

آفر لگانا اور ڈیل فائل کرنا



بالآخر آپ نے فیصلہ کر لیا ہے کہ آپ کہاں رہنا چاہتے ہیں۔ آپ متعدد اوپن ہاؤس گئے اور بہت سے گھر دیکھے۔ اتنی ساری سخت محنت کے بعد بالآخر آپ اپنے خوابوں کا گھر پا چکے ہیں۔ مبارک ہو! اب سوال یہ ہے کہ آپ اسے خریدنے کی پیشکش کس طرح کریں اور اس کے بعد کیا ہوتا ہے؟

گھر خریدنے کے عمل کو آسان تر بنانے میں مدد کرنے کے لئے، Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC)، اس بارے میں درج ذیل مفید معلومات پیش کرتا ہے آفر کس طرح لگائی جائے، اور کینیڈا میں اپنا پہلا گھر خریدنے کے واسطے ڈیل کیسے فائل کی جائے:-

- آفر لگانا کوئی گھر خریدنے کی ایک رسمی اور قانونی پیشکش ہے۔ اگر فروخت کار کے ذریعہ پیشکش قبول کر لی جاتی ہے تو یہ قانونی طور پر پابند بنانے والی چیز ہے۔ اس لئے اگر آپ کسی وکیل (یا کیوبک میں نوٹری) کا استعمال کر رہے ہیں تو پیشکش کرنے سے پہلے اس سے بات کریں اور تحریر میں لانے سے پہلے دیکھ لیں کہ آپ ان تمام چیزوں کے ساتھ رہنے کے لئے تیار ہیں جو آپ کی پیشکش میں شامل کی گئی ہیں۔
- کوئی گھر خریدنے کی پیشکش مشروط بنائی جاسکتی ہے۔ اس کا مطلب یہ ہے کہ پیشکش کسی اور چیز کے ساتھ مشروط ہے، جیسے آپ کا مارگیج یا رہن کے لئے منظور شدہ ہونا یا مکان کے ضمن میں ہوم انسپیکشن کرانا۔ اگر کوئی شرط پوری نہیں ہوتی ہے تو آپ پیشکش تبدیل یا منسوخ کرسکتے ہیں، خواہ فروخت کار اسے پہلے ہی قبول کر چکا ہو۔
- زیادہ تر صورتوں میں، گھر خریدنے کی پیشکش میں درج ذیل معلومات شامل ہوں گی:
 - آپ کا نام، اس شخص کا نام جو گھر فروخت کر رہا ہے اور گھر کا پتہ؛
 - وہ قیمت جس کی پیشکش آپ کر رہے ہیں، جو اس قیمت سے کم بھی ہوسکتی ہے جو فروخت کار مانگ رہا ہے؛
 - گھر میں موجود کوئی بھی ایسی چیز جسے آپ چاہتے ہیں کہ وہ قیمت خرید میں شامل کی جائے، جیسے پردے، قالینیں، آلات یا لائٹ کی لگی ہوئی چیزیں؛
 - مالی تفصیلات، جیسے ڈپوزٹ کی وہ رقم جسے آپ شامل کر رہے ہیں، ڈپوزٹ پر ادا کیا جانے والا کوئی سود یا آپ کے رہن کی مال کی فراہمی کی تفصیلات؛
 - فروخت کی آخری تاریخ اور وہ تاریخ جس میں آپ گھر کا قبضہ چاہتے ہیں (عام طور پر معاہدہ کی تاریخ سے 30 تا 90 دن)؛
 - آراضی کے حالیہ سروے کی ایک نقل کے لئے فروخت کار سے درخواست؛
 - میعاد کے خاتمہ کی تاریخ (وہ تاریخ جس میں پیشکش ختم ہوتی ہے)، جو عام طور پر پیشکش کئے جانے کے وقت سے 48 تا 72 گھنٹے ہوتی ہے؛ اور

■ کوئی ایسی شرط جو آپ پیشکش میں لگانا چاہتے ہیں، جیسے یقینی بنانا کہ مکان ہوم انسپیکشن کے مرحلہ سے گزر چکا ہے یا رہن کی مال کی فراہمی کے لئے آپ کے منظور شدہ ہونے پر پیشکش کو مشروط بنانا۔

■ جب آپ کا وکیل (یا کیوبک میں نوٹری) آپ کی پیشکش کو دیکھ لے گا تو اس کے بعد آپ کا بروکر اسے فروخت کار کے پاس لے جائے گا۔ فروخت کار یا تو آپ کی پیشکش قبول کر سکتا ہے، رد کر سکتا ہے یا جوابی پیشکش کر سکتا ہے۔ جوابی پیشکش آپ کے ہاتھ گھر فروخت کرنے کی ایک پیشکش ہے لیکن اس کے اندر آپ کی پیشکش میں کچھ تبدیلیاں کی گئی ہوتی ہیں، جیسے اور زیادہ قیمت یا اختتام کی ایک الگ تاریخ

■ پھر یہ آپ پر موقوف ہوتا ہے کہ یا تو جوابی پیشکش قبول کریں، مسترد کریں یا پھر اپنی ایک دوسری جوابی پیشکش کریں۔ فروخت کار اور خریدار کے مابین بہت سی پیشکش اور جوابی پیشکش کا آنا جانا ایک عام سی بات ہے، اس لئے اگر آپ کے ساتھ ایسا ہوتا ہے تو فکر نہ کریں۔ گھر خریدنے کے عمل کا یہ ایک بالکل عام حصہ ہے۔ بس یہ دیکھیں کہ وہ زیادہ سے زیادہ قیمت آپ کے ذہن میں ہو جو آپ ادا کرنے کے لئے راضی ہیں اور اگر آپ اور فروخت کار کسی ایسے معاہدہ تک نہیں پہنچ سکتے جو آپ کے بجٹ کے اندر ہو تو اس سے الگ ہٹ جانے کے لئے تیار رہیں۔

■ جب آپ کی پیشکش قبول کر لی جائے تو پھر کچھ آخری تفصیلات رہ جاتی ہیں جن پر، اس سے پہلے کہ گھر صحیح معنوں میں آپ کا ہو جائے، دھیان دینا ضروری ہے۔ آخری دن (اس دن جس میں آپ گھر کا قبضہ حاصل کرتے ہیں)، آپ کا قرض دہندہ آپ کے وکیل یا نوٹری کو آپ کے رہن سے آنے والی ساری رقم دیتا ہے اور آپ وہ ساری رقم ڈاؤن پیمنٹ کے طور پر، عموماً ایک مصدقہ چیک کے ساتھ، انہیں دیتے ہیں۔ وکیل یا نوٹری آپ کی طرف سے تمام فیس اور دیگر اخراجات کی ادائیگی کرے گا اور وہ رقم فروخت کار کے وکیل کے پاس بھیجے گا۔ آخر میں، آپ کا وکیل یا نوٹری گھر کا اندراج آپ کے نام پر کرے گا اور دستخط شدہ دستاویز اور آپ کے نئے گھر کی کنجیاں آپ کے حوالے کرے گا۔

یاد رکھیں: خریدنے کی پیشکش ایک قانونی طور پر پابند بنانے والا معاہدہ ہے۔ اس لئے یقینی بنائیں کہ اسے فروخت کار کے پاس بھیجنے سے پہلے وکیل اور بروکر آپ کے ساتھ اسے دیکھ لیں۔

ہاؤسنگ سے متعلق مزید معلومات کے لئے برائے مہربانی Canada Mortgage and Housing Corporation سے www.cmhc.ca/newcomers پر رابطہ کریں کیا جائے