

شراء منزل أو بيعه

Buying or selling a home



Government
of South Australia

Office of Consumer
and Business Affairs

شراء منزل أو بيعه

شراء منزل

يعد شراء منزل أو بيت أحد التحديات الرئيسية التي تواجه كثيرًا من الناس، فقد يعتمد نجاحك في ذلك على مدى دراستك للأمر قبل اتخاذ قرار الشراء إلى جانب مدى قدرتك على إدارة شؤونك المالية.

عند شراء منزل، اطلب المساعدة حتى تتمكن مما يلي:

- معرفة حقوقك جيدًا
- المقارنة بين عروض وكلاء العقارات والمؤسسات المالية ومحرورو وثائق نقل الملكية
- الاستعداد للتفاوض
- الاستفسار عن الأمور التي لست متأكدًا منها
- قراءة كل شيء قبل التوقيع على أي شيء
- لا تتعجل في اتخاذ قرارك.

الموقع

أعد قائمة بالمواقع التي تفضل أن يكون بها منزلك، وعليك بالتعرف على المرافق الموجودة بالقرب من الموقع كالمتاجر والمدارس ووسائل المواصلات العامة والمتنزهات إضافة إلى مراكز رعاية الأطفال والمراكز الترفيهية، وعليك أيضًا بالتعرف على المعلومات الخاصة باللوائح التنظيمية لتقسيم المناطق لدى المجلس المحلي.

احرص على حضور أكبر عدد ممكن من عمليات المعاينة العامة لتقف على التصميم وسبل الراحة التي ترغب في وجودها بمنزلك.

ضع هذه النقاط في اعتبارك:

- حاجتك إلى وحدة سكنية أم منزل مشترك أم شقة في مبنى أم منزل مستقل
- عدد الغرف التي ستحتاجها بما في ذلك غرف النوم
- مدى تغير احتياجاتك بمرور الزمن
- الرغبة في وجود حديقة بالمنزل من عدمه، وحجم الحديقة التي تريدها
- المفاضلة بين اقتناء منزل قديم أو جديد
- التكاليف والوقت اللازم إذا كنت تنوي ترميم المنزل
- اللوائح التنظيمية للمجلس المحلي التي تضبط أعمال ترميم المنازل أو بناء إضافات عليها
- خدمات المجلس المحلي المتاحة في المنطقة

ينعين على وكلاء العقارات أن يقدموا لك بيانًا تساعدك في دراسة المنزل ومدى توافر القيمة المالية التي يقدمها لك، إضافة إلى مدى وجود عوامل السلامة والراحة فيه. ويمكنك التحقق من وجود مواد الأسبستوس في بناء المنزل أو من وجود مشكلات إنشائية ناتجة عن وجود النمل الأبيض أو الانهيارات التحتية بفعل الرطوبة والأملاح، إلى جانب التأكد من أن البناء غير مخالف للقوانين وغير موجود بالقرب من صالات الموسيقى الحية وأن له معالج صرف صحي إلى غير ذلك، كما يجب أن يشير البيان إلى أمور أخرى مثل كفاءة الطاقة ووصلات المياه ومصادر البديلة بالإضافة إلى إمكانية وجود إضافات أو تعديلات غير قانونية.

منحة امتلاك منزل لأول مرة

قد تكون مؤهلاً للحصول على منحة امتلاك منزل لأول مرة والتي يصل قدرها إلى 11000 دولار لأول منزل تمتلكه - سواء كان منزلاً أو شقة أو وحدة سكنية أو منزلاً مشتركاً في أي مكان من ولاية جنوب أستراليا، ما دام ذلك يتوافق مع معايير التخطيط المحلية. مع العلم بأن المنحة لا يمكن الحصول عليها لعمل تجديلات في مبان قائمة أو لشراء أراض فضاء للبناء عليها.

ويمكن تقديم طلبات المنحة عن طريق هيئة الخدمات الضريبية بولاية جنوب أستراليا (www.revenuesa.sa.gov.au)

الاقتراض

تتمثل أولى خطوات امتلاك منزل في إعداد ميزانية تحدد فيها المبالغ التي تنفقها ووجوه إنفاقها بالإضافة إلى المبالغ التي يمكنك ادخالها، علاوة على تحليل أنماط إنفاقك لكي تحدد المبالغ التي يمكنك اقتراضها وتسديدها، وبرغم وجود العديد من الأسباب التي تبرر شراء منزل، إلا إنه يتعين عليك عدم المضي قدماً في ذلك إلا إذا كنت مقتدرًا على هذا الأمر.

كلما زاد مقدار مبلغ العربون الذي تودعه كان ذلك أفضل بالنسبة لك، علمًا بأنه من المحتمل أن يطلب منك دفع تأمين على الرهن العقاري وذلك إذا زادت قيمة القرض عن 80% من قيمة العقار الذي تشتريه.

ابحث عن أفضل عروض الائتمان، واستفسر دائماً عن الرسوم والنفقات، وتأكد من فهمك التام للمعلومات الدقيقة الموجودة على كافة العقود والكتيبات ونشرات المعلومات. إن معظم مقرضي الأموال لديهم مواقع إلكترونية تعرض نماذج لأنظمة حساب القروض - فيمكنك استخدام هذه النماذج لتحديد حدودك المالية، بالإضافة إلى تحديد مدى تأثير الزيادات في معدل الفائدة على القرض. قم بتحديد ما يناسب

احتياجاتك من بين القروض ذات معدل الفائدة الثابت أو المتغير، علاوة على ما تفضله من أنظمة السداد نصف الشهرية أو الشهرية. عليك كذلك التأكد من إمكانية سدادك لمبالغ إضافية.

عليك إدراج أية تكاليف إضافية عند تخطيطك لشراء المنزل، وتشمل هذه التكاليف رسوم المقرض وتكاليف المعاينة ورسوم الدمغة والتأمين والرسوم القانونية وتكاليف الانتقال ورسوم لجنة إدارة العقارات وضرائب المجلس المحلي مستحقة السداد، حيث يمكن أن تضيف هذه الأشياء آلاف الدولارات إلى تكلفة المنزل الجديد. كذلك ستحتاج إلى تكاليف إضافية إذا كان المنزل بحاجة إلى بعض التعديلات أو الترميمات.

يمكنك الاستعانة بأحد وسطاء الرهانات العقارية كي يساعدك في إيجاد القرض المناسب لك، وإن لم تكن ملزمًا بذلك. وحتى في حالة الاستعانة بوسيط، فإنه من الأفضل أن تقوم ببعض الدراسة بنفسك للتأكد من أن القرض الذي يرشحه لك هو أفضل القروض المناسبة لك، وذلك لأن الوسطاء لا يتمتعون دائمًا بالاستقلالية، فمنهم من يعمل لحساب جهات الإقراض في مقابل عمولة - لذا فإن عليك مطابقتهم بشرح أسباب ترشيحهم لهذه القروض، مع قراءة شروط كل قرض قبل التوقيع على أي شيء.

التفاوض عند البيع

البيع بالسعر المتفق عليه بين الطرفين

يمكن أن يعرض المنزل للبيع بسعر معين أو في نطاق سعر معين، ومن الطبيعي أن يحدد البائع سعرًا معينًا فيما تتفاوض أنت معه عن طريق وكيل العقارات حتى تتفقا على سعر محدد. ويمكنك أن تقدم عرضًا واقعيًا للوكيل على أساس تقييمك لقيمة العقار، كما يمكنك أن تقدم عرضًا مشروطًا - يتوقف على بعض الشروط - كالحصول على حق فحص الحالة الإنشائية أو الحصول على التمويل لشراؤه.

تأكد من معرفة أي التجهيزات والتركيبات مشمولة بعملية البيع، ومن إدراجها في العقد، هذا بالإضافة إلى مراجعة القياسات والحدود الخاصة بالعقار للتأكد من مطابقتها لما هو مذكور في سند الملكية.

البيع بالمزاد العلني

يتم بيع الكثير من العقارات بالمزاد العلني لا سيما عندما يتزايد الطلب عليها، وفي هذا النظام يقوم البائع بتحديد أدنى سعر يمكن أن يقبله في مقابل هذا العقار. ولا يُكشف عن هذا السعر الأدنى لأي من المزايديين، مع العلم بأن العطاءات الوهمية (وهي عطاءات زائفة يقصد بها رفع الأسعار لأكثر مما يقدمه المزايدون) أصبحت الآن غير قانونية في ولاية جنوب أستراليا.

إذا كنت ترغب في شراء عقار في مزاد علني، فعليك بتسجيل نفسك كمزاد من خلال ملء الاستمارة المناسبة، علمًا بأنه سيطلب منك إثبات هويتك عند التسجيل.

وفي نهاية الأمر، يحدد المزايدون السعر الذي يمكنهم دفعه في مقابل العقار، وإذا لم تصل العطاءات إلى الحد الأدنى المقرر للسعر، فقد يقرر البائع عدم بيع المنزل. ويجوز له بعد ذلك الاختيار بين التفاوض مع المزايديين حول سعر البيع أو أن يعرض العقار للبيع في السوق المفتوحة.

إذا لم تكن على دراية كافية بنظام البيع بالمزايدة، فيمكنك استشارة أحد المتخصصين في ذلك، وفي حال قيام أحد الأشخاص بتقديم العطاء نيابة عنك، فينبغي له تسجيل بياناتك مع تقديم ما يثبت إنباتك له في المزايدة إلى الوكيل.

طالع بيانات المبيعات لتساعدك في تقييم السعر الأدنى الملائم للعقار، واحرص على سؤال الوكيل عن سعر البيع المتوقع. حدد ما إذا كنت ترغب في القيام بعمليات فحص مسبق للإنشاءات نظير مبالغ مالية محددة - علمًا بأن هذه الأموال غير مستردة في حال عدم الشراء، غير أن الفحص قد يمدك بمعلومات قيمة.

كن واضحًا مع نفسك في وضع حدود العطاء، وحاول ألا تندفع بفعل حماسة الموقف، **فإن يكون هناك فرصة للتراجع عند الشراء بنظام المزايدة، علمًا بأن سريان التأمين على المنزل ومحتوياته يبدأ من تاريخ توقيع العقد.**

العقد

قد تلجأ إلى التعامل مع الوكيل العقاري للبايع أثناء عملية الشراء، لذا ينبغي أن يكون هو مصدر معلوماتك حول العقار وفيما يتعلق بإجراء المعاينات ونقل العرض (العروض) التي تتقدم بها للبايع إلى جانب إبرام التعاقد.

"الاستمارة رقم 1: البيان" (Form 1 Statement) عبارة عن وثيقة معدة بمعرفة الوكيل وتتضمن معلومات هامة حول العقار، ويمكنك الاستعانة بمحام أو محرر وثائق نقل ملكية معتمد لفهم محتوى الوثيقة حتى تكون على بينة من أمرك عند تقييم قيمة العقار بالنسبة لك.

إذا قررت تقديم عرض للشراء، فسيتم عليك تقديمه خطيًا وإلا فلن يصل إلى البائع. وفي حال قبول العرض، سنقوم أنت والبائع بالتوقيع على وثائق العقد، وسيكون بالتالي لديك مهلة محددة للعدول عن الشراء يمكنك خلالها فسخ العقد، أيًا ما كانت الأسباب.

بمجرد انتهاء هذه المهلة، يصير العقد ملزمًا. لذا فإنه من الواجب عليك التأكد من فهم العقد قبل التوقيع عليه، نظرًا للأثار المترتبة على عدم تطبيقه.

التسوية

تمتد فترة التسوية عادةً ما بين أربعة إلى ستة أسابيع بعد عملية تبادل العقود، علمًا بأن تاريخ التسوية الذي وافقت عليه في العقد هو التاريخ الذي يتم بحلوله دفع المبلغ المتبقي من سعر الشراء للبايع في مقابل الحصول على سند الملكية، وهي عملية رسمية تتم بين ممتلك القانوني وممتلك المالي وبين نظيريهما التابعين للبايع.

ينص أحد الشروط الواردة في عقد البيع، على أنه من حق المشتري معاينة العقار قبل إجراء التسوية للتأكد من كونه على نفس الحالة التي يتوقعها.

بعد البيع

بمجرد إتمام التسوية، سيخبرك محرر وثائق نقل الملكية أن عملية البيع قد استكملت، وينبغي أن تقوم بترتيبات معينة كي تتسلم مفاتيح منزلك الجديد.

بيع منزل

بيع منزل – مثله مثل شراء منزل – يعد أحد القرارات الهامة التي يتخذها المرء، ومن الأهمية بمكان أن تعرف ما لك من حقوق وكيفية ممارستها.

ثمة طرق عدة لبيع منزلك – فبعض الناس يبيعون عقاراتهم دون تعيين وكيل لهم، ولكن هذا الأمر يتطلب بعض المعرفة المتخصصة والدراسة بعملية البيع. أما الأغلبية فيستعينون بوكيل لمباشرة مفاوضات البيع أو لإدارة مزاد علني، لذا يجب دراسة كافة البدائل بتمعن إلى جانب التحدث إلى الآخرين للاستفادة من خبراتهم في هذا الشأن.

التعامل مع أحد الوكلاء

قبل أن يتمكن أحد الوكلاء العقاريين من بيع عقارك، يجب أن توقع معه عقدًا يطلق عليه "اتفاق الوكالة"، وهذا الاتفاق ملزم من الناحية القانونية، لذا فإنه من الضروري أن تقرأه وتفهمه جيدًا. كما ينبغي أن تتأكد من حصولك على نسخة من صحيفة الحقائق الخاصة باتفاق الوكالة التي توضح حقوقك والتزاماتك.

ينص اتفاق الوكالة الذي توقع عليه على ما يلي:

- مدة العقد
- كيفية إنجائه
- نسبة العمولة (المبلغ الذي يتقاضاه الوكيل في مقابل بيع المنزل)
- استراتيجية بيع المنزل والرسوم المقررة لذلك
- سعر البيع المقدر أو معدل السعر الذي يحدده الوكيل
- أي ميزة يحصل عليها الوكيل في مقابل تسويق المنزل

البيع بالمزاد العلني

إذا ما قررت البيع بالمزاد العلني، فاحرص على حضور بعض هذه المزادات بنفسك لتتقف على تفاصيل العملية.

قبل إجراء المزاد العلني، لابد من تحديد حد أدنى للسعر في وثيقة خطية. وهذا يتيح للدلال بيع العقار لأعلى عطاء بما لا يقل عن السعر المحدد. ولابد للوكيل من الاحتفاظ بوثائق السعر الأدنى الخطية مع تسجيل كافة العطاءات المقدمة أثناء عملية البيع.

يحق لك تقديم ثلاثة "عروض للبيع" 'vendor bids' كحد أقصى خلال المزاد، ولابد أن يعلنها الدلال بنفسه، غير أنه لا يجب أن تكون مماثلة للسعر الأدنى المحدد أو أعلى منه. والسبب الرئيسي وراء تلك العروض هو الإعلان عن عدم وصول العطاءات المقدمة للسعر الأدنى المحدد وأنها أقل من سعر البيع المطلوب.

إذا لم يصل سعر العقار إلى السعر الأدنى المحدد، فيعتبر المزاد "منتهيًا" "passed in". ويسعى الوكيل عادةً إلى التفاوض مع صاحب أعلى عطاء بعد انتهاء المزاد، وإذا تم البيع بهذه الطريقة في يوم المزاد، فلا يحق للمشتري العدول عن الشراء.

في حال وصول السعر إلى القيمة المحددة، يتم بيع العقار إلى أعلى مزاد. ويجب أن يقوم المزاد الفائز بالتوقيع على عقد البيع ودفع عربون في الحال، علمًا بأنه لا توجد فرصة للتراجع عن الشراء لمن اشترى عقارًا بالمزاد العلني.

نصائح بلغتك

يمكننا إهداء النصح لك بلغتك . اتصل على هاتف رقم 131 450 للاستفادة من خدمة الترجمة الهاتفية المجانية. وسيقوم أحد الأشخاص بالترجمة لك عبر محادثة ثلاثية الأطراف.
اطلب الاتصال بـ:

مكتب شؤون المستهلك والأعمال التجارية على الأرقام التالية:
8204 9777 للحصول على نصائح تتعلق بالمستهلك
8204 9544 للحصول على نصائح تتعلق بالإيجار
8204 9599 لتسجيل المواليد والوفيات وعقود الزواج

المكتب الرئيسي

Office of Consumer & Business Affairs
Chesser House
91-97 Grenfell Street
Adelaide SA 5000

العنوان البريدي:

Office of Consumer & Business Affairs
GPO Box 1719
Adelaide SA 5001
www.ocba.sa.gov.au الموقع الإلكتروني:

لمزيد من المعلومات، احصل على نسخة من:

"كل ما يتعلق بالمنزل - دليلك لشراء أو بيع منزل" (It's about the house—Your guide to buying or selling a house)، وهو عبارة عن كتيب متاح لدى مكتب شؤون المستهلك والأعمال التجارية. اتصل على رقم 8204 9516 (08) للحصول على نسخة عن طريق البريد.

المعلومات المقدمة في هذه الصحيفة ما هي إلا معلومات عامة ولا تعتبر بديلا عن النصائح المهنية المتخصصة و/أو الرجوع إلى التشريعات ذات الصلة. مكتب شؤون المستهلك والأعمال التجارية منظمة حكومية تابعة للولاية يمكنها تقديم المعلومات والنصائح حول شراء/بيع منزل أو تأجير مكان للعيش فيه