ቤት የምገዛው እንዴት ነው?

ቤት የመግዛት ሂደት ብዙ መንገዶችን ሊከተል ይችላል። ለበርካታ ሳምንታት ሊፈጥን ወይም ለበርካታ አመታት ሊዘገይ ይችላል። ነገር ግን በአጠቃላይ ሂደቱ አራት ደረጃዎችን ይከተላል፡- የሚገዙት ቤት ኮንዶሚኒየም፣ ኮ አፕ ወይም አፓርታማ ቢሆንም ፈልግ፣ አቅርብ፣ በውሉ መሰረት ሂድ እና ወደ ውል ማሰሪያው ሂድ የሚለው ለሁሉም ይሰራል። በአንዳንድ መንገዶች፣ ሂደቱ የትዳር አጋርን እንደመፈለግ ዓይነት ነገር ነው፡

የፍለጋ ሒደቱ ከፍቅር ጓደኛ ጋር እንደመቀጣጠር ዓይነት ነው። ምን አልባት ክፍት ቤቶች ጋር በመሄድ፣ ከሪልቶር ጋር በማውራት ወይም በስልክዎ ውስጥ የግዥ ዝርዝሮችን በማሸብለል ቤት ለመግዛት እያሰቡ ነው።

ዋጋ **የማቅረብ** ደረጃው ልክ ልክ እንደፕሮፖዛል ነው። የሚወዱትን እንዳገኙ ያስባሉ! ለአሁኑ የቤት ባለቤት የመጨረሻ ዋጋ ያቀርባሉ። በተለምዶ ሪልተሩ የማቅረቢያ ወረቀት እንዲያዘጋጁ ይረዳዎታል። እናም ከዛ ውሳኔያቸውን ይጠብቃሉ... ለረጅም ጊዜ እንደማይጠብቁ ተስፋ በማድረግ!

በውል ስር ደረጃ ልክ ለጋብቻ እንደመስማማት ነው። ተስማምቻለሁ አሉ! የአሁኑ የቤት ባለቤት ያቀረቡትን ተቀብሏል! በግምት ከ 30-90 ባሉት ቀናት ውስጥ ቤቱን እንደፈተሹ፣ የኮንዶ ህጎችን በመገምገም እና ቤቱን ለመግዛት ገንዘብዎን በማስጠበቅ ወደፊት ይጓዛሉ፡፡

የውል መዝጊያው ደረጃ ልክ እንደ ሰርግ እለት ነው። ቀኑ በመጨረሻም ደርሷል! በይፋ ቤቱን የራስዎ ለማድረግ በወረቀቱ ሂደት ውስጥ ከባንክ እና ከከተማ ጋር አብሮዎት ወደሚሄደው የባለቤት ኩባንያ ይሂዱ፡፡ የሚቋጠረውን አስረው ከቁልፎቹ ጋር ትተውታል፡፡

ልክ የትዳር ጓደኛን እንደመፈለግ፣ ሂደቱ ከዚህም የበለጠ ተሳትፎ ያለበት ነው። ስለዚህ፣ ወደ ዝርዝሩ እንግባ። የቤት መግዛት የተለመደ ሂደትን በመዘርዘር ላይ እንደሆንን ያስታውሱ፣ ነገር ግን የእርስዎ ልምድ የተለየ ሊሆን ይችላል።

ፍለጋ

ቤት የመግዛት ሃሳብዎን ለመቃኘት ዝግጁ ሲሆኑ፣ በተለምዶ የሚከተለውን ያደርጋሉ፡

- ሪልተር ይፈልጉ። ያለ ሪልተር ቤት ማግኘትና መግዛት ይችላሉ ነገር ግን እነዚህ ላይሰንስ ያላቸው ግለሰቦች መጠነ ሰፊ አስፈላጊ ጥቅሞችን ሊያቀርቡ ይችላሉ። ለምሳሌ፡- በተለምዶ መርሃ ግብር ከሚያዝባቸው ክፍት ቤቶች ውጪ ለጉዞ ቤቶች ውስጥ ሊያደርስዎ ይችላሉ። ዝግጁ ሲሆኑ

ተወዳዳሪ ዋጋ በማቅረብ፣ የወረቀት ስራውን በማውጣትና በእርስዎ ስም ከሻጩ ጋር ስምምነት በመፈጸም ስራው ላይ ይረዱዎታል። እንዲሁም ለከፈሉት ጊዜ በቀጥታ ክፍያ አይከፍሏቸውም— ሪልተሮች ገንዘብ የሚያገኙት በመጨረሻ ከሚገዙት ሻጭ ነው።

- በጀትዎን ይወቁና አበዳሪ ያግኙ። የቤቱን ሙሉ ወጪ ለመክፈል የሚሸፍን ጥሬ ገንዘብ እስከሌለዎት ድረስ፣ የቤትዎን የተወሰነ ዋጋ ለመክፈል የሚያስፈልግ የባንክ ብድር የሆነውን ሞርጌጅዎን ማስጠበቅ ያስፈልግዎታል። ቤትዎ ላይ ለማዋል ምን ያህል ጥሬ ገንዘብ እንዳለዎት (ቅድመ ክፍያ)፣ ብድሩን ለመመለስ ምን ያህል ጊዜ እንደሚፈልጉ (ውሉ) እና ብድሩን ለሰጠዎ ባንክ ምን ያህል ወለድ መክፈል እንደሚያስፈልግዎ የመሳሰሉ ነገሮች ላይ በመመስረት አበዳሪ የእርስዎን በጀት እንዲያጤኑ እና የገንዘብ ማግኛ አማራጮችን እንዲያገኙ ይረዳዎታል። በተጨማሪም ለሚፈጽሙት ግዥ ጥሬ ገንዘብ ወይም ዝቅተኛ ወለድ ሊሰጡዎ የሚችሉ በዲሲ መንግስት ወይም በፌዴራል መንግስት የቀረቡ በርካታ የቤት መግዣ የእርዳታ ፕሮግራሞችን ማሰስ ይችላሉ።
- አንላይን ላይ የቤት ዝርዝሮችን በመመልከት ይጀምሩ ወይም በሰፈር ውስጥ ያሉ እርስዎ መኖር የሚፈልጉባቸው ክፍት ቤቶች ጋር ይሂዱ። ይህ ያለው ነገር ምን እንደሆነ፣ የወደዱት ዋና መለያ ጸባያት (ወይም ያልወደዱት) ምን እንደሆነ እና ዋጋዎች ምን እንደሚመስሉ ግንዛቤ ይሰጥዎታል።

እነዚህ ከላይ ያሉት እንቅስቃሴዎች በአንድ ጊዜ ወይም በማንኛውም አቀማመጥ ሊከሰቱ ይችላሉ።

የቀረበው ዋጋ

መግዛት የሚፈልጉትን ቤት ሲያገኙ፣ የእርስዎ ሪልተር ለሻጩ በአንድ ላይ ዋጋ እንዲያቀርቡ ያግዝዎታል። የሚያቀርቡትን በአንድ ላይ ሲያደርጉ በርካታ ቁልፍ ምርጫዎች ይኖሩዎታል። የእርስዎ ሪልተር ለእርስዎ የትኛው ምርጥ እንደሆነ ለቀረበው መመሪያ ይሰጥዎታል።

- **ዋጋ** - ለቤቱ ምን ያህል ያቀርባሉ? ዲሲን በመሰሉ ተወዳዳሪ የሪል ስቴት ገበያዎች፣ ባቀረቡት ላይ የማስፋፊያ አንቀፅ መጨመር የተለመደ ነገር ነው። የማስፋፊያ አንቀጽ የሚለው ማንኛውም ሰው ከእርስዎ በላይ ገንዘብ ካቀረበ፣ እርስዎ ያቀረቡትን ዋጋ ከፍተኛው እስኪሆን ድረስ ወይም ሌላ ተጫራች የእርስዎን ዋጋ እስኪበልጥ ድረስ ወዲያውኑ ይጨምራሉ ማለት ነው። በ eBay እቃዎች ላይ ከዚህ በፊት ከተጫረቱ ይህም ልክ እንደዛ ማለት ነው።
- **የመጠባበቂያ ሁኔታዎች** - ያቀረቡት ብዙ ድንገተኛ ሁኔታዎች ሊኖርበት ይችላል ወይም ካቀረቡት ለመውጣት የሚፈቅዱ ደንቦች ሊኖሩት ይችላል። እርስዎ የፍተሻ ወይም የግምገማው ውጤት ያልጠበቁት ነገር ሊገጥምዎት ይችላል፣ እናም የቤት ምርመራ ወይም ግምገማ ባሉ ነገሮች እርስዎ እንደጠበቁት ካልሆነ ከሽያጩ መውጣት ይችላሉ፡፡
- **የመዝጊያው ቀን**- የመዝጊያው ቀን ቤቱን የራስዎ የሚያደርጉበት ቀን ነው። ቤቱን ለመግዛት ካቀረቡበት ቀን ጀምሮ ከ 30-90 ቀናትን በመደበኛነት በማስቀመጥ ለወረቀት ስራ ሂደት ማስኬጃ፣ ለሞርጌጅ ማጠናቀቂያ እና ለቦታ ለውጡ የማሸግ ስራን የመሰሉ የሎጂስቲክስ ስራዎች ያመቻቻል።
- **የትጋት ተቀማጭ ገንዘብ**- እርስዎ ያቀረቡትን ሻጩ እንዲቀበል ለመሳብ፣ ቤቱን ለመግዛት እንደወሰኑ ለማሳየት ቅድሚያ ክፍያ የሆነ የትጋት ገንዘብ ተቀማጭ ለሻጩ ያቀርቡለታል። ሻጩ

ያቀረቡትን ከተቀበለ ይህ ወደ ሙሉ የቤቱ ወጪ የሚሄድ አማራጭ የደህንነት ተቀማጭ አድርገው ያስቡት።

ዋጋ ካቀረቡ በኋላ፣ ከሻጩ በጥቂት ቀናት ውስጥ ምላሽ ይደርስዎታል። ያቀረቡትን እንዳለ፣ ከግምት ውስጥ እንዲያስገቡት የራሳቸውን ዋጋ ሊቀበሉ ወይም በአጭሩ ላይቀበሉ ይችላሉ።

በውል ስር

እርስዎ ያቀረቡትን ሻጩ በመፈረም ከተቀበለ በኋላ፣ እርስዎ በውሉ ስር ነዎት። ይህ ወቅት የእርስዎ ዋጋ ተቀባይነት ካገኘበት እስከ ውል መዝጋት ድረስ ያሉት ከ 30-90 ቀናት ናቸው። በዚሁ ነጥብ ላይ፣ እርስዎ ወይም ሻጩ ቅጣት ሳይከፍሉ ወደኋላ የሚመለሱበት ውስን የሆኑ ምክንያቶች አሉ። እነዚያ ምክንያቶች— ድንገተኛ ሁኔታዎች— በውሎችዎ ውስጥ ስምምነት ላይ ተደርሷል።

- **ምርመራ**- ቤቱ በጥሩ ሁኔታ ላይ መሆኑን ለማረጋገጥ፣ እንዲመለከተውና ሪፖርት እንዲያቅርብልዎ መርማሪ መቅጠር ይችላሉ። የውሃና የኤሌክትሪክ እቃዎችን ይፈትሻሉ፣ የተባይ ችግሮች ካሉ ይመለከታሉ፣ የመጠቀሚያ መሳሪያዎችን እድሜ ይመረምራሉ (ለምሳሌ፡- የሙቅ ውሃ ማሞቂያ፣ ፍሪጅ) እና የመዋቅር ችግሮች ካሉ ይፈትሻሉ (ለምሳሌ፡- መሰረቱ ላይ ያለ መሰንጠቅ)።
- **የኮንዶ ወይም የህብረት ስራ ሰነዶች**- የሚገዙት ቤት ኮንዶሚኒየም ወይም የህብረት ስራ ከሆነ፣ የመተዳደሪያ ደንቦቹንና የገንዘብ ሰነዶቹን ለመገምገም በርካታ ቀናት ይኖሩዎታል። በተለምዶ፣ ከኮንዶ/ኮፕ ቦርድ ያለ የሆነ ሰው ይህንን ለሪልተርዎ ያቀርባል። ይህ የማህበሩን የገንዘብ ሁኔታ እንዲሁም ጸጥታ ሰዓታት፣ የቤት እንስሳ ፖሊሲዎችና የጋራ ቦታዎችን ለመንከባከብ የሚከፈሉ ወርሃዊ ክፍያዎች ያሉ የኮንዶውን ህጎች ምቾት ጋር እንደተስማሙ ለማረጋገጥ እድል ይሰጥዎታል፡፡
- **ፋይናንስ ማድረግ** - አሁን በግዥዎ ላይ ወደፊት እየሄዱ ነው፣ ሞርጌጅዎን ለማስጠበቅ ከአበዳሪዎ ጋር ዳግም ይገናኛሉ። የእርስዎ አበዳሪ የገቢዎንና የንብረትዎን ሰነዶች ይጠይቃል (ለምሳሌ፡ የአሁን የክፍያ ደረሰኞች እና የባንክ መግለጫዎች) እንዲሁም ቤትዎን ለመግዛት የሚጠቀሙባቸውን ማንኛውም የመንግስት ፕሮግራሞች እንዲደርሱ ይረዳዎታል።
- **ግምት** - ቤቱ የሸያጭ ዋጋውን እንደሚያወጣ ለማረጋገጥ፣ ወደሚሸጠው ቤት ተልኮ ግምት እንዲሰጥ አበዳሪዎ ገለልተኛ የሆነ ገምጋሚ ያስፈልገዋል። የእርስዎ ሪልተር ግምቱን በመደበኛ መርሃ ግብር ያስይዘዋል።
- **ባለቤት ፍለጋ**- የእርስዎ ሪልተር እና አበዳሪ ከዋናው ድርጅት ጋር ያገናኙዎታል። በዚህ ውል መሰረት ባለው ጊዜ፣ በእውነት ሻጩ ንብረቱን ለእርስዎ የመሸጥ መብት እንዳለው ማረጋገጥ የባለቤት ድርጅቱ ሃላፊነት ነው። አካባቢያዊ የመንግስት መዝገቦችን ፈልገው ያረጋገጣሉ ከዛም ለውል መዝጊያው ቀን ሁሉም ነገር በትክክል እንደቀረበ እርግጠኛ ይሆናሉ።
- **ኢንሹራንስ** - የቤት ባለቤት በሚሆኑበት ቀን የቤት ባለቤቱን የኢንሹራንስ ፖሊሲ ስራ ላይ እንዲውል ማዘጋጀት ያስፈልግዎታል፡፡ የቤት ባለቤት ከሆኑ በኋላ ቤቱ ላይ የሆነ ነገር መሆን ቢገባው፣ እርስዎ ወዲያው በጥበቃ ውስጥ እንዳሉ ይህ ያረጋግጣል።

የውል መዝጊያ

በውሉ ላይ በተገለፀው የመዝጊያ ቀን ላይ፣ ሽያጩን ለሚያጠናቅቁት ሰነዶች ላይ ለመፈረም ወደ ርዕስ ድርጅቱ ያመራሉ። ይህ የውል መዝጊያ ወይም መዝጋት ይባላል እና ወደ አንድ ሰአት አካባቢ ይፈጃል።

- **ክፍያ** - ለቅድመ ክፍያዎ፣ ለመዝጊያ ወጪዎች እንዲሁም ተጨማሪ ክፍያዎች መጠን ቼክ ወይም የገንዘብ ትእዛዝ ያመጣሉ። ባለቤት ኩባንያው ቼኩን ወይም የገንዘብ ማዘዣውን ምን ያህል እንደሚጽፉ አስቀድሞ ይነግርዎታል እንዲሁም ክፍያውን ለሚመለከታቸው ሰዎች ማለትም ለድርጅትዎ አበዳሪ፣ ለሻጩ፣ ለመንግስት እና ለራሳቸው ያደርሳሉ።
- **ማረጋገጫዎች** - የባለቤት ወኪሉ ማንነትዎን ለማረጋገጥ፣ ፎቶ ያለው መታወቂያ ማምጣት ያስፈልግዎታል። በተጨማሪም ለንብረቱ የቤት ባለቤትነት ኢንሹራንስ በቦታው እንዳለ የሚናገር ሰነድ ያስፈልግዎታል።
- **ፊርማዎች** - በውል መዝጊያው ጊዜ በርካታ ሰነዶችን ይፈርማሉ። የባለቤት ወኪሉ እያንዳንዱ ሰነድ ጋር አብሮዎት በመሄድ ምን እንደሆነ ይገልጻል እንዲሁም የሚገመግሙበትን ጊዜ ይሰጥዎታል። የሚፈርሙት ዋና ዋና ሰነዶች የሞርጌጅ ስምምነት እና የቤቱን ባለቤት ስም (ወይም የውል ስምምነት) ወደ እርስዎ የሚተላለፍበት የወረቀት ስራ ናቸው። በቤቱ ውስጥ ወደፊት የሚኖሩ ከሆነ፣ የአመታዊ የንብረት ታክስዎን የሚቀንስ የዲሲ ቤት ለቤት መቀነሻ ቅጽ መፈረም ይገባዎታል።

በቀጣዮቹ ቀናት፣ ዋናው ድርጅት ወደ ዲሲ ታክስና ገቢ ቢሮ ርእሱን ያስገባል። ይህ እርስዎ የንብረቱ ይፋዊ ባለቤት እንደሆኑ ለማሳየት የመንግስትን መዝገቦች ያዘምናል። እንኳን ደስ አለዎት!

ይህ ገጽ ለመጨረሻ ጊዜ የተሻሻለው ፌብሩዋሪ 2021 ነው።