

# Kununua au kuuza nyumba

Buying or selling a home



**Government  
of South Australia**

Office of Consumer  
and Business Affairs

## Kununua au kuuza nyumba

### **Kununua nyumba**

Kununua nyumba au makazi ni changamoto kubwa kwa watu wengi. Ufanisi wako unaweza kutegemea uchunguzi uliyofanya mapema na nidhamu yako ya fedha zako.

Unapokuwa ukinunua nyumba, uliza usaidizi ili uweze:

- kujua vyema kuhusu haki zako
- kulinganisha matoleo na maajenti wa mali isiyohamishika, taasisi ya kifedha, wanasheria wa kuhawilisha
- kuwa tayari kujadiliana
- kuuliza maswali ikiwa huna uhakika
- kusoma kila kitu kabla ya kuweka saini kitu chochote

Na usiharakishe kutoa uamuzi wako.

### **Eneo**

Tengeneza orodha ya maeneo ambayo ungependa kufikiria kwa nyumba yako. Angalia suhula zinazopatikana karibu kama vile maduka, shule, usafiri wa umma, bustani, huduma ya watoto au vituo vyapumziko. Wasiliana na baraza la sehemu yako kwa habari zaidi kuhusu masharti ya ugawanyaji maeneo.

Hudhuria ukaguzi huria nyingi kama uwezavyo ili uweze kufahamu vyema mpangilio na vistawishi unavyotaka katika nyumba yako.

Fikiria kuhusu:

- kama unataka kitengo, nyumba ya mjini, ghorofa au nyumba.
- vyumba vingapi ambavyo utahitaji, pamoja na vyumba vya kulala
- jinsi mahitaji yako yanaweza kubadilika baada ya muda
- ukubwa wa bustani ambayo unataka au kama unataka bustani
- kama unataka nyumba nzee au mpya zaidi
- gharama na muda ikiwa unapanga kukarabati
- masharti ya baraza juu ya kukarabati au kuongezea, na
- huduma za baraza zinazopatikana katika eneo lako.

Maajenti wa mali isiyohamishika wanahitajika kutoa ilani ya habari ambayo itakuongoza katika kuangalia nyumba na jinsi itakavyokupa thamani, usalama na furaha. Unaweza ukachunguza uwezekano wa kuwa kwa asbesto ndani ya jengo, shida za muundo kwa sababu ya mchwa au umajimaji ya chumvi, kazi ya ujenzi isiyo halali, umbali wa sehemu za muziki wa moja kwa moja, kama rasilimali hiyo ina tangi la maji chafu na mambo kama hayo. Ilani ya habari hurejelea pia mambo kama vile ubora wa nishati, maunganisho na vyanzo vingine vya maji, na uwezekano wa kuongeza au kubadilisha kusio halali.

### **Ruzuku ya Wamilikaji Nyumba mara ya Kwanza**

Unaweza kustahili Ruzuku ya Wamilikaji Nyumba mara ya Kwanza ya hadi \$11,000 kwa nyumba yako ya kwanza - yaani, nyumba, makazi, ghorofa, kitengo, nyumba ya mjini mahali popote nchini Australia Kusini ambayo inafikia viwango vya upangaji vya eneo uliyo. Ruzuku hiyo haipatikani kwa ukarabati wa jengo liliopo au kwa ununuzi wa ardhi ambayo haijajengwa.

Maombi yanafanywa kupitia Mapato ya SA ([www.revenuesa.sa.gov.au](http://www.revenuesa.sa.gov.au))

### ***Mikopo***

Hatua ya kwanza ya kumiliki nyumba ni kuweka bajeti – kujua jinsi unavyotumia pesa na ni wapi na ni kiasi kipi unachoweza kuokoa. Tafiti tabia zako za utumiaji pesa na ujue unaweza kumudu au kulipa kiasi kipi. Ijapokuwa kuna sababu nyingi za kuhalalisha kununua nyumba, endelea tu ikiwa kwa kweli unaweza kumudu.

Ikiwa una amana kubwa ni vyema zaidi. Pengine utahitaji kulipa bima ya rehani ikiwa unakopa zaidi ya asilimia 80 ya bei ya kununua rasilimali.

Tafuta-tafuta mkopo kwa uangalifu. Daima uliza maswali kuhusu ada na malipo, na uhakikishe umepata usaidizi wa kuelewa kila sehemu ya mkataba, brosha na vijikaratasi vya habari. Wakopeshaji wengi wana tovuti ambazo zinatoa mifano ya vihesabu mkopo – vitumie ili ujue viziwi vyako ni vipi na athari ya kuongezeka kwa kiwango cha riba itakuwaje kwa mkopo. Amua kama kiwango cha mkopo ambacho kimewekwa au kilicho geugeu kinafaa mahitaji yako, na kama unapendelea kulipa baada ya wiki mbili au kila mwezi. Angalia kama malipo ya ziada yanawezekana.

Jumuisha gharama zozote za ziada wakati unapopanga kununua. Ada ya mkopeshaji, gharama ya ukaguzi, ushuru ya stampu, bima, ada ya kisheria, gharama ya kuhama, ada ya shirikisho na viwango vyoyote vinavyofaa vya baraza vinaweza kuongeza maelfu kwa gharama ya nyumba mpya. Unaweza kuhitaji pesa za ziada ikiwa unahitaji kuboresha au kukarabati nyumba.

Dalali wa rehani anaweza kukusaidia katika kupata mkopo unaofaa lakini haulazimiki kumtumia. Hata kama utatumia dalali, ni vyema ufanye utafiti wako mwenyewe ili uwe na uhakika kwamba mkopo unaopendekezwa ndio unaokufaa. Madalali hawajitegemei kila wakati na wanaweza kupokea malipo ya asilimia ya faida kutoka kwa mkopeshaji - waulize wahalalisho mapendekezo yao, na daima usome masharti ya mkopo kwa makini kabla ya kuweka saina kitu chochote.

### **Kujadiliana mauzo**

#### ***Mauzo kwa bei ya kujadiliana***

Nyumba inaweza kutolewa iuzwe kwa bei fulani au bei anuwai. Desturi ya kawaida ni kwa muuzaji kuweka bei, na unajadiliana na yeye, kupitia ajenti, hadi mkubaliane bei. Unaweza ukatoa toleo nzuri kwa ajenti kutokana na ufahamu wako wa thamani ya rasilimali hiyo. Unaweza ukatoa toleo lenye masharti, ikitegemea masharti fulani, kama vile kupata fedha au ukaguzi wa jengo.

Hakikisha unajua zana na mapambo yanayostahili kujumuishwa katika mauzo na uangalie kwamba yameorodheshwa kwenye mkataba. Angalia vipimo na mipaka yote ili uhakikishe kwamba yanalingana na yale yaliyo kwenye hatimiliki.

#### ***Mauzo kwa mnada***

Rasilimali nyingi zinazwa kwa mnada haswa wakati hitaji liko juu. Muuzaji ataweka bei iliyowekwa ambayo yuko tayari kukubali kwa rasilimali hiyo. Bei hiyo haitafichuliwa kwako au wazabuni wengine katika mnada. Zabuni bandia (ambazo ni zabuni za uongo ambazo zinakusudia kuongeza bei zaidi kupitia bei ambayo wazabuni wa kweli wanatoa) sasa ni kinyume cha sheria nchini Australia Kusini.

Ikiwa unatumaini kununua rasilimali katika mnada lazima ujisajili kama mzabuni kwa kukamilisha fomu inayofaa. Utahitajika kuonyesha thibitisho la kitambulisho ili ujisajili.

Mwishowe, wazabuni wamua bei ambayo wako tayari kulipa kwa ajili ya rasilimali hiyo. Ikiwa zabuni haifikii bei iliyowekwa, muuzaji anaweza kuamua kutouza nyumba hiyo. Kisha muuzaji anaweza kuchagua kujadili mauzo na wazabuni au kuchagua kuuza nyumba yake katika soko huria.

Ikiwa huna uhakika kuhusu kuzabuni katika mnada, ujadiliane na mtaalamu ili awe mshauri wako. Kama mtu mwingine atazabuni kwa niaba yako lazima aandikishe maelezo yako na ampatie ajenti hati ambazo zinamuidhinisha kuzabuni kwa niaba yako.

Chunguza data ya mauzo ili utathmini bei iliyowekwa kwa rasilimali hiyo. Muulize ajenti bei ambayo inatarajiwa kuuzwa. Zingatia kama unataka kutumia pesa kabla kuzabuni kwa ukaguzi wa jengo – hii hairudishwi kama utahata, lakini inawezakuwa habari ya thamani iliyofaidhika.

Kuwa wazi kuhusu mwisho wa kiwango chako cha kuzabuni na jaribu usichanganyishwe na mhemuko wa hali hiyo. **Hakuna kipindi cha kutulia unaponunua katika mnada.** Panga bima ya jengo na vilivyomo kwanzia tarehe ya kutia saini mkataba.

### ***Mkataba***

Huhusika na ajenti wa muuzaji wa mali isiyohamishika wakati wa harakati ya ununuzi. Anapaswa kuwa unayewasiliana naye wakati wa kuuliza maswali kuhusu rasilimali hiyo, kupanga ukaguzi, kwa kuwasiliana matoleo yako kwa muuzaji na kwa kupanga mkataba.

Taarifa ya Fomu 1 ni hati iliyoandaliwa na ajenti, na itajumuisha habari muhimu kuhusu rasilimali hiyo. Wakili au mwanasheria wa kuhawilisha anaweza kukusaidia kuelewa hati hiyo ili uwe katika hali nzuri ya kutathmini thamani ya rasilimali hiyo.

Ukiamua kutoa toleo utahitaji kufanya hivyo kwa kuandika au haitapitishia kwa muuzaji. Ikiwa toleo lako litakubaliwa basi hati za mkataba zitawekwa saini na wewe na muuzaji. Kisha utakuwa na muda wa kutulia ambao unaweza kuondoa mkataba huo, haijalishi sababu.

Punde tu muda wa kutulia unapokwisha, mkataba huo unafunga. Hii ndiyo sababu ni lazima ufahamu mkataba wako kabla ya kuuweka saini; kuna madhara ukikiuka mkataba.

### ***Maafikiano***

Kwa kawaida kuafikiana huwa wiki nne hadi sita baada ya kubadilishana mkataba. Tarehe ya maafikiano hayo ambayo mlikubaliana katika mkataba ndiyo tarehe ambayo masalio ya bei ya ununuzi hulipwa kwa muuzaji ili upate hati ya rasilimali. Hii ni njia rasmi inayofanywa kati ya mawakili wako wa kisheria na kifedha na wale wa muuzaji.

Kama mojawapo ya masharti katika mkataba wa mauzo, unaweza kuhitaji ukaguzi wa mapema wa maafikiano ya rasilimali kabla ya kuafikiana ili uhakikishe yako katika hali unayotarajia.

### ***Baada ya mauzo***

Baada ya maafikiano kukamilishwa, mwanasheria wako wa kuhawilishi atakushauri kwamba mauzo yameendelea. Unapaswa kufanya mipango ya kupewa vifunguo vya nyumba yako mpya.

## **Kuuza nyumba**

**Kuuza nyumba**, kama vile kununua nyumba, ni uamuzi mkubwa sana wa kufanya na ni muhimu kwamba ufahamu haki zako na jinsi ya kuzitumia.

Kuna njia kadhaa za kuuza nyumba yako – watu wengine wanaweza kuuza rasilimali yao bila kumteua ajenti, lakini hii inahitaji maarifa ya kitaalamu na ufahamu wa njia hiyo. Watu wengi uwaajiri ajenti ili ajadili mauzo au kusimamia mnada. Chunguza njia zote na uzungumze na watu wengine kuhusu uzoefu wao.

### ***Kuhusika na ajenti***

Kabla ya ajenti wa mali isiyohamishika aweze kuuza rasilimali yako, lazima uweke saini mkataba na yeye unaoitwa makubaliano ya chombo. Makubaliano ya chombo ni mkataba unaofunga kisheria na ni muhimu kwamba uosome na uuelewe. Hakikisha umepewa nakala ya karatasi ya kweli ya makubaliano ya Chombo ambayo inafafanua haki na majukumu yako.

Makubaliano ya chombo ambayo utaweka saini itaorodhesha:

- muda wa makubaliano
- jinsi inavyoweza kubatilishwa.
- kiwango cha malipo ya asilimia ya faida (yaani, malipo kwa ajenti kwa kuuza nyumba yako)
- mbinu ya kuuza rasilimali yako na ada inayohusika
- bei ya mauzo inayokadiriwa au bei anuwai ambayo ajenti amekutajia
- faida yoyote ambayo ajenti atapokea kama matokeo ya kuuza rasilimali yako.

### ***Kuuza kwa mnada***

Ikiwa unazingatia kuuza kwa mnada, hakikisha wewe mwenyewe umehudhuria minada chache ili uweze kufahamu njia hiyo.

Kabla ya mnada utahitaji kuweka bei iliyowekwa kwa kuandika. Hii humuidhinisha mnadi kuuza rasilimali hiyo kwa mzabuni wa juu kabisa kwa bei hiyo au zaidi. Ajenti atahitaji kuweka rekodi zilizoandikwa za bei iliyowekwa na lazima arekodi zabuni zote zilifanywa katika harakati hiyo yote.

Umeruhusiwa hadi 'zabuni tatu za muuzaji' katika mnada. Lazima zitangazwe na mnadi, na lazima zisiwe kwa bei iliyowekwa au juu yake. Sababu kuu ya zabuni ya muuzaji ni kutangaza kwamba zabuni bado hazijafikia bei iliyowekwa na ni chini ya unayohitaji ili uuze.

Kama rasilimali haifikii bei iliyowekwa itamalizika 'passed in'. Kwa kawaida ajenti atajaribu kujadiliana na mzabuni wa juu kabisa baada ya mnada. Kama mauzo yatafikiwa kwa njia hii katika siku hiyo ya mnada, mnunuzi hatakuwa na wakati wa kutulia.

Kama rasilimali itafikia bei iliyowekwa itauzwa kwa mzabuni wa juu kabisa. Mzabuni atakayefanikiwa lazima aweke saini mkataba wa mauzo na alipe amana papo hapo. Hakuna wakati wa kutulia kwa mtu yeyote anayenunua rasilimali katika mnada.

## **Ofisi Kuu**

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

### **Anwani yetu ya posta ni:**

Office of Consumer & Business Affairs  
GPO Box 1719  
Adelaide SA 5001  
Tovuti: [www.ocba.sa.gov.au](http://www.ocba.sa.gov.au)

## **Ushauri katika lugha yako**

Tunaweza kukupa ushauri katika lugha yako mwenyewe. Piga simu 131 450 ili utumie Huduma ya BURE ya Kukalimani Simu. Mtu atakalimani katika mazungumzo ya njia tatu. Uliza uunganishwe kwa:  
Office of Consumer and Business Affairs, nambari ya simu:  
8204 9777 Ushauri kwa mtumiaji  
8204 9544 Ushauri wa kukodisha  
8204 9599 Usajili wa uzazi, vifo na ndoa

### **Kwa habari zaidi, pata nakala ya:**

***Ni kuhusu nyumba-Mwongozo wako wa kununua au kuuza nyumba,***  
inayopatikana kama kijitabu kutoka kwa Office of Consumer and Business Affairs.  
Piga simu (08) 8204 9516 ili utumiwe nakala kwa njia ya posta.

Habari iliyotolewa kwenye karatasi hii ni ya hali ya kijumla tu na haipaswi kuchukuliwa kama ubadilisho wa ushauri wa mtaalamu au rejeo kwa sheria inayofaa. Office of Consumer and Business Affairs ni shirika la Serikali ya Jimbo ambayo inaweza kutoa habari na ushauri kuhusu kununua/kuuza nyumba au kukodisha mahali pa kuishi.