

شراء مسكنكم الأول في كندا ما ينبغي على الوافدين معرفته





لنسمي هذا المكان بيتنا الجديد. لنسميه بيتنا الخاص!

لقد جعلتم كندا مكان إقامتكم الجديد وأنتم الآن تبحثون عن مسكنكم الخاص. إن إقتناء منزل لتجربة مشوقة قد تكون مجزية وتشكل تحدياً في نفس الوقت. ما زلنا لت مؤسسة كندا للرهن العقاري والإسكان (م ك ر ع اس) بصفتها وكالة كندا الوطنية للإسكان تتيح للكنديين - وللوافدين مثلكم - خيارات كثيرة من المنازل ذات نوعية جيدة وبأسعار معقولة وذلك منذ أكثر من 65 سنة.

إنّ هذا الدليل يسهّل و يوفر لكم المعلومات التي تحتاجونها من أجل إتخاذ القرارات المناسبة لشراء منزل.

ما هي ميزانيتكم؟

للمزيد من المعلومات راجعوا "الحصول على الموافقة المسبقة قبل التسوق" في قسم "تمويل منزلك" من هذا الدليل.

إذا شئتم إجراء بعض الحسابات بأنفسكم. فإنّه يوجد عمليات حسابية وأوراق عمل متوفرة على الإنترنت لتسهل لكم معرفة الحد الأعلى لثمن المنزل بالإضافة إلى الدفعات الشهرية المتعلقة به. زوروا www.cmhc.ca واكتبوا "حاسبة الرهن العقاري" أو "جاهز مالياً" وذلك في مربع البحث.

قبل البدء بالتسوق. ينبغي أنّ تفكروا كم من المال تستطيعون إنفاقه لامتلاك منزل. وكذلك عليكم أن تخططوا مسبقاً لنفقات ملكية المنزل المتعددة. بالإضافة إلى ذلك فثمة نفقات التدفئة وضريبة المُلْك. وصيانة وترميم المنزل إذا تطلب الأمر. إنّ الدائنين ووسطاء الرهن العقاري يكونهم أخصائيو تمويل شراء البيوت. فإنهم يستطيعون مساعدتكم على تحديد سعر البيت المناسب لإمكانياتكم المالية.

المنزل المناسب لكم

وكلاء العقارات يمكنهم المساعدة

يعتمد معظم مشتري البيوت على وكيل العقارات ليساعدهم على اختيار وشراء البيت. إلا إذا كانوا يبحثون عن منزل حديث البناء (انظر قسم "منزل حديث البناء" في الأسفل)، إن وكلاء العقارات يستطيعون تلبية حاجياتكم وعرض البيوت التي تلائمكم لزيارتها. كذلك فإنهم يفاوضون نيابة عنكم للحصول على أفضل سعر ممكن. ويمكنهم أيضاً تزويدكم بأسعار البيع لمنازل مشابهة ومعلومات عن الجوار. كذلك فإنهم يرتبون فحص المنزل من قبل أخصائي. كما أن بائع المنزل عادةً يعطي عمولةً لوكلاء العقارات.



قبل البدء بالتسوّق، حدّدوا نوع البيت الذي تريدونه. وفكروا بما ترغبون به الآن ولاحقاً.

- **حجم المنزل المطلوب:** هل تحتاجون إلى عدة غرف نوم، أكثر من حمام، أو إلى مرآب؟
- **خصائص معينة:** هل تريدون مكيفاً هوائياً، مكاناً للتخزين أو لممارسة هواياتكم، موقداً، أو بركة للسباحة؟ هل يحتاج أحد من أعضاء عائلتكم لعنايات خاصة؟
- **أساليب الحياة ومراحل معينة:** هل تخططون لإنجاب أولاد؟ هل عندكم مراهقون سيرحلون من المنزل بعد حين؟ هل ستتقاعدون قريباً؟
- **المكان:** هل تريدون العيش في مدينة، في الضواحي أو في الريف؟
- **العمل:** هل أنتم مستعدون للتنقل إلى العمل كل صباح من مكان بعيد؟
- **المدرسة:** إلى أية مدرسة سيذهب أولادكم وكيف سيصلون إلى هناك؟
- **الهوايات:** هل تحبون المشي في حي يوفر لكم ذلك؟ وكذلك الذهاب مع أولادكم إلى منتزه أو مكان ترفيهي داخلي؟
- **العائلة والأصدقاء:** كم مهم لديكم السكن بقربهم؟
- **الأمر الثقافي:** هل تريدون السكن بالقرب من مكان للعبادة أو مراكز الجاليات الثقافية؟

احصلوا على معلوماتٍ إضافية من مؤسسة الإسكان والتمويل الكندية التي تقدم لكم أوراق عمل وقوائم مراجعة لمساعدتكم. زوروا www.cmhc.ca بكل سهولة واكتبوا "البحث عن منزل" أو "مواصفات المنزل" في مربع البحث.

إنّ هذه المؤسسة هي تابعة لوكالة الإسكان الوطنية لحكومة كندا. نحن نعاون الكنديين للوصول إلى إسكان مناسب وبأسعار معقولة. مؤسسة كندا للرهن العقاري والإسكان (م ك ر ع اس) هي مصدركم الموثوق للمعلومات والنصائح حول الإسكان في كندا.



ابحثوا جيداً

من المفيد أن تجمعوا معلومات كافية عن البيت الذي تريدون شرائه، وكذلك ينبغي أن تستقصوا عن الناس والمؤسسات التي ستساعدكم على شراء المنزل كوكيل العقارات، والدائن (المصرف، الشركة الإستثمارية، إتحاد الإئتمان، أو أية مؤسسة مالية أخرى تستطيع تمويلكم بالقرض)، وسيط الرهن العقاري، المحامي أو كاتب العدل، أو فاحص منزلكم.

اطلبوا منهم أن يزودونكم بمراجعتهم، إتصلوا بالأشخاص الذين تعاملوا معهم من قبل، اسألوهم عن مؤهلاتهم مثلاً هل هم أعضاء في جمعية مهنية؟ هل يستطيعون مساعدتكم كوافدين كنديين؟ هل يتكلمون لغتكم الأولى؟

تذكروا بأنه كل ما جمعتم من معلومات كل ما كنتم مستعدين أكثر.

إيجاد وكيل عقارات

اسألوا دائنكم أو وسيط الرهن العقاري، كذلك الأصدقاء والعائلة إن كانوا يعرفون وكيل عقارات تتعاملون معه، عابنوا لافتات وكلاء العقارات التي تحمل أسماءهم في حيكم المفضّل ودونوها، وقد تريدون أيضاً زيارة موقع "خدمة القوائم المتعددة" على العنوان www.mls.ca، فهذا الموقع يدرج أسماء وكلاء العقارات وآلاف الأملاك المعروضة للبيع عبر كندا.

منزل حديث البناء

أمامكم خياران إذا كنتم تبحثون عن منزل حديث البناء، لم يسكن من قبل أبداً: شراء منزل في مكان إعمار جديد أو إبرام عقود مع مقاول يبني لكم بيتاً حسب المواصفات التي تلي حاجياتكم.

إيجاد مقاول

- راجعوا قوائم الهاتف، وزوروا منزلاً نموذجياً في مشاريع إعمار جديدة، واسألوا الأصدقاء والعائلة والزملاء.
 - اسألوا عن المراجع وتكلموا مع الزبائن الآخرين، وزوروا مشاريع إسكان أخرى بنتها الشركة.
 - راجعوا برنامج "ضمان المنزل الجديد" في المنطقة.
 - اسألوا المقاولين والمتعهدين إذا كانوا أعضاء في جمعية بنائي المنازل أو اسألوا عن رقم رخصة المقاطعة.
 - تأكدوا من الأشياء المحددة التي يشملها ثمن منزلكم وما هي الأمور الإضافية - مثلاً هل يوجد ممر معبّد، وأشجار وموقد.
- احصلوا على معلومات إضافية من مؤسسة الإسكان والتمويل الكندية، بكل بساطة زوروا www.cmhc.ca واكتبوا "اختيار بناء منزل جديد" في مربع البحث.

أفكار مفيدة لإيجاد المنازل

- اخبروا الأصدقاء والعائلة وزملاء العمل أنكم تفتشون عن منزل. فقد تسمعون عن منازل معروضة للبيع.
- راجعوا قسم المنازل الجديدة في الصحف اليومية أو فتشوا عن مجلات عقارية متوافرة في كشك الصحف والمحلات التجارية القريبة أو المحلات للبيع بالمفرق الأخرى.
- راجعوا المواقع العقارية على الانترنت. مثل www.mls.ca. بُغية الحصول على معلومات وصور لتنوّع واسع من الملكيات.
- قوموا بجولة في السيارة حول الحي الذي يثير اهتمامكم وفتشوا عن لافتات "للبيع" أو زوروا مشاريع الأبنية الجديدة (المناطق حيث يجري بناء منازل جديدة).



أنواع البيوت

تنوّع البيوت الكندية في الأشكال والأحجام والتكاليف.

شقق الملكية المشتركة

إنّ شقق الملكية المشتركة هي أقرب إلى نوع من الملكية أكثر من كونها بيوتاً. تتوفر هذه الشقق في الأبنية المتعددة الوحدات السكنية في أكثر الأحيان. وقد تتألف هذه الأبنية من حفنة من الوحدات أو قد تكون أبنية شاهقة. فالفرق هو أنكم تملكون الشقة فقط وليس باقي العمارة أو قطعة الأرض. كما أنّ ثمة رسوم شهرية تدفع لجمعية شقق الملكية المشتركة التي تتولى الصيانة والتصلّيات كلما دعت الحاجة لذلك. إنّ شقق الملكية المشتركة تكون جذابة للمشتري للمرة الأولى لأنها عادةً تكون أرخص الخيارات.

للمزيد من المعلومات عن مؤسسة الإسكان والتمويل الكندية. زوروا بكل سهولة www.cmhc.ca واكتبوا في مربع البحث "دليل مشتري شقق الملكية المشتركة".

المنازل المتصلة ببعضها البعض

هذه الوحدات هي عبارة عن سلسلةٍ من منازل متصلة ببعضها ولكل واحدة منها مدخلها الخارجي الخاص ولكن لها جدرٍ مشتركة.

منازل متصلة من جانب واحد

المنازل المتصلة من جانب واحد لها أرض ومداخل منفصلة ولكن لها جدار مشترك وموقف سيارات مشترك أحياناً. ومالكو هذه المنازل مسؤولون عن جهتهم من الأملاك.

منازل منفصلة/منفردة

المنزل المنفرد غير متصل بغيره. فالأرض والمنزل هما ملككم. قد يكون هذا النوع من السكن الأكثر غلاءً لأن المالك مسؤول عن كافة التكاليف. بيد أنّ هذا النوع يوفر لكم مساحةً أكبر وتحكم أكثر.

المنزل المزدوج/الثلاثي

يظهر المنزل المزدوج/الثلاثي كمنزل منفرد ولكنه قد صُمم ليحتوي على وحدتي سكنية متعددة. يسكن المالك عادةً في وحدةٍ ويؤجر بقية الوحدات. ويتيح هذا النوع من المنازل الفرصة لمالكها كسب دخل فوري.

تقديم عرض الشراء

إذاً لقد وجدتم المنزل الذي يناسب ميزانيتكم وأسلوب حياتكم وعائلتكم. ولقد حان الوقت لتجعله بيتكم رسمياً "بتقديم عرض الشراء". إذا كنتم تستخدمون وكيل عقارات، فهو سيساعدكم على إعداد "العرض للشراء". أما إن لم يكن لديكم وكيل عقارات، فالمحامي (أو كاتب العدل في كيبك) يستطيع إعداد هذه الوثيقة.

في كلا الحالتين، فإنكم ستحتاجون لمحامي أو كاتب عدل ليجري بحثاً حول سند الملكية (الحصول على الملكية) ويعدّ كافة الوثائق النهائية. وستحتاجون أيضاً إلى مساعدة قانونية من أجل تحويل الملكية إذا تم قبول عرضكم للشراء.

كونوا على استعداد للتفاوض. إن عملية تقديم عرض واستلام عرض مضاد وتعديله مرة أخرى حتى يتم قبوله ليست أموراً نادرة. وقد تكون هذه العملية بكاملها مقلقة ومثيرة كركوب الأفعوانية مثلاً. ولكن كل هذا قد يجعل الصفقة لمصلحتكم ولمصلحة البائع.

على الأرجح سيضم عرضكم للشراء على:

- ثمن الشراء المعروض.
- المبلغ المدفوع كعربون.
- أشياء إضافية (أو الأثاث) كستائر النوافذ، الثلاجة والفرن والغسالة، والنشافة والتي قد ترغبون في التفاوض لضمها في ثمن شراء المنزل.
- يوم الإقفال (تاريخ استملاك المنزل) يكون عادةً من 30 إلى 60 يوم من تاريخ الاتفاق.
- طلب فوري لمسح أرض الملكية.
- التاريخ الذي يصبح فيه العرض لاغياً وباطلاً.
- أية شروط أخرى تتعلق بالعرض. بما في ذلك الموافقة على "تمويل الرهن العقاري" و "فحص المنزل".
- للمزيد من المعلومات، راجعوا قسم "فحص المنزل" من هذا الدليل.

تمويل منزلكم

يعتمد معظم مشتري البيوت على مقرضي المال (المصارف، واتحادات الإئتمان، والبنوك الشعبية، وصناديق رواتب التقاعد وشركات التأمين) لتمويل شراء منزلهم. وهذا القرض الذي يدعى رهناً يتم تسديده من قبلكم بواسطة دفعات منتظمة خلال فترة زمنية، تبلغ عادةً 25 سنة (انظروا إلى فترة إيفاء الدين في الأسفل).

وثمة فائدة على المال تدفع للدائنين الذين يقترضونكم إياه وهي كلفة الدين وتضاف إلى دفعاتكم المنتظمة.

قد يكون من الصعب تمويل شراء بيت في البداية عندما تأتون كوافدين لأنه لا يوجد لديكم سجل إئتمان في كندا. وللمزيد من المعلومات حول الطرق البديلة لإدارة الإئتمان في كندا، راجعوا قسم "سجل الإئتمان" من هذا الدليل.

الحصول على الموافقة المسبقة قبل التسوق

من المفيد الإجماع مع مقرضكم أو وسيط الرهن العقاري ومناقشة كيفية الحصول على الموافقة المسبقة على الرهن. والموافقة المسبقة تعني أنّ مقرضكم يتعهد بإعطائكم الرهن حتى مبلغ محدد وبشروط إتفاق مسبق. بما في ذلك نسبة الفائدة، وهذا التعهد سيكون ساري المفعول لفترة ما، تصل عادة إلى حوالي 90 يوماً. والموافقة المسبقة لا تلزمكم بالرهن، لأنه ما زال لديكم الخيار للسعي من أجل ترتيبات أخرى، وتعرفون بالضبط بهذه الطريقة كم تستطيعون إنفاقه على بيتكم الجديد.

أما إذا كنتم تريدون شراء منزل بواسطة "وكالة الإسكان الكندية للتأمين على فرض الرهن العقاري"، فإنكم ستحتاجون إلى دائن معتمد للحصول على قرض المنزل. للمزيد من المعلومات عن القائمة الكاملة للمصارف والشركات الإستثمارية واتحادات الإئتمان أو أي مؤسسة مالية أخرى مخوّلة لإعطاء القروض الموثّمة من الوكالة، الرجاء زيارة www.cmhc.ca وكتابة "الدائنون المعتمدون" في مربع البحث.

وسطاء الرهن العقاري

في الواقع فإنّ وسطاء الرهن العقاري لا يقرضونكم المال؛ بل ينصحونكم بخصوص الرهن. ويساعدونكم على اختيار دائن. ويعملون نيابةً عنكم لتأمين أفضل شروط واتفاق رهن. زوروا www.caamp.org عند البحث عن وسيط رهن عقاري لتتحققوا من أنّ الوسيط هو عضو في الجمعية الكندية للمهنيين المعتمدين للرهن العقاري كما أنه ينبغي أن يكون الوسيط مهني معتمد للرهن العقاري. ويمكن إيجاد وسطاء الرهن العقاري بزيارة مواقع الجمعيات التالية وذلك حسب المقاطعات www.mbabc.ca (بريتيش كولومبيا)، و www.amba.ca (ألبرتا)، و www.imba.ca (أونتاريو). وإذا كنتم تتعاملون مع وكيل عقارات، فهو أيضاً يمكنه أن يحيلكم إلى وسيط رهن عقارات.

الدفعة الأولى وتأمين القرض العقاري

إنّ مبلغ رهنكم سيتحدّد من سعر المنزل ناقص الدفعة النقدية الأولى (تدعى الدفعة الأولى). فإذا كانت هذه الدفعة أقل من 20% من قيمة منزلكم الجديد، فعلى الأرجح سيطلب منكم الدائن "تأمين قرض عقاري".

كما أنّ تأمين القرض العقاري إضافةً إلى دفعة أولى مخفضة، يتيح لكم نسبة فائدة من الصعب الحصول عليها بدون هذا التأمين. وإنّ كلفة التأمين، التي تدعى قسط التأمين، عادةً تعوض من التوفير الناتج عن نسبة الفائدة المنخفضة.

إنّ مؤسسة الإسكان والتمويل الكندية هي المُوَمَّن الأساسي للقرض العقاري في كندا، ولقد ساعدت الوافدين ذوي الإقامة الدائمة ليصبحوا مالكي منازل **بدفعة أولى لا تتجاوز 5%**، و بغض النظر عن مدة وجودهم في كندا. كذلك يستطيع المقيمون غير الدائمين أيضاً أن يشتروا منزلاً بدفعة أولى لا تتجاوز 10% من قيمة المنزل.

أسألوا دائنكم عن المميزات وأقساط التأمين المتعلقة بفرع تأمين القرض العقاري لمؤسسة الإسكان والتمويل الكندية، أو بكل بساطة زوروا www.cmhc.ca واكتبوا "تأمين القرض العقاري" في مربع البحث.

يختلف تأمين القرض العقاري عن التأمين على حياة المقترض للرهن العقاري فهو يغطي تسديد الدين بالكامل في حال وفاة الزوج أو الزوجة.

السجل واحتساب الجدارة الائتمانية

إنّ سجل الائتمان والعمل مهم جداً للحصول على رهن عقاري. للأسف أنّك كوافد إلى كندا قد لا يكون لك سجل ائتمان في متناول يد المقرضين الكنديين، فإذا كنت تريد شراء بيت، فعليك أولاً أن تنشأ سجل ائتمان في أقرب وقت ممكن. تكلم مع مدير مصرفك فهو يستطيع أن يوفر لك بطاقة ائتمان وهذا يساعدك على الحصول على سجل ائتمان يسهل لك شراء بيت.

إليك بعض النصائح المفيدة التي تساعدك على إظهار قدرتك على تسديد الرهن العقاري:

1. افتح حساباً في مصرف واستعمله دائماً.
2. ادفع الفواتير (كفاتورة الإيجار والكهرباء والماء والاشتراك مع شركة التلفاز وقسط التأمين) المترتبة عليك دائماً وفي الوقت المحدد.
3. اطلب قروضاً صغيرةً من مصرفك لتبرهن بأنك تدفع الدين في الوقت المحدد.
4. احصل على بطاقة ائتمان.
5. حاول أن تبقى في نفس الوظيفة لفترة طويلة.

احصل على معلومات إضافية، كذلك بدفعك مبلغاً قليلاً، يمكنك الحصول على تقرير الائتماني. قم بزيارة أحد مواقع وكالات التقرير عن الائتمان التالية لتعرف كيف تحصل على سجلّ الائتماني:

(إكويفاكس)

Equifax: http://myservices.equifax.ca/CDN40_prdlist

TransUnion: <http://www.transunion.ca/> (ترانس يونيون)

مصادر السجل الائتماني للتأمين على قرض الرهن العقاري

إنّ مؤسسة الرهن العقاري والإسكان الكندية تراعي عوامل أخرى غير تلك التي تتعلق بالسجل الائتماني التقليدي عندما تعالج طلبك للتأمين على قرض الرهن العقاري من دائنك، فهي مثلاً تأخذ بعين الاعتبار تسديدك لإيجار البيت أو غرفة أو أجرة وجبات الطعام لمدة سنة، بالإضافة إلى ما يثبت تسديد فاتورة واحدة (كفاتورة الكهرباء أو الاشتراك مع شركة تلفازية) أو مدخرات منتظمة وموثقة، أمّا في حال عدم وجود هكذا فواتير، فهي تقبل ثلاثة فواتير مدفوعة لمدة سنة، وقد تشمل هذه فواتير الكهرباء، الماء، الاشتراك التلفازي، رعاية الطفولة، أقساط التأمين أو مدخرات منتظمة و موثقة. كذلك تنظر إلى سجل تعاملك مع المصرف كدليل لقدرتك على تسديد الديون.



اجعل رهنك العقاري يعمل لمصلحتك

سيقدم لك المقرض أو الوسيط عدة خياراتٍ لمساعدتك على إيجاد الرهن الذي يناسبك تماماً. ما يلي هي بعض الخيارات الأكثر شيوعاً:

مدة إيفاء الدين

إنّ مدة إهلاك القرض هي الفترة الزمنية التي تختارها لدفع رهنك العقاري كله. تبلغ فترات تسديد دين الرهن العقاري عادةً 25 سنة. وقد تكون لفترة لا تتجاوز 15 سنة. كذلك فإنّه كلما طالّت فترة إيفاء الدين كلما كانت الدفعات الشهرية أقل. ولكن إذا كانت مدة التسديد أطول. فستكون كلفة الفائدة أعلى. يمكن تخفيض رسوم مجموع الفائدة بدفع مبالغ إضافية (مبلغ كبير) إذا كان ذلك ممكناً.

جدول الدفع

لديكم الخيار بتسديد رهنكم مرة في الشهر. أو مرتين في الشهر. كل أسبوعين أو كل أسبوع. ويمكنكم أيضاً أن تسرعوا في التسديد وذلك بالقيام بدفعةٍ شهريةٍ إضافية كل سنة.

نوع نسبة الفائدة

عليكم أن تختاروا بين نسبة الفائدة الثابتة. المتغيرة أو المحمية المتغيرة (ذات حدٍ أعلى).

النسبة الثابتة لا تتغير طوال مدة الرهن. وهذا النوع يشكل نسبة أعلى بقليل ولكنه لا يسبب قلقاً لأن تكاليف الفائدة تبقى نفسها.

أما نسبة الفائدة المتغيرة. فإنّها تتقلب مع نسبة السوق. وهذا لا يغير عادة المبلغ الكلي للدفعات الشهرية. بل يغير بالأحرى الجزء المخصص لتسديد تكاليف الفائدة وكذلك الجزء المتعلق بدفع الرهن (تسديد القيمة الأصلية للقرض). فإذا انخفضت نسب الفائدة. فإنكم تستطيعون دفع رهنكم العقاري في وقت أسرع. وإذا ارتفعت. سيذهب جزء أكبر لتسديد الفائدة وسيقل جزء تسديد الرهن. ليس من الممكن توقع نتائج هذا الخيار وفيه كذلك مجازفة فعليكم أن تستعدوا لذلك.

والنسبة المحمية (ذات حدٍ أعلى) المتغيرة هي قرض بنسبة فائدة متغيرة قد حدّد سقفها مسبقاً. وذلك يعني أنه إذا تجاوزت نسبة السوق هذا الحد. فليس عليكم أن تدفعوا سوى النسبة القصوى.

أجل الرهن

إن أجل الرهن العقاري هي المدة التي تكون فيها الخيارات المتفق عليها سارية. كنسبة الفائدة مثلاً. ويمكن أن تستمر هذه المدة لستة أشهر أو خمس سنوات أو أكثر. وعندما تنتهي هذه المدة. فإنّه يمكنكم أن تتساوموا من جديد على رهنكم بنسبة الفائدة لذلك الوقت كما أنكم تستطيعون إتخاذ خيارات مختلفة أو نفسها.

رهن مفتوح او مقفل

الرهن المفتوح يساعدكم على تسديد جزء من رهنكم أو كله في أي وقت تختارونه وبدون غرامة. ويمكنكم أيضاً أن تتفاوضوا من جديد على الرهن. هذا الخيار فيه مرونة أكثر ولكنه يكون بنسبة فائدة أعلى. والرهن العقاري المفتوح يشكل خياراً جيداً إذا كنتم تخططون لبيع منزلكم في المستقبل القريب أو للقيام بدفعاتٍ إضافية كبيرة.

يتميز الرهن المقفل عادةً بنسبة فائدة أدنى ولكن بدون مرونة الرهن المفتوح. يسمح معظم المقرضين لمالكي المنازل بالقيام بدفعاتٍ إضافية ذات حدٍ أقصى و بدون غرامة. وعادةً فإنّ معظم الناس يفضلون الرهن المقفل.

تاريخ الإختتام

تحصل في هذا اليوم على مفاتيح بيتك وتبدأ بالإستقرار في حياة جديدة كمالك منزل. وعادةً تجتمع في مكتب المحامي أو كاتب العدل لتوقيع الوثائق النهائية، وقد يكون وكلاء العقارات وبائع المنزل حاضرين. وسيؤكد المحامي أو كاتب العدل من تحويل المال إلى البائع، بالإضافة إلى أي تكاليف قد دفعها البائع مسبقاً على المنزل. كفاوتير التدفئة أو ضريبة الملكية، كذلك فإنك عادةً تدفع للمحامي أو كاتب العدل أتعابه، ينبغي أن تتضمن الميزانية الأولية لشراء المنزل جميع التكاليف المتعلقة بإنهاء عميلة البيع، وقد تصل هذه التكاليف التي تشمل رسوم المحامي/ أو كاتب العدل وضرائب تحويل المالك من 1,5 إلى 4% من سعر بيع المنزل.

تتمنى لكم مؤسسة الإسكان والتمويل الكندية توفيقاً عظيماً في منزلكم الجديد. وسنكون دائماً معكم من أجل مساعدتكم، لدينا معلومات لمساعدتكم على تخطيط انتقالكم ومعلومات أخرى يعتمد عليها مالكو المنازل الكنديون لصيانة وترميم أو تعديل منازلهم.

مؤسسة الإسكان والتمويل الكندية. كل ما تحتاجون إليه لفتح أبواب جديدة.



فحص المنزل

لقد قُبل عرضكم و تمويلكم أصبح حاضراً

كما ذكرنا في قسم "تقديم العرض" من هذا الدليل، أنه من الأفضل أن يتضمن عرض الشراء شرطاً على أن يفحص المنزل خبير. فمقابل رسم قدره (300\$ أو أكثر). يقوم هذا المفتش بفحص مفصّل لكامل البيت، وعندما تستلمون تقرير فحص المنزل، عليكم أن تناقشوا مع وكيل العقارات إذا كانت ثمة إصلاحات أساسية لآنها قد تغيّر سعر الشراء الذي تم الاتفاق عليه.

احصلوا على معلومات إضافية من مؤسسة الإسكان والتمويل الكندية، زوروا www.cmhc.ca بكل سهولة واكتبوا "استخدام خبير المنازل" في مربع البحث.

لا ترددوا في الإتصال على الرقم 800 668-2642 | للمزيد من المعلومات عن ملكية المنازل وعن أوراق العمل لشراء المنازل وقوائم المراجعة بشكل مطبوع، أو زوروا موقعنا على العنوان www.cmhc.ca



66151

10-07-12 BUYING YOUR FIRST HOME IN CANADA - What Newcomers Need to Know - (Arabic version)

www.cmhc.ca/newcomers

