

شراء عقار في مجمّع سكني

- إذا كانت هناك خطط لإجراء أشغال على المجمع قد ينجم عنها فرض رسوم خاصة.
- حدود الأملاك المشتركة الموجودة في عقارك، إذ سوف تؤثر هذه الحدود على أعمال التجديد والترميم التي يمكنك إجرائها. راجع المعلومات على موقع NSW Fair Trading الإلكتروني تحت عنوان: *Renovations to your strata property*.
- مبلغ الرسوم المنتظمة التي على المالكين دفعها. فكّر فيما إذا كنت قادراً على تحمل هذه الرسوم في المستقبل، علاوةً على أية زيادات محتملة.
- إذا ما كانت الـ by-laws الخاصة بالمجمع السكني ستؤثر على أسلوب حياتك. على سبيل المثال: قد تكون هناك مواقف سيارات محدودة للزائرين التي يمكن أن يستخدمها زائرك المنتظمون من أفراد العائلة، أو قد لا يكون باستطاعة أطفالك اللعب سوى في أماكن معيّنة.

من أين أحصل على المعلومات التي أحتاجها؟

بإمكانك الحصول على مساعدة من جهة متخصصة لتصبح على دراية كاملة بشأن عقار المجمع السكني الذي تريد شراءه. استخدم المصادر الرئيسية التالية للحصول على معلومات:

- معاينة السجلات والحسابات الخاصة بالمجمع السكني
- إجراء بحث خاص بالمجمع السكني
- التحدث إلى سكان المجمع السكني
- تفقّد شهادة البند 184.

فيما يلي شرح أكثر تفصيلاً لما جاء أعلاه:

تفقّد السجلات والحسابات الخاصة بالمجمع السكني

اكتب خطاباً إلى مجلس المالكين (owners corporation)، أو إلى مالك الشقة التي تريد شراءها، واطلب منه تفقّد دفاتر وسجلات مجلس المالكين. للقيام بذلك سوف يتعين عليك دفع رسم معين. سوف تبين لك السجلات تاريخ أعمال الصيانة على المجمع وتطلعك على أية شكاوى قام المالكون الآخرون بإياداعها. وقد تبين لك الخطط الموضوعية للمصروفات في المستقبل.

هل تفكّر بشراء عقار في مجمّع سكني في NSW، على سبيل المثال شقة أو تاونهاوس؟ إن شراء عقار في مجمّع سكني يعني أنه ستقع عليك وعلى المالكين الآخرين مسؤولية مشتركة لقاء إدارة العقار وصيانتها. معنى ذلك أنه إذا كانت هناك مشاكل كبيرة تتعلق بالمجمع السكني فإن تلك المشاكل قد تصح مشاكل كبيرة عليك أيضاً. وفيما يلي أمثلة عن هذه المشاكل:

- وجود نزاعات بين إدارة المجمع السكني والمالكين
- وجود مشاكل قانونية
- وجود عيوب في المجمع
- سوء الإدارة المالية

قد تؤثر هذه المشاكل على أسلوب حياتك وعلى عقارك، كما قد ينجم عنها لزوم استيفاء رسوم خاصة (إضافية للمجمع السكني) تُفرض على جميع المالكين.

قبل أن توقع على أيّ عقد، احرص على أن تستعلم قدر إمكانك عن عقار المجمع السكني الذي تفكّر بشرائه. تفقّد ما إذا كانت الـ by-laws (أنظمة المجمع (الأنظمة)) ستمنعك من القيام ببعض الأمور، كافتناء حيوان أليف مثلاً. للمزيد من التفاصيل عن هذا الموضوع، راجع المعلومات على موقع NSW Fair Trading الإلكتروني تحت عنوان: *Understand your by-laws*.

الاستعلام عن العقار

من المفيد أن تستعلم قدر مستطاعك عن المجمع السكني.

فيما يلي بعض الأمور الهامة التي يتعين أن تستعلم عنها بشأن المجمع السكني:

- إذا كان يوجد وكيل وإدارة للمجمع السكني (strata managing agent) والواجبات التي تقع على عاتقه. يتم تحديد هذه الواجبات في العقد بين وكيل إدارة المجمع السكني ومجلس المالكين، ويُسمى هذا العقد اتفاقية توكيل بإدارة المجمع السكني.
- مستوى الغطاء التأميني الذي يوفره تأمين المجمع للعقار.
- إذا كان يوجد ما يكفي من المال في صناديق المجمع السكني لتغطية أعمال التصليح والصيانة على المدى الطويل، وإلا فسيكون المالكون معرضين لدفع آلاف الدولارات من خلال رسوم خاصة تُفرض عليهم عندما تطرأ أعطال تتطلب تصليحاً عاجلاً.



تفقد Certificate البند 184 (الشهادة ١٨٤)

بإمكانك الحصول على Certificate البند 184 من مالك العقار الذي تنوي شراءه، أو بالاتصال بمحاميك أو بمكتب لنقل الملكية.

تزوّدك Certificate البند 184 بمجموعة من المعلومات، منها على سبيل المثال الرسوم التي يدفعها المالكون (لصندوق المجمع السكني) والرسوم المستحقة على عقارك التي قد يتوجب عليك دفعها، وما إذا كان المالكون يدرسون مسألة «البيع الجماعي» للمجمع السكني، التي تتيح بيع المجمع لغرض إعادة تعميّره أو ترميمه بعد موافقة نسبة 70% على الأقل من مالكي القسائم في المجمع على البيع، وبعد استيفاء شروط معينة.

الشراء "على الخارطة"

يتم أحياناً الإعلان عن بيع الوحدات السكنية في مجمع سكني قبل الانتهاء من أعمال المجمع. يُسمى شراء عقار قبل انتهاء بنائه بالشراء "على الخارطة". ويتّسم هذا النوع من شراء العقارات بمخاطر إضافية مقارنةً مع شراء عقار مكتمل المجمع.

وبالرغم من أنه قد تتوفر تصاميم للاطلاع عليها وشقة نموذجية يمكنك زيارتها، فإنك لن تتمكن من معرفة كيف سيبدو عليه عقارك بالضبط عند انتهاء أعمال المجمع.

لفهم المخاطر والحقوق، راجع المعلومات على موقع NSW Fair Trading الإلكتروني تحت عنوان:

Buying a property off the plan

هل تحتاج إلى المزيد من المعلومات؟

للمزيد من المعلومات عن المجمعات السكنية، تفقد موقع NSW Fair Trading أو اتصل بالخط المباشر لشؤون المجمعات السكنية على الرقم 1800 214 023.

إجراء بحث خاص بالمجمع السكني

بإمكان محام أو اختصاصي مرخص أو مكتب مرخص في نقل الملكية (conveyancer) إجراء بحث مفصل عن المجمع السكني (يُعرف أيضاً بتقرير معاينة المجمع السكني).

إذا كنت جاداً بشأن شراء العقار، فإن البحث الخاص بالمجمع السكني وسيلة جيدة ومفيدة تساعدك على اتخاذ القرار النهائي بشأن شراء العقار، إذ يُطلعك على أمور مثل:

- النزاعات السابقة
- الإجراءات القانونية التي أُتخذت أو التي قيد اتخاذ
- الوضع المالي للمجمع السكني وميزانيته
- المصروفات الأخيرة
- الرسوم الحالية للمجمع السكني
- معلومات عن حالة المبنى
- أية أشغال مجمع سابقة وأشغال مجمع تحتاج إلى إنهاء.

التحدث إلى سكان المجمع السكني

قد يكون بإمكان السكان المقيمين في المجمع السكني الذين يحتمل أن يصبحو جيرانك في المستقبل إطلاعك عما إذا كانوا يستمتعون بالسكن في المجمع السكني. وعليك أن تسألهم أيضاً عما إذا كانوا راضين عن إدارة المجمع السكني. وإذا كان هناك وكيل معيّن لإدارة المجمع السكني، فاستعلم من جيرانك عما إذا كان هذا الوكيل يقدم خدمة جيدة. زرّ المجمع السكني في مرات مختلفة من اليوم، خلال الأسبوع وخلال عطلة نهاية الأسبوع، كي تتفقد بعض الأمور التي قد تكون ذات أهمية لك، كالضوضاء مثلاً.