

PAG-AALOK AT PAGSASARA NG KASUNDUAN



Nagpasya kayo kung saan ninyo nais manirahan. Nagpunta kayo sa maraming bukas na pabahay at tumingin sa maraming iba't ibang bahay. Pagkatapos ng lahat ng paghihirap, nakita na ninyo sa wakas ang bahay sa iyong mga panaginip. Maligayang Bati! Ngayon— paano kayo mag-alok na bilhin ito, at ano ang kasundod?

Upang matulungan kayo sa proseso ng mas madaling pagbili ng bahay, ang Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) ay naghahandog ng sumusunod na mga tip kung paano mag-alok, isara ang kasunduan at bilhin ang inyong unang bahay sa Canada:

- Ang alok (offer) ay isang pormal, legal na paghain ng pagnanais na bilhin ang isang bahay. Kung ang alok ay tinanggap ng nagbebenta, ito ay legal na may bisa. Kaya kung gumagamit kayo ng isang abogado (o notaryo sa Quebec), makipag-usap sa kanya bago kayo mag-alok, at tiyaking handa kayong panindigan ang lahat na kasali sa inyong alok bago ito ilagay sa panulat.
- Ang mga alok na bumili ng bahay ay maaaring gawing kondisyonal. Nangangahulugan ito na ang alok ay kondisyonal sa ibang bagay pa, gaya ng pagkaka-apruba ninyo para sa isang mortgage o pagsasagawa ng pag-iinspeksiyon sa bahay. Kung hindi matugunan ang mga kondisyon, maaari ninyong baguhin o ikansela ang alok, kahit na tinanggap na ito ng nagbebenta.
- Sa karamihang mga kaso, ang isang alok na bumili ng isang bahay ay kabilangan ng sumusunod na impormasyon:
 - pangalan ninyo, pangalan ng taong nagbebenta ng bahay at address ng bahay;
 - ang presyo na inaalok ninyo, na maaaring mas mababa kaysa presyo na hinihingi ng nagbebenta;
 - anumang mga gamit sa bahay na nais ninyong maisama sa presyo ng pagbili, gaya ng mga drape, karpit, appliance o light fixture;
 - pinansiyal na mga detalye, gaya ng halaga ng deposito na isinasama ninyo, anumang interes na babayaran sa deposito at mga detalye ng inyong mortgage financing;
 - ang petsa ng pagsasara ng pagbenta at ang petsa na nais ninyong angkinin ang bahay (karaniwang 30 hanggang 90 araw mula sa petsa ng kasunduan);
 - isang kahilingan sa nagbebenta para sa isang kopya ng kasalukuyang survey sa lupa;
 - ang petsa ng pagka-expire (ang petsa kung kailan magwawakas ang alok), na karaniwang 48 hanggang 72 oras mula sa oras ng pag-alok; at
 - anumang mga kondisyon na nais ninyong ilakip sa alok, gaya ng pagtiyak na ang bahay ay papasa sa isang inspeksiyong pambahay o gawing kondisyonal ang alok sa inyong pagiging aprubado para sa pagtutustos sa mortgage.

- Pagkatapos matingnan ng inyong abogado (o notaryo sa Quebec) ang inyong alok, dadalhin ito ng inyong realtor sa nagbebenta. Maaaring tanggapin ng nagbebenta ang inyong alok, tanggihan ito, o gumawa ng ganting alok. Ang counter-offer o ganting alok ay isang alok na ipagbili sa inyo ang bahay ngunit kasama ang ilang mga pagbabago na ginawa sa inyong alok, gaya ng mas mataas na presyo o isang naiibang petsa ng pagsasara.
- Nasa inyo na kung alinman sa tanggapin ang ganting alok, tanggihan ito, o gumawa ng inyong sariling ganting alok. Tunay na karaniwan ang paglipat-lipat ng mga alok at ganting alok sa pagitan ng isang nagbebenta at isang bibili, kaya huwag mag-alala kung mangyayari ito sa inyo. Lahat ito ay normal na bahagi ng proseso ng pagbili ng bahay. Tiyakin lang na nasa isip ninyo ang pinakamataas na presyo na handa ninyong ibayad, at maging handang umalis kung kayo at ang nagbebenta ay hindi humantong sa isang kasunduan na nanatili sa loob ng inyong badget.
- Kapag tinanggap ang inyong alok, may ilang pinal pang mga detalye na kailangang ayusin bago maging inyo ang bahay. Sa petsa ng pagsasara (ang araw na inangkin ninyo ang bahay), ibibigay ng nagpapautang sa inyong abogado o notaryo ang lahat ng pera mula sa inyong mortgage, at ibibigay ninyo sa kanila ang lahat ng pera para sa inyong down payment, karaniwang gamit ang isang certified cheque. Babayaran ng abogado o notaryo ang lahat ng mga bayarin at iba pang mga gastos para sa inyo, at ipapadala ang pera sa abogado ng nagbebenta. Sa huli, ipaparehistro ng inyong abogado o notaryo ang bahay sa inyong pangalan, at ibibigay sa inyo ang kasunduan (deed) at mga susi para sa inyong bagong bahay.

Tandaan: ang alok na bumili ay legal na may bisang kontrata. Kaya tiyaking tingnan muna ito ng inyong abogado at realtor bago ninyo ito ipadala sa nagbebenta.

Para sa karagdagang impormasyon ukol sa pabahay, makipag-ugnayan sa Canada Mortgage and Housing Corporation sa www.cmhc.ca/newcomers.