

شراء منزل

عندما تشتري عقاراً، يجب أيضاً على الوكيل العقاري أن يزودك ببيان البائع (الاستمارة 1). إنه مستند قانوني يحتوي على معلومات مهمة عن العقار كالرهنات العقارية على العقار وطريقة تقسيم المنطقة العقارية وأي شيء سوف يحدد كيفية استخدامك أو تجديدك للعقار. (وقد تسمى هذه حقوق الارتفاق أو أوامر وقف الإجراءات أو الموثيق الكتابية أو الموانع). ويمكن أن تحصل على مساعدة محامي إجراء أو محرر وموثق عقود عقارية لفهم المستند المذكور.

منحة ملاك البيوت للمرة الأولى

تقوم حكومة الولاية أو حكومة الكمنويلث، من وقت لآخر، بتقديم حوافز لمشتري بيت لأول مرة. اتصل بهيئة Revenue SA (www.revenuesa.sa.gov.au) للمزيد من المعلومات.

الحصول على قرض

من الأهمية أن تضع ميزانية. ففكر في المبلغ الذي يمكنك تحمله للاقتراض والسداد. وكلما كانت قيمة الدفعة المقدمة كبيرة كلما كان ذلك أفضل. قارن بين مختلف خيارات القروض. واسأل دائماً عن الرسوم و النفقات، وتأكد من حصولك على المساعدة لفهم أدق التفاصيل في كل العقود والشرايات الترويجية. تذكر أن تخطط لتكاليف أخرى مثل:

- الرسوم القانونية ورسوم محرر وموثق العقود العقارية
- الرسوم الحكومية (مثل ضريبة السلع والخدمات ورسوم الدمغة)
- رسوم فحص العقار
- تكاليف الانتقال
- التأمين على المبنى ومحتوياته
- الاصلاحات العاجلة التي قد تكون مطلوبة.

للمزيد من المعلومات عن الحصول على قرض قم بزيارة الموقع الإلكتروني www.moneysmart.gov.au

التفاوض حول البيع

قد يكون تمهيت معروض للبيع بسعر محدد أو في نطاق تسعير مرن. سوف يحدد البائع سعراً، ويمكنك التفاوض مع البائع من خلال الوكيل العقاري. ويمكنك تقديم عرض معقول للوكيل العقاري إستناداً إلى فهمك لقيمة العقار. سوف يتعين عليك تقديم عرضك كتابةً. ويمكنك أن تقدم عرضك مع مراعاة شروط معينة (مثلاً، الحصول على تمويل مرضٍ أو فحص للمبنى). ويُستحسن أن تستعين باستشاري بناء أو مساح أو مهندس معماري مستقل لكي يقدم تقرير عن المبنى لأنه يعرف ما يجب أن يتم فحصه.

يمكن أن يكون شراء منزل أمراً مثيراً وتحدياً كبيراً في الوقت ذاته. ومن المنطقي أن تزور مجموعة واسعة من العقارات، و أن تبحث أيضاً عن أفضل عقار يناسب وضعك المالي.

لا تتعجل في اتخاذ القرار؛ خذ وقتك؛ اقرأ كل شيء قبل أن توقع؛ واطرح الأسئلة.

الموقع

عند اتخاذك لقرار بشأن المنطقة التي تريد أن تسكن فيها، تأكد من المرافق والقريبة المتوفرة مثل المحلات التجارية والمدارس والمواصلات العامة والمتنزهات. قارن سعر العقار مع أسعار المنازل المشابهة في المنطقة.

يجب أن تأخذ في الاعتبار:

- المنازل المعروضة حالياً للبيع (اطلع على الاعلانات في الانترنت وفي الصحف، وفي مكاتب الوكلاء العقاريين)
- أي منازل مشابهة تم بيعها في المنطقة، وسعر البيع الفعلي.

العقار

فكر فيما إذا كنت بحاجة إلى وحدة سكنية أو تاونهاوس أو شقة أو منزل. إن امتلاك وحدة سكنية أو تاونهاوس أو شقة أو منزل يعني تحمك لمسؤوليات معينة وتكاليف. ويمكن أن تشمل التكاليف على رسوم إدارية ربع سنوية أو سنوية لتغطية النفقات الأمنية ونفقات العناية بالحديقة والاصلاحات والصيانة وهكذا. وقد تنطبق بعض القيود (مثلاً، مساحة ركن السيارة و إصدار الضجيج وامتلاك الحيوانات الأليفة وما إذا كان بإمكانك تأجير العقار أم لا). ففكر في:

- كم عدد الغرف التي سوف تحتاجها، بما في ذلك غرف النوم
- كيف سوف تتغير احتياجاتك بمرور الوقت
- حجم الحديقة التي تريدها
- التكاليف والوقت إذا كنت تخطط لتجديد العقار
- قوانين المجلس البلدي التي تحكم أعمال التجديد أو الإضافة إلى العقار، و
- خدمات المجلس البلدي المتوفرة في المنطقة.

يجب أن تكون لدى الوكلاء العقاريين إستمارة إشعار معلومات للمشتري (الاستمارة R3) والتي سوف تساعدك على التفكير في مدى النفع الذي سيعود به عليك المنزل بخصوص القيمة والسلامة الاستمتاع به. وينصحك هذا الإشعار بأن تجمع معلومات عن أشياء مثل: الأسبستوس في المنزل؛ وأي أضرار سببها النمل الأبيض؛ أية إضافات أو تغييرات مخالفة للقانون؛ وما إذا كان ثمة مكان لعزف الموسيقى الحية بالقرب من العقار؛ وكفاءة الطاقة؛ والتوصيلات والمصادر البديلة لإيصال الماء.

إذا تم قبول عرضك، سوف يتم بعد ذلك تجهيز العقد. وسوف يشتمل العقد على معلومات عن وديعة ضمان سوف يتعين عليك دفعها مقدماً. وسوف يحتوي العقد أيضاً على قائمة بالتركيبات الثابتة والتجهيزات المشمولة في البيع. راجع جميع القياسات والحدود لتتأكد من أنها مطابقة لما هو مكتوب في العقد.

بمجرد أن توقع أنت والبايع على عقد وتسلم بيان البايع (الاستمارة 1)، يتم منح مهلة يومي عمل يمكنك في خلالها الانسحاب من العقد، مهما كان السبب. يُستحسن أن تستعين بمحامي إجراء أو محرر وموثق عقود عقارية قبل التوقيع على العقد أو قبل انتهاء المهلة، لكي تحصل على المشورة المناسبة حول حقوقك ومسؤولياتك بموجب العقد.

بمجرد إنتهاء المهلة والوفاء بجميع الشروط المكتوبة في العقد، يصبح العقد مُلزماً. لذلك، تأكد من فهمك للعقد قبل التوقيع عليه. يتعين عليك تبعات إذا خرقت العقد.

الشراء في المزاد

يتم بيع بعض العقار بالمزاد، حيث يقوم البايع بتحديد سعر احتياطي وهو الحد الأدنى الذي سوف يقبله البايع عن العقار. ومن المفيد أيضاً الاطلاع على بيانات البيع الخاصة بأي عقارات مشابهة تم بيعها في المنطقة، والاستفسار من الوكيل العقاري عن سعر البيع المتوقع للعقار. فكر فيما إذا كنت تريد إنفاق المال مسبقاً على فحوصات للمبنى، لأن هذه مبالغ غير مستردة في حالة عدم شرائك للعقار.

تذكر أنه لا يمكنك وضع شروط ولا تنطبق مهلة تغيير الرأي في عقد البيع بالمزاد، لذلك من الأهمية ترتيب أمورك المالية وإجراء أية فحوصات قبل المزاد.

يجب أن يُتاح بيان البايع (الاستمارة 1) و استمارة إشعار معلومات للمشتري (الاستمارة R3) في مكتب الوكيل العقاري في خلال ثلاثة أيام عمل قبل المزاد مباشرةً. ويجب أن يعطيك الوكيل العقاري إشعاراً بالمكان والوقت الذي يمكن فيهما الاطلاع على الاستمارة 1 (مثلاً، عن طريق إعلان في الصحف، عبر مواد دعائية تروّج للبيع أو على لوحة إعلان البيع).

المزايدة

إذا رغبت في شراء عقار في مزاد، يجب عليك تسجيل إسمك كمزاد وذلك عن طريق تعبئة الاستمارة المناسبة وسوف يُطلب منك إبراز إثبات هوية.

وفي النهاية، يحدد المزايدون السعر الذي يستطيعون دفعه مقابل العقار. اعرف حدود مزايدتك جيداً.

المزايدات الزائفة (وهي مزايدات كاذبة القصد منها زيادة السعر أعلى ممّا يعرضه المزايدون الحقيقيون) مخالفة للقانون في ولاية جنوب أستراليا. ويُسمح للبايع بما يصل إلى ثلاثة مزايدات بايع في المزاد. ويجب أن يتم الإعلان عنها بواسطة موظف المزاد على أنها "مزايدة بايع"، ويجب أن تكون أقل من السعر الاحتياطي.

إذا لم تصل المزايدات إلى السعر الاحتياطي، يجوز للبايع أن يقرر عدم بيع العقار في المزاد، ومن ثم يجوز له أن يختار التفاوض حول البيع مع المزايدين أو أن يختار عرض عقاره للبيع في السوق.

إذا لم تكن متأكدًا من المزايدة في المزاد، يمكنك الترتيب لأي شخص لكي يزايد بالنيابة عنك. ويجب على ذلك الشخص أن يقوم بتسجيل بياناتك ويقدم للوكيل العقاري مستند تفويض يخوله بالمزايدة بالنيابة عنك.

إذا فزت بالمزاد كمشتري للعقار، سوف يُطلب منك دفع وديعة ضمان في ذلك اليوم (ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك كتابياً). ويجب عليك الترتيب لإصدار تأمين على المبنى ومحتوياته إعتباراً من تاريخ توقيع العقد.

التسوية

سوف يحتوي عقدك على تاريخ للتسوية، ويكون عادةً أربعة إلى ستة أسابيع بعد التوقيع على العقد من قبل كلا الطرفين. ويكتمل البيع بالتسوية عندما يتم إجراء جميع الفحوصات وتبادل مستندات الملكية ونقل الملكية ودفع المتبقي من سعر الشراء. ويتم إجراء عملية التسوية بين الممثلين القانونيين والمالين للمشتري والبايع.

كواحدٍ من شروط عقد البيع، يجوز لك أن تطلب فحصاً للعقار قبل موعد التسوية لتتأكد من أن حالة العقار كما توقعتها.

سوف يبلغك محرر موثق العقود العقارية باكتمال التسوية، ويمكنك حينئذٍ الترتيب لاستلام مفاتيح بيتك الجديد.

المشورة بلغتك

اتصل على الرقم 131 450 للاستعانة بخدمة الترجمة التحريرية والشفهية المجانية.

الاتصال بنا

خدمات المستهلكين والشركات
مركز خدمة العملاء

91-97 Grenfell Street
Adelaide SA 5000

هاتف: 131 882

www.cbs.sa.gov.au