

خرید خانه

خرید خانه می تواند هم هیجان انگیز و هم چالش برانگیز باشد. شیوه معقول و منطقی این است که املاک زیادی را ببینید و همچنین برای یافتن بهترین گزینه مالی در بین گزینه های موجود جستجو کنید.

برای تصمیم گیری عجله نکنید؛ به اندازه کافی وقت بگذارید؛ پیش از امضا کردن هر سند و متنی تمام مطالب آنرا مطالعه نمایید؛ و سوال پرسید.

موقعیت مکانی

هنگام تصمیم گیری درباره محلی که می خواهید آنجا زندگی کنید، امکانات و تسهیلات موجود در نزدیکی خانه، مانند فروشگاه ها، مدارس، امکانات حمل و نقل عمومی و پارک ها را در نظر بگیرید. قیمت را با قیمت خانه های مشابه مقایسه کنید.

باید موارد زیر را در نظر داشته باشید:

- خانه هایی که هم اکنون برای فروش عرضه شده اند (به تبلیغات اینترنتی و آگهی های روزنامه ها و دفاتر املاک مراجعه کنید)
- خانه های مشابه که در منطقه به فروش رفته اند، و قیمت واقعی فروش آنها.

ملک

نیاز خود را تعیین کنید. یعنی ببینید آیا به یک واحد نیاز دارید یا یک خانه شهری، آپارتمان یا یک خانه.

مالکیت یک واحد، خانه شهری یا آپارتمان مسئولیت ها و هزینه های مخصوص به خود را خواهد داشت. مخارج می توانند عبارت باشند از هزینه های شرکتی برای پوشش دادن وثیقه، نگهداری از فضای سبز، تعمیرات، نگهداری و غیره که ممکن است هر سه ماه یک بار یا به صورت سالانه دریافت شوند. همچنین ممکن است محدودیت هایی وجود داشته باشد (مانند فضای پارک خودرو، میزان سر و صدای مجاز، نگهداری از حیوانات خانگی، و اینکه آیا می توانید ملک خود را اجاره دهید یا خیر).

به این موارد فکر کنید:

- به چند اتاق نیاز خواهید داشت، شامل اتاق خواب ها
- نیازهای شما با گذشت زمان چگونه تغییر خواهند کرد
- اندازه باغچه ای که می خواهید داشته باشید
- هزینه ها و زمان کار در صورتی که قصد نوسازی دارید
- مقررات شورای شهر در زمینه نوسازی یا ساخت بخش های جدید، و
- خدمات موجود شورای شهر منطقه شما.

مشاورین املاک باید اعلامیه اطلاع رسانی مخصوص خریدار (فرم R3) را موجود داشته باشند. این اعلامیه به شما کمک می کند درباره ارزش ملک، ایمنی و راحتی آن اطلاعاتی کسب کنید. در اعلامیه به شما توصیه می شود به این موارد توجه داشته باشید: وجود آزیست در خانه؛ آسیب های ایجاد شده توسط مورانه؛ تغییرات یا ساخت و سازهای غیرقانونی؛ اینکه آیا محلی برای اجرای موسیقی زنده در نزدیکی خانه وجود دارد یا خیر؛ مصرف بهینه انرژی؛ و منابع و اتصالات جایگزین آب.

وقتی ملکی را خریداری می کنید، مشاور املاک یک اظهارنامه فروشنده (فرم 1) در اختیار شما قرار خواهد داد. این یک سند حقوقی است که اطلاعات مهمی درباره ملک در آن ذکر می شود، مانند رهن های موجود برای ملک و منطقه بندی، و یا هر موردی که مشخص می کند برای استفاده یا نوسازی ملک چه نوع محدودیت هایی دارید. (این موارد شاید با نام حق ارتفاق، پیش بینی احتیاطی، شروط ضمن قرارداد یا حق رهن نیز شناخته شوند). یک مشاور حقوقی یا قباله نویس می تواند در فهم مفاد این سند به شما کمک کند.

کمک هزینه برای افرادی که اولین خانه خود را خریداری می کنند

گاهی، دولت های ایالتی یا کامنولث به کسانی که برای اولین بار خانه خریده اند پاداش هایی اختصاص می دهند. برای کسب اطلاعات بیشتر با اداره امور درآمد استرالیا (جنوبی [Revenue SA]) تماس بگیرید (www.revenuesa.sa.gov.au).

وام گرفتن

بودجه بندی امر بسیار مهمی است. درباره مبلغی که می توانید قرض بگیرید و بازپرداخت کنید خوب فکر کنید. هرچه مبلغ پیش پرداخت بیشتری داشته باشید بهتر است.

وام های مختلف را بررسی کنید. همیشه سوالات خود درباره هزینه ها و مخارج را مطرح کنید، و همیشه برای درک جزئیات و نکات ریز ذکر شده در همه قراردادهای و بروشورها کمک بگیرید.

به یاد داشته باشید که برای سایر هزینه ها نیز برنامه ریزی کنید، مانند:

- هزینه های حقوقی و قباله نویسی
- هزینه های دولتی (مانند مالیات GST و عوارض تمبر)
- هزینه های بازرسی ملک
- هزینه های جابه جایی و نقل مکان
- بیمه ساختمان و اموال
- هرگونه تعمیرات فوری مورد نیاز.

برای کسب اطلاعات بیشتر درباره وام گرفتن به این وب سایت مراجعه کنید www.moneysmart.gov.au

مذاکره برای خرید

یک خانه ممکن است با قیمتی مشخص یا با یک محدوده قیمت برای فروش عرضه شده باشد. عرضه کننده (فروشنده) قیمتی را تعیین می کند، و شما می توانید از طریق مشاور املاک درباره قیمت با وی مذاکره کنید. می توانید بر اساس درک و برآورد خود از ارزش ملک، پیشنهادی واقع بینانه به مشاور املاک ارائه دهید.

شما باید پیشنهاد خود را به صورت کتبی ارائه دهید. می توانید در پیشنهاد خود شرایطی را بگنجانید (مانند تامین شدن وام مناسب یا انجام یک بازرسی قابل قبول از ساختمان). توصیه می شود برای تهیه یک گزارش ساختمانی از یک مشاور ساخت و ساز، ارزیاب یا معمار مستقل کمک بگیرید زیرا آنها می دانند که باید چه مواردی را در نظر بگیرند.

اگر پیشنهاد شما مورد پذیرش قرار گرفت، یک قرارداد آماده خواهد شد. قرارداد حاوی اطلاعات مختلفی خواهد بود، از جمله مبلغ پیش پرداختی که باید بپردازید. همچنین فهرستی از اسباب و لوازم خانه که در فروش محاسبه شده اند در قرارداد ذکر خواهد شد. کلیه اندازه گیری ها و حدود را بررسی کنید تا با اطلاعات درج شده در سند مطابقت داشته باشند.

وقتی شما و فروشنده قرارداد را امضا کردید، و اظهارنامه فروشنده (فرم 1) را دریافت نمودید، یک دوره بررسی به مدت دو روز کاری فرصت خواهید داشت که طی آن می توانید به هر دلیلی از قرارداد انصراف دهید.

قویاً توصیه می شود که پیش از امضای قرارداد یا پیش از پایان مدت بررسی با یک مشاور حقوقی یا قباله نویس مشورت کنید، تا اطلاعات مناسبی درباره حقوق و مسئولیت های خود مطابق با این قرارداد بدست آورید.

وقتی دوره بررسی سپری شد و کلیه شرایط ذکر شده در قرارداد فراهم گردید، قرارداد الزام آور خواهد بود. بنابراین اطمینان حاصل کنید که پیش از امضای قرارداد، مفاد آن را کاملاً متوجه شده اید. قصور در رعایت مفاد قرارداد، پیامدهایی خواهد داشت.

خرید از طریق مزایده

برخی املاک در مزایده به فروش می رسند. یک **مبلغ رزرو** توسط فروشنده تعیین می شود که به معنی حداقل مبلغی است که برای فروش ملک خواهند پذیرفت. بررسی اطلاعات فروش املاک مشابهی که در همان منطقه به فروش رفته اند نیز می تواند مفید باشد، و همچنین می توانید از مشاور املاک بپرسید که انتظار می رود این ملک با چه قیمتی به فروش برسد. از قبل تصمیم بگیرید که آیا می خواهید مبلغی برای بازرسی املاک هزینه کنید یا خیر، زیرا در صورتی که موفق به خرید خانه نشوید، این مبلغ غیرقابل استرداد خواهد بود.

به خاطر داشته باشید در مزایده ها نمی توانید قرارداد را مبتنی بر شرایط خاصی تهیه کنید و دوره بررسی نیز وجود نخواهد داشت، بنابراین مهم است که پیش از مزایده مسائل مالی خود را روشن نموده و هرگونه بررسی لازم را انجام دهید.

اظهارنامه فروشنده (فرم 1) و اعلامیه اطلاع رسانی مخصوص خریدار (فرم R3) باید دقیقاً سه روز کاری پیش از برگزاری مزایده در دفتر مشاور املاک یا متصدی مزایده و همچنین حداقل 30 دقیقه پیش از برگزاری مزایده در محل مزایده موجود باشند. مشاور املاک باید به شما اطلاع دهد که کجا و چه وقت فرم 1 را می توانید بررسی کنید (مثلاً از طریق تبلیغات روزنامه ای، در اقامت تبلیغاتی یا روی تابلوهای مخصوص تبلیغات فروش).

ثبات پیشنهاد مزایده

اگر مایلید ملکی را از طریق مزایده خریداری کنید، باید با تکمیل فرم مربوطه به عنوان پیشنهاددهنده نام نویسی کنید و همچنین مدرک شناسایی معتبر ارائه دهید.

در نهایت، پیشنهاد دهندگان مبلغی که آمادگی دارند برای خرید ملک پرداخت کنند را مشخص خواهند کرد. محدودیت های خود برای پیشنهاد مبلغ را به درستی بشناسید.

پیشنهاد های ساختگی (که پیشنهاد های کاذب هستند، یعنی بالا بردن قیمت به حدی بیشتر از آنچه پیشنهاد دهندگان حقیقی مایل به ارائه هستند) در استرالیا جرمی غیرقانونی محسوب می شوند. فروشنده در مزایده مجاز است حداکثر سه **پیشنهاد فروشنده** ارائه دهد. آنها باید به عنوان "پیشنهاد فروشنده" توسط متصدی مزایده اعلام شوند، و باید کمتر از مبلغ رزرو باشند.

اگر پیشنهاد های مزایده به مبلغ رزرو نرسند، فروشنده می تواند تصمیم بگیرد که خانه را در مزایده نفروشد. وی سپس می تواند برای تعیین نرخ فروش با پیشنهاد دهندگان وارد مذاکره شود یا تصمیم بگیرد که خانه خود را در بازار آزاد به فروش برساند.

اگر از پیشنهاد دادن در یک مزایده مطمئن نیستید، می توانید ترتیبی دهید تا فرد دیگری به نیابت از شما در مزایده شرکت کند. این فرد باید مشخصات شما را ثبت نماید و سندی به مشاور املاک ارائه دهد که نشان می دهد بر اساس آن می تواند به نیابت از شما در مزایده شرکت نماید.

اگر شما موفق به خرید شوید، ملزم خواهید بود در همان روز مبلغ پیش پرداخت را بپردازید (مگر توافق دیگری به صورت کتبی انجام شود). شما باید بیمه های ساختمان و اموال را از تاریخ امضای قرارداد تهیه کرده باشید.

تسویه نهایی

در قرارداد تاریخی برای تسویه نهایی ذکر شده است، که معمولاً چهار یا شش هفته بعد از امضای قرارداد توسط طرفین است. فروش در زمان تسویه نهایی، پس از انجام همه بررسی ها، تبادل اسناد مالکیت و انتقال مالکیت و پرداخت مانده مبلغ خرید، تکمیل می شود. روند تسویه نهایی مابین نماینده حقوقی و مالی شما و نماینده حقوقی و مالی فروشنده انجام می شود.

به عنوان یکی از شروط موجود در قرارداد فروش، قبل از تسویه و برای اینکه مطمئن شوید ملک دارای شرایط مورد انتظار شماست، می توانید بخواهید که بررسی پیش از تسویه و سکونت انجام شود.

قباله نویس پس از تکمیل مراحل تسویه نهایی شما را مطلع خواهد کرد و آنگاه می توانید ترتیبات لازم جهت دریافت کلیدهای خانه جدید خود را هماهنگ کنید.

مشاوره به زبان شما

برای استفاده از خدمات رایگان ترجمه و ترجمه همزمان با شماره 131 450 تماس بگیرید.

با ما تماس بگیرید

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