

Kupno lub sprzedaż domu

Buying or selling a home



Government
of South Australia

Office of Consumer
and Business Affairs

Kupno lub sprzedaż domu

Kupno domu

Kupno domu lub mieszkania, to dla większości ludzi poważna sprawa. Państwa sukces może zależeć od tego, ile informacji wcześniej zbierzecie i jak bardzo będziecie pilnować swoich finansów.

Kupując dom, poproście o pomoc, żebyście mogli:

- dobrze poznać swoje prawa
- porównać oferty agentów nieruchomości, instytucji finansowych, notariuszy
- przygotować się do negocjacji
- zadać pytania, jeżeli nie jesteście czegoś pewni
- przeczytać wszystko przed podpisaniem.

I nie spieszcie się z decyzją.

Lokalizacja

Zróbcie listę lokalizacji, które chcielibyście rozważyć jako miejsce zamieszkania. Sprawdźcie pobliską infrastrukturę, jak sklepy, szkoły, transport publiczny, parki, przedszkola i ośrodki rekreacyjne. W miejscowym urzędzie sprawdźcie informacje o przepisach odnośnie stref.

Przyjdźcie na jak najwięcej ogólnodostępnych inspekcji, żeby lepiej poznać rozkład pomieszczeń i wyposażenie, jakie chcecie mieć w domu.

Zastanówcie się:

- czy potrzebne Wam mieszkanie, segment, apartament czy dom jednorodzinny
- ile potrzebujecie pokoi, w tym sypialni
- jak Wasze potrzeby mogą się zmienić z upływem czasu
- jakiej wielkości ogród chcecie mieć, jeśli w ogóle
- czy chcecie starszy czy nowszy dom
- nad kosztami i czasem, jeśli planujecie remont
- nad przepisami samorządowymi odnośnie remontów i dobudówek
- jakie usługi samorządowe są dostępne w okolicy.

Agenci nieruchomości mają obowiązek przekazać Państwu informacje, które pomogą Wam rozważyć zalety domu, jego wartość, bezpieczeństwo i funkcjonalność. Możecie sprawdzić ewentualną obecność azbestu w budynku, problemy konstrukcyjne związane z termitami czy słońcą wilgocią, roboty przeprowadzone w domu niezgodnie z prawem, odległość od miejsc z muzyką na żywo, to, czy na posiadłości jest szambo itp. W broszurze informacyjnej jest również mowa o wydajności energii, alternatywnych ujęciach wody i jej źródłach, a także o możliwości zaistnienia nielegalnych dobudówek i zmian.

Dotacja dla Właścicieli Pierwszego Domu (First Home Owners Grant)

Mogą Państwo kwalifikować się do otrzymania dotacji na pierwszy dom w wysokości do 11000 \$, to znaczy: na dom, mieszkanie, segment czy apartament w dowolnym miejscu w Australii Południowej, zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania. Dotacji nie można otrzymać na remont istniejącego budynku ani na zakup niezabudowanej działki. Wnioski można składać przez Revenue SA.

(www.revenuesa.sa.gov.au)

Pożyczki

Pierwszym krokiem do posiadania domu jest określenie budżetu – ile mogą Państwo wydać, gdzie i jak oszczędzić. Przeanalizujcie swoje typowe wydatki i określcie, ile będziecie w stanie pożyczyć, a potem spłacić. Wprawdzie wiele powodów usprawiedliwia zakup domu, lecz zdecydуйте się na to tylko, jeśli naprawdę Was na niego stać.

Im większy macie depozyt, tym lepiej. Zapewne będziecie musieli opłacić ubezpieczenie hipoteki, jeżeli pożyczacie więcej niż 80% ceny domu.

Rozejrzyjcie się za kredytem. Zawsze pytajcie o opłaty i prowizje, poproście o pomoc, żeby zrozumieć drobny druk na wszystkich umowach, broszurach i ulotkach reklamowych. Większość pożyczkodawców ma strony internetowe z przykładowymi kalkulatorami – skorzystajcie z nich, aby określić limity, a także to, jak na kredyt wpłynie wzrost stopy procentowej. Zdecydujcie, czy bardziej odpowiadają Wam raty stałe czy zmienne, a także, czy wolicie spłaty co dwa tygodnie czy co miesiąc. Sprawdźcie, czy możliwe są spłaty dodatkowe.

Planując zakup, wliczcie wszelkie koszty dodatkowe. Opłaty za udzielenie kredytu, inspekcje, opłaty skarbowe, ubezpieczenie, opłaty prawne, koszty przeprowadzki, koszty związku właścicieli mieszkań i różne zaległe podatki na rzecz władz lokalnych mogą oznaczać dodatkowe tysiące dolarów przy zakupie domu. A jeżeli w domu trzeba coś zmienić albo wyremontować, koszty mogą być jeszcze wyższe.

Pośrednik zajmujący się pożyczkami hipotecznymi może Państwu pomóc w znalezieniu odpowiedniego kredytu, ale nie musicie korzystać z jego usług. Jednak nawet gdy to zrobicie, dobrze samemu wszystko sprawdzić, aby mieć pewność, że zaproponowany kredyt jest dla Was najlepszy. Pośrednicy nie zawsze są niezależni i mogą otrzymywać prowizje od pożyczkodawców. Poproście o uzasadnienie rekomendacji i zawsze dokładnie przeczytajcie warunki kredytu, zanim cokolwiek podpiszecie.

Negocjowanie sprzedaży

Sprzedaż po wynegocjowanej cenie

Dom może być wystawiony na sprzedaż za określoną cenę albo w zakresie cenowym. Normalną praktyką wśród sprzedających jest ustalenie ceny, którą potem Państwo negocjują przez pośrednika, aż dojdziecie do porozumienia. Możecie złożyć pośrednikowi realistyczną ofertę na podstawie własnej wyceny nieruchomości. Oferta może być też warunkowa, a więc uzależniona od pewnych warunków, np. otrzymanych funduszy lub inspekcji budowlanych.

Sprawdźcie, czy wiecie, jakie elementy stałego wyposażenia i instalacji są zawarte w cenie i czy zostały one ujęte w umowie. Sprawdźcie też, czy wszystkie wymiary i granice zgadzają się z tymi w tytule prawnym.

Sprzedaż na aukcji

Wiele nieruchomości jest sprzedawanych na aukcjach, zwłaszcza przy wysokim popycie. Sprzedający ustali cenę zastrzeżoną, którą jest gotów przyjąć. Cena ta w czasie aukcji nie zostanie ujawniona ani Państwu, ani innym licytantom. Podbijanie ceny, (czyli fałszywe oferty, mające podnieść cenę ponad to, co oferują prawdziwi licytanci) w Australii Południowej jest obecnie niezgodne z prawem.

Jeżeli macie Państwo nadzieję kupić nieruchomość na aukcji, musicie zarejestrować się jako licytanci, wypełniając odpowiedni formularz. Przy rejestracji należy okazać dowód tożsamości.

Licytanci podają cenę, jaką są gotowi zapłacić za nieruchomość. Jeżeli oferty nie osiągną ceny zastrzeżonej, sprzedający może nie sprzedać domu. Sprzedający może następnie negocjować cenę z licytantami albo zdecydować o sprzedaży domu na wolnym rynku.

Jeżeli w licytowaniu na aukcji czujecie się niepewnie, powinniście poradzić się specjalisty. Jeżeli ktoś miałby licytować w Państwa imieniu, musi podać Wasze dane i przedstawić dokument upoważniający go do składania ofert w Waszym imieniu.

Sprawdźcie porównywalne ceny sprzedaży, by określić prawdopodobną zastrzeżoną cenę nieruchomości. Zapytajcie agenta, jakiej ceny się spodziewa. Zastanówcie się, czy wolicie wcześniej wydać pieniądze na inspekcje budowlane. Jeżeli kupno domu się nie powiedzie, nie dostaniecie zwrotu wydatków, lecz możecie uzyskać cenne informacje.

Pamiętajcie o swoim limicie ofertowym i spróbujcie nie dać się ponieść emocjom. **Kiedy kupujecie coś na aukcji, nie przysługuje okres, w którym strony mogą odstąpić od umowy (cooling-off period).** Załatwcie ubezpieczenie budynku i znajdujących się w nim ruchomości od dnia podpisania umowy.

Umowa

Zapewne w czasie czynności związanych z zakupem będziecie mieli do czynienia z agentem sprzedającego. To jemu należy zadawać pytania odnośnie nieruchomości, z nim umawiać się na inspekcje, jego prosić o przekazanie ofert(y) sprzedającemu i przygotowanie umowy.

„Form 1 Statement”, to przygotowany przez agenta dokument, który będzie zawierał ważne informacje na temat nieruchomości. Adwokat lub notariusz pomogą Państwu zrozumieć ten dokument, abyście mogli lepiej ocenić wartość nieruchomości.

Jeżeli zdecydujecie się złożyć ofertę, powinniście to zrobić w formie pisemnej, bo inaczej nie zostanie ona przekazana sprzedającemu. Jeżeli Państwa oferta zostanie przyjęta, wówczas dojdzie do podpisania umowy przez Państwa i przez sprzedającego. Potem będziecie mieli „czas na ochłonięcie” (cooling-off period), w czasie którego możecie wycofać się z umowy z dowolnego powodu.

Kiedy ten czas minie, umowa będzie wiążąca. Dlatego musicie mieć pewność, że rozumiecie umowę, zanim ją podpiszecie. Niedotrzymanie jej warunków będzie miało swoje konsekwencje.

Rozliczenie

Do rozliczenia dochodzi zazwyczaj 4 – 6 tygodni po podpisaniu umowy. Data rozliczenia, ustalona w umowie, to dzień, w którym należy przekazać sprzedającemu pozostałą część ceny zakupu w zamian za tytuł prawny do nieruchomości. To oficjalny proces, który Państwa przedstawiciele prawni i finansowi przeprowadzają z przedstawicielami sprzedającego.

Jednym z warunków, jakie mogą Państwo zastrzec sobie w umowie, jest inspekcja nieruchomości przed rozliczeniem w celu sprawdzenia, czy jej stan jest taki, jakiego oczekujecie.

Po sprzedaży

Po przekazaniu pieniędzy notariusz poinformuje Państwa, że sprzedaż została dokonana. Należy wówczas umówić się na odbiór kluczy do Waszego nowego domu.

Sprzedaż domu

Sprzedaż domu, podobnie jak jego zakup, to bardzo poważna decyzja, dlatego ważne jest, aby rozumieli Państwo swoje prawa i wiedzieli, jak z nich korzystać.

Istnieją różne sposoby sprzedaży domu – niektórzy ludzie sprzedają nieruchomość bez pośrednictwa agenta, ale to wymaga szczególnej wiedzy i znajomości całego procesu. Większość zatrudnia agenta do wynegocjowania sprzedaży albo do zajęcia się aukcją. Zastanówcie się nad tymi możliwościami i porozmawiajcie z kimś o jego doświadczeniach.

Pomoc agenta

Zanim agent nieruchomości będzie mógł sprzedać Państwa dom, musicie podpisać umowę zwaną umową pośrednictwa (agency agreement). Jest ona wiążąca prawnie, dlatego powinniście ją przeczytać i zrozumieć. Dopilnujcie, abyście dostali kopię załączników do umowy, na których będą wyjaśnione Wasze prawa i obowiązki.

Umowa, którą podpiszecie, będzie określała:

- czas trwania umowy
- sposób, w jaki można ją rozwiązać
- prowizję (czyli należność dla agencji za sprzedaż domu)
- strategię sprzedaży nieruchomości i związane z tym opłaty
- szacunkową cenę sprzedaży lub zakres cenowy podany przez agenta
- wszelkie korzyści, jakie agent odniesie, zajmując się marketingiem Państwa posiadłości.

Sprzedaż na aukcji

Jeżeli zastanawiacie się nad sprzedaniem domu na aukcji, wybierzcie się na kilka z nich, żeby dobrze zrozumieć, jak one działają.

Przed aukcją będziecie musieli określić na piśmie cenę zastrzeżoną. W ten sposób upoważnicie licytatora do sprzedania nieruchomości za najwyższą zaoferowaną cenę, jeśli będzie ona wyższa lub równa tej, którą zastrzeżycie. Agent musi mieć zapis ceny zastrzeżonej i spisywać wszystkie oferty z aukcji.

Mają Państwo prawo do trzech „ofert sprzedającego” (vendor bids) w czasie aukcji. Ogłasza je licytator i nie mogą one być równe lub wyższe od ceny zastrzeżonej. Ich głównym zadaniem jest poinformowanie licytantów, że oferty nie osiągnęły jeszcze ceny zastrzeżonej, za którą zgodziliście się sprzedać nieruchomość.

Jeżeli nieruchomość nie osiągnie ceny zastrzeżonej, nie zostanie ona sprzedana na aukcji (passed in). Zwykle agent będzie próbował negocjować po aukcji z licytатorem, który złożył najwyższą ofertę. Jeżeli do sprzedaży dojdzie w ten sposób, w dniu aukcji, kupujący nie będzie miał prawa do czasu na ochłonięcie (cooling-off period).

Jeżeli oferty osiągną cenę zastrzeżoną, nieruchomość zostanie sprzedana licytantowi, który zaproponuje najwyższą cenę. Zwyczajnie licytator musi od razu podpisać umowę sprzedaży i wpłacić depozyt. Osobom kupującym nieruchomości na aukcji nie przysługuje czas na odstąpienie od umowy (cooling-off).

Siedziba główna

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

Nasz adres korespondencyjny:

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

Porady w Państwa języku

Możemy udzielić Państwu porad w Waszym języku. Prosimy zadzwonić pod numer 131 450, aby skorzystać z BEZPŁATNYCH usług tłumaczy. Ktoś wówczas będzie tłumaczył na żywo Państwa trójstronną rozmowę. Należy poprosić o połączenie z:
Office of Consumer and Business Affairs pod numerem:
8204 9777 Porady dla konsumentów
8204 9544 Porady przy wynajmie domów
8204 9599 Rejestracja urodzeń, zgonów i związków małżeńskich

Aby uzyskać więcej informacji, prosimy zapoznać się z broszurą: *Chodzi o dom – Wasz przewodnik przy kupnie lub sprzedaży domu (It's about the house – Your guide to buying or selling a house)*, dostępną w Office of Consumer and Business Affairs. Prosimy zadzwonić pod numer (08) 8204 9516, aby otrzymać broszurę pocztą.

Informacje zawarte na niniejszej ulotce mają charakter ogólny i nie mogą zastąpić profesjonalnej porady i/lub źródła odpowiednich przepisów prawnych. Biuro Spraw Konsumentów i Biznesowych (The Office of Consumer and Business Affairs) to organizacja rządu stanowego, która może udzielić Państwu informacji i porad na temat kupna/sprzedaży domu lub wynajęcia miejsca do mieszkania