم بگیرد که خانه را در لیلیم به فروش نرساند. سپس فروشنده می تواند انتخاب کند که فروش آن را با پیشنهاد دهنده بحث کند. یا انتخاب کند که خانه شان را در بازار آزاد برای فروش بگذارند.

اگر شما در مورد داوطلبی در لیلیم مطمئن نیستید. می توانید شخص دیگری را تعیین کنید که به نمایندگی از شما قیمت پیشنهاد کند. این شخص باید تفصیلات شما را ثبت نموده و برای نماینده معاملات سندی را ارائه کند که به او صلاحیت نمایندگی از طرف شما پیشنهاد قیمت بدهد.

اگر شما خریدار موفق باشید. از شما خواسته می شود که همان روز بیعانه را بپردازید (مگر اینکه طور دیگری به شکل خریدی توافق شده باشد). شما باید ترتیب بیمه تعمیر و محتویات آن را بدهید که از تاریخ امضا نمودن قرارداد به اجرا درآید.

تصفیه حساب

قرارداد شما شامل تاریخ تصفیه حساب نیز می باشد، که معمولاً چهار تا شش هفته بعد از امضا نمودن قرارداد توسط هر دو جانب می باشد. فروش با تصفیه حساب ها هنگامی نهایی می شود که تمام چک ها پرداخت شده، سند ملکیت و دیگر اسناد مبادله شود، و مبلغ باقیمانده از قیمت فروش پرداخت گردد. پروسه تصفیه حساب ها بین نماینده های قانونی و مالی شما و فروشنده صورت می گیرد.

به عنوان یکی از شرایط قرارداد فروش، ممکن است شما خواستار تفتیش ملکیت قبل از تصفیه حساب شوید تا اطمینان یابید که وضعیت ملکیت مطابق توقع شما می باشد.

بعد از آنکه تصفیه حساب تکمیل شود، وکیل قانونی تان شما را مطلع خواهد ساخت و سپس می توانید کلیدهای خانه جدید تان را بدست آرید.

مشوره به زبان خود تان

به شماره 131 450 131 تلفون کنید تا از خدمات رایگان ترجمه کتبی و شفاهی استفاده کنید.

تماس با ما

Consumer & Business Services
Customer Service Centre
91-97 Grenfell Street
Adelaide SA 5000
تلفون: 131 882
www.cbs.sa.gov.au