

خریدن یا فروختن خانه

Buying or selling a home



Government  
of South Australia

Office of Consumer  
and Business Affairs

## خریدن یا فروختن خانه

### خریدن خانه

خریدن یک خانه برای اکثر مردم یک اقدامی کلان است. کامیابی شما به میزان تحقیقاتی که از پیش انجام می‌دهید و به جور بودن وضعیت مالی شما بستگی دارد.

هنگام خرید خانه، از سایرین تقاضای کمک کنید تا:

- با حقوق خود به خوبی آشنا شوید
- پیشنهادهاى مختلف بنگاه‌هاى معاملات ملكى، موسسات مالی، قبالة نویسان را با هم مقایسه کنید
- برای مذاکره و تخفیف گرفتن قیمت آماده باشید
- در صورتی که در زمینه‌ای مشکوک هستید پرسان کنید
- همه چیز را پیش از امضاء کردن با دقت مطالعه کنید و هرگز در تصمیم‌گیری عجله نکنید.

### موقعیت محلی

لستی از محله‌های مورد نظر برای خانه‌تان را تهیه کنید. امکانات موجود در نزدیکی این محل‌ها را بررسی کنید، مانند فروشگاه‌ها، مکتب‌ها، امکانات ترانسپورت عمومی، پارک‌ها، خدمات مواظبت از اطفال یا مراکز تفریحی. برای اخذ معلومات پیرامون مقررات پلان محلی با شورای شهر (شهرداری) منطقه خود تماس بگیرید.

تا جایی که می‌توانید در بازدیدهای آزاد شرکت کنید تا بهتر از پلان عمومی و تشناب، حمام و غیره که می‌خواهید در خانه‌تان وجود داشته باشد معلومات کسب کنید.

به این موضوعات فکر کنید:

- اینکه آیا به یک واحد مجزا در مجموعه‌ای از ساختمان‌ها unit، خانه دو منزله townhouse، آپارتمان یا به یک خانه معمولی احتیاج دارید
- به چند اتاق نیاز دارید، از جمله تعداد اتاق خواب‌ها
- چگونه ممکن است نیازهای شما با گذشت زمان تغییر یابد
- اندازه حولی که می‌خواهید یا اینکه در کل حولی می‌خواهید یا نه
- اینکه آیا خانه‌ای قدیمی‌تر یا نوسازتر خوش دارید
- مصارف و موقع نوسازی در صورتیکه قصد اعمار دارید
- مقررات شورای شهر (شاروالی) درباره نوسازی یا گسترش خانه، و
- خدمات شهری موجود در محل.

بنگاه‌های معاملات ملكی ملزم هستند تا اعلانیه‌ای به شما بدهند که شما را در امر در نظر گرفتن خانه و میزان ارزش، ایمنی و راحتی و دلخوشی که برای شما به همراه می‌آورد مشوره دهند. شما می‌توانید درباره این موارد تحقیق کنید: وجود آزبست asbestos در عمارت، مشکلات در ساخت خانه به دلیل وجود موربانه یا شوره نم، ساخت و ساز غیر قانونی، نزدیکی به مکانهای اجرای موسیقی، اینکه آیا ساختمان دارای مخزن فاضلاب (سپتیک تانک) است، و غیره. اطلاعاتی همچنین به مواردی چون بازده انرژی، اتصالات و منابع جایگزین آب، و امکان وجود بخشهای اضافه شده یا تغییرات غیر قانونی اشاره می‌کند.

### کمک برای افرادی که برای اولین بار صاحبخانه شده‌اند

امکان دارد واجد شرایط دریافت کمک افرادی باشید که برای اولین بار صاحب خانه می‌شوند و مبلغ آن تا سقف 11000 دلار برای خرید اولین خانه است- که ممکن است یک خانه، آپارتمان، واحد unit، یا خانه شهری در هر مکانی در استرالیا جنوبی مشروط به اینکه با استانداردهای پلان محلی جور باشد. این کمک برای عملیات اعمار در ساختمانهای موجود یا برای خرید زمینهای خالی اعطا نمی‌شود.

عریضه‌های درخواست باید از طریق اداره مالیه استرالیا جنوبی (Revenue SA) ارائه شود

[www.revenuesa.sa.gov.au](http://www.revenuesa.sa.gov.au)

## قرض

اولین قدم در مالکیت خانه تمویل آن است - میزان پولی که مصرف و مبلغی که می‌توانید پس‌انداز نمائید را حساب کنید. روال همیشگی مصارف خود را بررسی کنید و ببینید قادرید چه مبلغی را قرض گرفته و پس بدهید. با اینکه دلایل زیادی برای توجیه خرید یک خانه وجود دارد، اما فقط در صورتی این کار را بکنید که واقعا و سوسع آن را داشته باشید.

هرچه مبلغ پول برای پیش پرداخت خانه شما بیشتر باشد بهتر است. اگر بیش از 80 فی صد قیمت خرید ملک را وام می‌گیرید احتمالا موظف می‌شوید تا بیمه مبلغ وام خانه را پرداخت نمایید.

برای یافتن قرض مناسب از جایی به جای دیگر بروید و پرسان کنید. همیشه درباره نرخها و مصارف تحقیق کنید، و اطمینان حاصل نمایید که برای درک کامل همه قراردادها، نشریه‌ها و اعلامیه‌های معلومات دهنده، کمک بخواهید. اکثر قرض دهندگان دارای وبسایتهایی هستند که در آن نحوه محاسبات وام مثالهایی ارائه می‌کنند. از این امکانات استفاده کنید تا محدودیتهای خود و تاثیرات افزایش نرخ سود بر قرض را دریابید. تصمیم بگیرید آیا نرخ ثابت یا متغیر وام برای نیازهای شما مناسب است، و اینکه آیا ترجیح می‌دهید وام را به صورت دو هفته یکبار یا ماهانه بازپرداخت نمایید. بررسی کنید که آیا بازپرداختهای اضافی وجود دارد یا خیر.

به هنگام تهیه پلان خرید خانه، هرگونه مصارف اضافی را در نظر بگیرید. مصارف قرض دهنده، مصارف بازرسی (توسط اشخاص مسلکی)، پول تمبر stamp duty، بیمه، مصارف حقوقی، مصارف کوچ کردن، مصارف عمومی مجتمع های مسکونی body corporate fees و هرگونه مصارف پرداخت نشده عوارض شاروالی council rates می‌تواند هزاران دالر به مصارف خرید یک خانه نو علاوه کند. اگر بخواهید خانه را نوسازی یا اعمار کنید، پول بیشتری نیز برای این کار لازم خواهید داشت.

یک واسطه اخذ قرض رهنی می‌تواند به شما کمک کند تا قرضی مناسب را پیدا کنید اما شما ملزم نیستید که حتما قرض بگیرید. حتی اگر از کمک یک واسطه استفاده کنید، بهتر است خودتان نیز به صورت شخصی تحقیقاتی انجام دهد تا مطمئن شوید که وام توصیه شده مناسبترین انتخاب برای شماست. واسطه‌ها همیشه مستقل نیستند و امکان دارد از وام‌دهنده مبلغی به عنوان حق کامیشن دریافت کنند. از آنها بخواهید تا برای توصیه‌های خود دلایل قانع کننده آورده، و همیشه پیش از امضا کردن هر چیزی شرایط قرض را با دقت بررسی نمایند.

## مذاکره و تقاضای تخفیف برای خرید

### خرید به قیمت مورد توافق

امکان دارد یک خانه با یک قیمت خاص یا با قیمتی در محدوده‌ای خاص به فروش برسد. روال عادی آن است که فروشنده قیمت را تعیین می‌کند، و شما با نماینده ای از یک بنگاه معاملات املاک درباره قیمت مذاکره می‌کنید، تا اینکه درباره قیمت به توافق برسید. شما می‌توانید با توجه به نظر خود درباره ارزش خانه، پیشنهادی واقع بینانه به نماینده بنگاه معاملات املاک بدهید. شما می‌توانید پیشنهادی مشروط ارائه دهید، که به شرایطی خاص بستگی داشته باشد، مانند بدست آوردن منابع مالی یا بازرسی مسلکی از خانه‌ها.

اطمینان حاصل نمایید که چه اثاثیه و تزئیناتی روی خانه نصب هستند و با خانه مورد معامله است و بررسی کنید که این موارد در قرارداد فهرست شده باشند. همه اندازه‌ها و محدوده‌ها را بررسی کنید تا مطمئن شوید که با اندازه‌های ذکر شده در سند مالکیت (سند خانه) همخوانی داشته باشند.

### خرید در حراج

بسیاری از املاک از طریق جلسات حراج فروخته می‌شوند مخصوصا وقتی که میزان تقاضا بالا باشد. فروشنده حداقل قیمتی را برای فروش تعیین می‌کند. حداقل قیمت به شما یا سایر شرکت‌کنندگان در حراج خانه گفته نمی‌شود. پیشنهادات خرید بی اساس (که پیشنهادات غیر واقعی هستند، و برای بالا بردن قیمت بیش از آنچه متقاضیان حقیقی پیشنهاد می‌دهند اعلام می‌شود) هم اکنون در استرالیاای جنوبی غیر قانونی است.

اگر مایلید ملکی را در حراجی خریداری کنید باید با خانه پری کردن فرمه مربوط به عنوان متقاضی نامنویسی کنید. برای نامنویسی باید مدرک هویت نشان دهید.

در نهایت، متقاضیان درباره قیمتی که آمادگی دارند برای ملک پرداخت کنند تصمیم می‌گیرند. اگر مبلغ پیشنهادی متقاضیان به حداقل مبلغ تعیین شده نرسد، امکان دارد فروشنده از فروش ملک منصرف شود. در اینصورت امکان دارد فروشنده تصمیم بگیرد که برای فروش با متقاضیان مذاکره کند یا ملک خود را در بازار آزاد به فروش برساند.

اگر برای شرکت در حراجی تردید دارید، باید با یک نفر مسلکی مشورت کنید تا به عنوان مشاور شما عمل کند. اگر فردی از جانب شما در حراج خانه ای شرکت می‌کند، باید مشخصات شما را ثبت کند و مدرکی به نماینده ارائه دهد که ثابت کند از جانب شما در حراجی شرکت کرده است.

معلومات فروش را تحقیق نموده به حداقل قیمت مورد قبول صاحب ملک دست پیدا کنید. از نماینده بپرسید که انتظار می‌رود این ملک با چه قیمتی به فروش برسد. در نظر بگیرید که آیا مایلید از قبل برای بازرسی مسلکی از خانه مبلغی خرج کنید یا خیر. اگر خانه را نتوانید بخرید این مبلغ غیر قابل استرداد است، اما امکان دارد معلومات با قیمتی بدست آورید.

محدوده قیمتی که می خواهید برای خان پیشنهاد کنید را مشخص کنید و سعی کنید تحت تاثیر محیط قرار نگیرید. **وقتی از طریق حراج ملکی می خرید هیچ مهلت برای امکان لغو قرارداد cooling-off period وجود ندارد.** ترتیبی دهید تا از تاریخ امضای قرارداد، بیمه معتبر ساختمان و اثاثه خانه را داشته باشید.

### قرارداد

احتمالاً در حین خرید با بنگاه معاملات ملکی به عنوان نماینده صاحب خانه معامله خواهید کرد. در صورتی که درباره ملک سوال دارید، برای ترتیب دادن بازرسی مسلکی از خانه، برای انتقال پیشنهاد(های) شما به فروشنده و برای تنظیم کردن قرارداد، باید با نمایندگان طرف مقابل به تماس شوید.

**Form 1 Statement** (اظهارنامه فرم 1) سندی است که توسط بنگاه تهیه می شود، و حاوی معلومات مهمی درباره خانه است. یک مشاور حقوقی یا یک قباله نویس معتبر می تواند به شما کمک کند تا این سند را به طور کامل بفهمید تا برای تعیین قیمت ملک در وضعیت بهتری قرار بگیرید.

اگر خواستید قیمتی را پیشنهاد کنید باید این کار را به صورت کتبی انجام دهید و در غیر اینصورت پیشنهاد شما به فروشنده منتقل نخواهد شد. اگر پیشنهاد شما پذیرفته شد، در اینصورت اسناد قرارداد توسط شما و فروشنده به امضاء خواهند رسید. پس از آن مهلتی خواهید داشت که می توانید در این مدت قرارداد را به هر دلیلی لغو کنید.

وقتی این مهلت لغو قرارداد به پایان رسید، قرارداد الزام آور خواهد بود. به همین دلیل پیش از امضاء کردن قرارداد باید مطمئن شوید که همه موارد موجود در آن را به طور کامل درک کرده اید؛ اگر طبق قرارداد به تعهدی عمل نکنید، این کار عواقبی برای شما در پی خواهد داشت.

### واگذاری

واگذاری معمولاً چهار تا شش هفته پس از تبادل قرارداد صورت می گیرد. تاریخ واگذاری که در قرارداد با آن موافقت کرده اید تاریخی است که در آن با قیمانه قیمت خرید به فروشنده در ازای گرفتن سند مالکیت ملک پرداخت می شود. این یک کار رسمی است که بین نمایندگان حقوقی (وکیل) و مالی شما و فروشنده انجام می شود.

به عنوان یکی از شرایط قرارداد فروش، امکان دارد پیش از واگذاری بخواهید تا بازدیدی از ملک به عمل آورید تا مطمئن شوید که خانه در شرایطی قرار دارد که انتظار آن را داشتید.

### پس از فروش

هنگامیکه که واگذاری به اتمام رسید، قباله نویس به شما خواهد گفت که خرید به پایان رسیده است. باید ترتیبی دهید تا کلیدهای خانه جدیدتان در اختیار شما قرار بگیرد.

### فروش یک خانه

فروش یک خانه، مانند خرید آن، اقدام بسیار کلانی است و مهم است که شما حقوق خود و نحوه اعمال آنها را به طور کامل بدانید.

راه های گوناگونی برای فروش خانهتان وجود دارد. امکان دارد بعضی افراد بدون تعیین یک نماینده اقدام به فروش خانه خود کنند، اما برای این کار باید معلومات تخصصی داشت و با مراحل کار آشنا بود. اکثر افراد یک نماینده انتخاب می کنند تا او برای فروش مذاکره کند یا مدیریت حراج خانه را انجام بدهد. روشهای دیگر را به طور کامل مورد بررسی قرار دهید و با افراد دیگر درباره تجربیات آنان گفتگو نمایید.

### طرز برخورد با مدمورین بنگاه های معاملات ملکی

پیش از آنکه یک بنگاه معاملات ملکی بتواند ملک شما را به فروش برساند، باید قراردادی را با آنها امضاء کنید که به آن توافقنامه بنگاه می گویند. یک توافقنامه بنگاه از نظر حقوقی قراردادی الزام آور است و بسیار اهمیت دارد که آن را مطالعه نموده و به طور کامل درک کنید. مطمئن شوید که یک نسخه از برگه معلومات توافقنامه بنگاه که حاوی معلومات مربوط به حقوق و تعهدات شماست در اختیارتان قرار می گیرد.

توافقنامه بنگاه که آن را امضا می کنید، موارد زیر را مشخص می کند:

- مدت توافقنامه
- چگونگی پایان آن
- نرخ حق کامیشن (به معنی، مبلغی که برای فروش خانه به نماینده داده می شود)
- تدبیر فروش ملک شما و هزینه های مربوطه
- قیمت برآورد شده فروش یا محدوده قیمت که بنگاه تعیین کرده است
- هرگونه منفعت که نماینده در نتیجه بازایابی برای ملک شما بدست می آورد.

## فروختن در حراجی

اگر در نظر دارید تا ملک خود را در حراجی به فروش برسانید، حتما در چند حراجی شرکت کنید تا با سبک کار آشنا شوید.

پیش از حراج باید حداقل قیمت را به صورت کتبی اعلام کنید. این کار به متصدی مزایده امکان می‌دهد تا ملک را به بالاترین نرخ پیشنهادی توسط متقاضیان طبق حداقل مبلغ یا بالاتر به فروش برساند. نماینده باید سابقه حداقل قیمت را نگه دارد و باید همه پیشنهادات ارائه شده در موقع حراج را ثبت کند.

شما اجازه دارید تا سه بار "مبلغ پیشنهادی فروشنده" را در حراجی اعلام کنید. این مبلغها باید توسط متصدی حراج اعلام شوند، و نباید برابر یا بیشتر از حداقل قیمت باشند. دلیل اصلی وجود مبلغ پیشنهادی فروشنده اعلام این موضوع است که پیشنهادات هنوز به حداقل قیمت نرسیده‌اند و زیر قیمت فروش هستند.

اگر ملک به حداقل قیمت نرسد برای فروش به نحو دیگری تبدیل می‌شود که آن را در اصطلاح **Passed in** می‌گویند. نماینده معمولاً پس از حراج با کسی که پیشنهاد او از همه بلندتر است مذاکره می‌کند. اگر در روز حراج بدین طریق به قیمت فروش نرسد، خریدار حق داشتن مهلت برای فسخ نخواهد داشت.

اگر ملک به حداقل قیمت تعیین شده نرسد به بالاترین قیمت پیشنهادی به فروش خواهد رسید. متقاضی موفق باید قرارداد را امضا کند و مبلغ پیش پرداخت را در همان محل پرداخت کند. هیچ مهلتی برای فردی که ملکی را در حراج می‌خرد وجود نخواهد داشت تا بتواند آن را لغو نماید.

## مشاوره به لسان شما

ما می‌توانیم به زبان خودتان به شما مشاوره ارائه دهیم. با شماره 131 450 به تماس شده تا از خدمات رایگان ترجمه همزمان تلفنی استفاده کنید. فردی در یک مکالمه سه جانبه مطالب را به صورت ارتباط سه جانبه برای شما ترجمه خواهد کرد. درخواست کنید که به مراجع زیر متصل شوید:  
اداره امور مصرف کننده و بزنس:  
8204 9777 راهنمایی مصرف کننده  
8204 9544 راهنمایی در باره اجاره خانه  
8204 9599 ثبت تولد، مرگ، نکاح

## دفتر مرکزی

اداره امور مصرف کننده و بزنس  
Office of Consumer & Business Affairs  
Chesser House  
91-97 Grenfell Street  
Adelaide SA 5000

## آدرس پستی ما:

اداره امور مصرف کننده و بزنس  
Office of Consumer & Business Affairs  
GPO Box 1719  
Adelaide SA 5001

وب سایت: [www.ocba.sa.gov.au](http://www.ocba.sa.gov.au)

برای معلومات بیشتر، یک نشریه با عنوان «درباره خانه- راهنمای شما برای خرید یا فروش خانه» **It's about the house- Your guide to buying or selling a house**، مراجعه کنید، که در همه اداره امور مصرف کننده و بزنس Office of Consumer and Business Affairs موجود است. برای اینکه این نشریه برای شما با پست ارسال شود با شماره (08) 8204 9516 به تماس شوید.

معلومات ارائه شده در این نشریه تنها جنبه عمومی دارد و نباید به عنوان جایگزینی برای مشاوره مسلکی و/یا مرجعی مناسب برای اشاره به قوانین باشد. اداره امور مصرف کننده و بزنس Office of Consumer and Business Affairs یک مؤسسه وابسته به دولت ایالتی است که می‌تواند درباره خرید/فروش خانه یا اجاره مکانی برای زندگی به شما اطلاعات و مشاوره ارائه دهد.