

مجله تخصصی سرای ونکوور Saraye Vancouver

Persian Real Estate Magazine

M s V a n c o u v e r . c o m

شماره یازدهم

Eleventh Issue



چند کلمه با شما

سلام و درود بر شما همراهان محترم مجله‌ی سرای و نکوور. سال نو بر همه‌ی ایرانیان عزیز در هر کجای دنیا مبارک. امیدوارم در سال جدید به تمام آرزوهای خود برسید. در شماره‌ی یازدهم مجله‌ی سرای و نکوور ابتدا گزارش درآمد بانک‌ها



و وضعیت آن‌ها را بررسی کرده‌ام. سپس نگاهی مروری به مسائل حقوقی خرید ملک انداخته‌ام. اگر در سال جدید برنامه‌ی خرید ملک دارید، پیشنهاد می‌کنم که این مقاله‌ها را بخوانید و حتما مقاله‌ی تحلیل در شماره‌های آینده را نیز پیگیری کنید.

البته احتمالا شما نیز درباره‌ی ممنوعیت خرید خانه توسط خارجی‌ها خبرهایی شنیده‌اید. اما نگران نباشید. این قانون استثنائاتی نیز دارد که در مقاله‌ای در همین شماره به صورت جداگانه مورد بررسی قرار داده‌ام. با من تماس بگیرید. اگر می‌خواهید خانه‌ای بخرید و یا بفروشید، این را بدانید که خریدار حتی پس از تایید آفر ۳ روز مهلت دارد که قرارداد را فسخ کند. در مقاله‌ی «آنچه باید درباره‌ی دوره‌ی فسخ بدانید» به طور خلاصه به این موضوع پرداخته‌ام. در انتها نیز قوانین افزایش اجاره بها و پیامدهای عدم پرداخت آن را برایتان شرح داده‌ام. امیدوارم با ارائه‌ی این مطالب بتوانم مسیر خانه دار شدن شما را هموارتر کنم. لطفا نظرات سازنده‌ی خود را با من به اشتراک بگذارید.

با تشکر - محسن صانعی

فهرست

- ۲ تاثیر سیاست‌های بانکی بر چشم‌انداز بازار ملک
- ۴ افزایش دوره‌ی بازپرداخت وام‌های مسکن
- ۶ یادداشتی بر مسائل حقوقی خرید خانه
- ۷ استثنای ممنوعیت خرید خانه در کانادا
- ۱۰ آنچه باید درباره‌ی دوره‌ی فسخ بدانید
- ۱۳ قوانین افزایش اجاره و عدم پرداخت آن

مجله‌ی سرای و نکوور، شماره یازدهم

تماس با ما: +1604-506-4706

ایمیل: hi@msvancouver.com

Scan Me



وبسایت

برای بازدید از سایت و پیج اینستاگرام ما حتما این کدهای QR را اسکن نمایید و یا در نسخه‌ی PDF بر روی آن‌ها کلیک کنید.

Scan Me



اینستاگرام

تاثیر سیاست‌های بانکی بر چشم‌انداز بازار ملک

بانک‌های کانادایی در چند روز گذشته گزارش درآمد سه ماهه‌ی اول را منتشر کردند. این گزارش‌ها دید مهمی درباره وضعیت بازار ملک کانادا فراهم کرده است. بیایید دقیق‌تر به این گزارش‌ها نگاه کنیم. طبق گزارش بانک CIBC، ۲۰٪ از وام‌های مسکونی (معادل ۵۲ میلیارد از ۲۶۳ میلیارد دلار وام مسکن) به شکلی هستند که قسط ماهانه‌ی آن‌ها به اندازه‌ی نیست که بتواند بهره‌ی ماهیانه‌ی وام را پوشش دهد. بانک به این وام‌گیرندگان اجازه داده است که مهلت بازپرداخت کل وام را (Amortization period) بیشتر کنند. همچنین وام‌گیرندگان بهره‌ی پرداخت نشده را به اصل وام یا principal اضافه می‌کنند.

البته این وضعیت فقط مختص به بانک CIBC نیست. هر دو بانک TD و BMO نیز اجازه‌ی Amortization منفی را می‌دهند. Amortization منفی زمانی اتفاق می‌افتد که قسط پرداختی به اندازه‌ی نباشد که بهره‌ی ماهیانه‌ی وام را پوشش دهد. فرض کنیم شما وامی با بهره متغیر و پرداختی ثابت از بانک TD دریافت می‌کنید. تا زمانی که نسبت loan to value از ۸۰٪ بیشتر نشود، می‌توانید بهره پرداخت نشده را به مانده بدهی وام خود اضافه کنید. به عبارت دیگر، سختی‌های ناشی از افزایش نرخ بهره را به تعویق بیندازید. در نتیجه، مهلت بازپرداخت کل وام (Amortization) طولانی‌تر می‌شود. در بانک TD، مهلت بازپرداخت ۲۵.۲٪ از وام‌ها ۳۵ ساله یا بیشتر است. در حالی که سال پیش هیچ وامی مهلت بازپرداخت ۳۵ ساله یا بیشتر نداشت.

اگر تعجب می‌کنید که چرا موجی از فروشندگان تحت فشار وارد بازار نشده‌اند، از بانک‌های کانادایی تشکر کنید. آن‌ها فعالانه برای محافظت از اصل وام‌هایی که داده‌اند، از خانواده‌های کانادایی در برابر صدمات ناشی از پرداخت نرخ بهره، حمایت می‌کنند.

البته این موضوع می‌تواند در سال‌های بعد مشکلاتی ایجاد کند. وام‌گیرندگان در زمان تمدید مجبور می‌شوند مانده بدهی وام خود را تحت دوره Amortization کوتاه‌تری تسویه کنند و در نتیجه اقساط پرداختی بالا می‌رود و بدون شک برخی افراد مجبور به فروش می‌شوند. با این حال برای اینکه این مشکل تشدید شود، اتفاقات زیر باید بیفتد:

- ◀ نرخ بهره بالا بماند
- ◀ قیمت‌ها ثابت یا نزولی باشد
- ◀ سازمان OSFI مداخله نکند

به یاد داشته باشید که سازمان OSFI مسئول نظارت بر پایداری مالی است و این مشکل خیلی واضح است.

در حال حاضر مشکلات کمتر شده و تعداد فروشندگان تحت فشار بسیار کم است. اما بازار ملک با مشکل دیگری مواجه است. آمار تعداد خانه‌هایی که به لیست فروش اضافه شده‌اند، بسیار پایین است و در فوریه به پایین‌ترین میزان در ۲۶ سال گذشته رسیده است.

تعداد خانه‌هایی که در ماه فوریه به لیست فروش ونکوور بزرگ اضافه شده‌اند (منبع: REBGV)



کمترین تعداد از سال ۱۹۹۷! یکی از دلایل، کاهش فروشندگان تحت فشار است، اما اینجا چندین عامل دیگر نیز وجود دارد.

- ◀ مردم نمی‌فروشند مگر اینکه چیزی برای خرید وجود داشته باشد.
- ◀ با توجه به افزایش نرخ بهره، بزرگ کردن خانه خیلی پرهزینه است.
- ◀ وضعیت بازار همچنان غیرقابل پیش‌بینی است و مردم عدم قطعیت را دوست ندارند.

البته این وضعیت فقط برای ونکوور نیست. داده‌های اخیر تورنتو بزرگ نشان می‌دهد که در ماه فوریه آمار تعداد خانه‌های افزوده شده به لیست فروش نسبت به سال قبل ۴۲٪ کاهش یافته و به پایین‌ترین سطح در ۲۰ سال گذشته رسیده است.

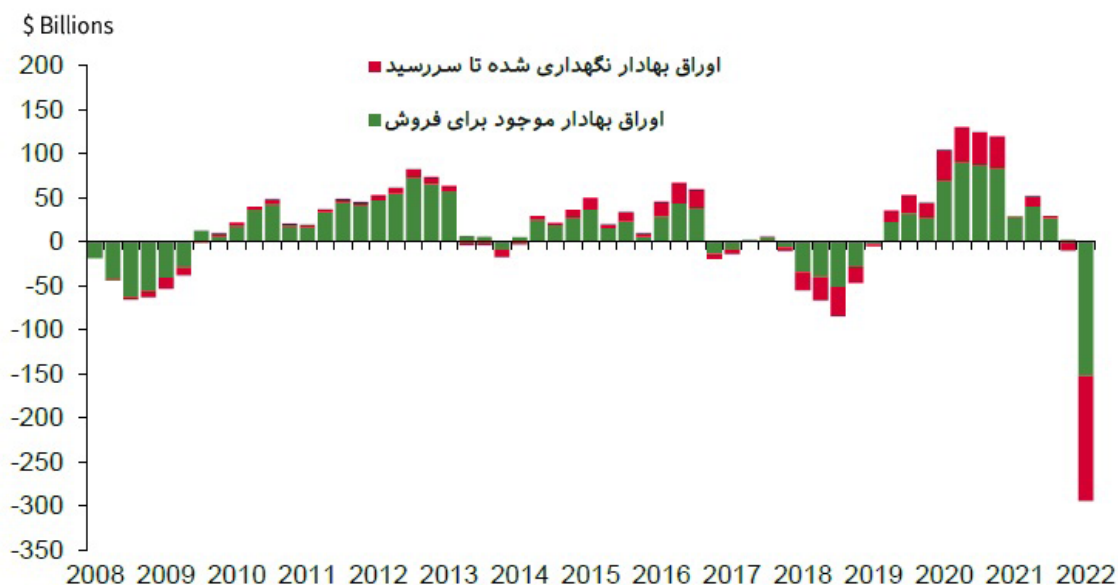
در کلگری، موجودی ملک در ماه فوریه به پایین‌ترین سطح از سال ۲۰۰۶ به بعد رسیده است. بر اساس گفته‌های انجمن مشاوران املاک کلگری CREB «با اینکه نرخ بهره‌های بالاتر همان طور که انتظار می‌رفت روی آمار فروش اثر گذاشت، اما ما بیشتر شاهد تاثیر جدی در کاهش تعداد خانه‌های افزوده شده به لیست فروش، پایین نگه داشتن عرضه و در نتیجه عدم افت شدید قیمت‌ها هستیم. وقتی ابعاد کلان در حال تغییر است، بعنوان مثال دوره‌ی Amortization طولانی‌تر می‌شود، مانده بدهی وام خانوارها بیشتر می‌شود، و بازده اوراق مجدداً افزایش می‌یابد. پس با توجه به رشد اقتصادی صفر درصدی در سه ماهه چهارم، در واقع بازار ملک در حال تقویت است نه تضعیف.»

افزایش دوره‌ی بازپرداخت وام‌های مسکن

بعد از نگه داشتن نرخ بهره برای بیش از ده سال در حول و حوش ۰٪ و مشارکت بیلیارد دلاری در سیاست تسهیل کمی (Quantitative easing)، نمی‌توانید به راحتی و بدون ایجاد انفجار، نرخ بهره را در کمتر از یک سال به اندازه‌ی ۴۰۰bps افزایش دهید. در مورد انفجار تردیدی نبود و فقط زمان آن نامعلوم بود. افراد دیگری هستند صلاحیت صحبت کردن درباره‌ی ورشکستگی بانک Silicon Valley Bank را دارند. پس من حرفم را خلاصه می‌کنم:

- ◀ Fed نرخ بهره را با یک سرعت تاریخی افزایش داد
 - ◀ نرخ سود حساب سپرده بانکی نتوانست بدون کاهش سودآوری بانک، بالا برود. پس پول نقد به سمت بازارهای کوتاه مدت با بازده پولی بالاتر مثل سبدهای سهام با سود تضمین شده سرازیر شد.
 - ◀ در همین حال، افزایش نرخ بهره، ارزش وثیقه‌های بانکی را که عمدتاً اوراق دولتی بود، کاهش داد.
 - ◀ بانک‌ها به افزایش سرمایه نیاز دارند. اما اگر اموال خود را نقد کنند، متوجه می‌شوند که این اموال ضرر کرده‌اند. این این موضوع باعث تضعیف جریان نقد بانک‌ها می‌شود.
 - ◀ سپرده‌گذاران عصبی می‌شوند و پول نقد را بیرون می‌کشند، فراگیر شده و کار تمام است.
- بانک‌ها روی ضررهای بزرگ و ناشناخته‌ای نشست‌اند. وقتی که FED نرخ بهره را افزایش داد، ارزش اوراق قرضه‌ای که بانک‌ها با نرخ سود بسیار کمی خریده بودند، کاهش یافت. در نظر داشته باشید که اوراق قرضه، به عنوان وثیقه از کل سیستم مالی حمایت می‌کند.

سود و زیان سرمایه‌گذاری روی اوراق بهادار



به این مثال توجه کنید. اگر بهره‌ی اوراق قرضه‌ی ۹ ساله ۱٪ افزایش یابد، قیمت اوراق قرضه ۹٪ افزایش می‌یابد. پس امکان FED برای افزایش بهره همیشه محدود به این بوده که کدام بانک نقدینگی خود را هوشمندانه سرمایه‌گذاری کرده است. بانک Silicon Valley Bank تنها نیست. صحبت‌های زیادی است که شاید FED دیگر نرخ بهره را افزایش ندهد. دیگر بانکی ورشکسته نمی‌شود و ما، به جای افزایش تورم، در مورد کاهش آن حرف خواهیم زد. بانک کانادا Bank of Canada پس از اعلام توقف در روند افزایش نرخ بهره، اکنون به حاشیه رفته است. بالاخره اثرات نرخ بهره‌ی بالاتر حس شد. در ادامه نسبت وام‌هایی را که دوره‌ی بازپرداخت (Amortization period) آن‌ها بیشتر از ۳۰ سال است، مشاهده می‌کنید:

▶ BMO: %۳۲/۴ ▶ CIBC: %۳۰ ▶ TD: %۲۹/۳ ▶ RBC: %۲۵

به عبارت دیگر، وقتی نرخ بهره به نرخ بحرانی رسید، بانک BMO نرخ بهره‌ی بسیاری از وام‌ها را اصلاح کرد. پس از آن اکثر وام‌ها ناگهان به وام‌های interest only تبدیل شدند. وضعیتی که ۱۲ ماه پیش غیر قابل تصور بود. بانک‌ها به وام‌گیرندگان مهلت بیشتری می‌دهند تا بتوانند بدهی کل خود را تسویه کنند. زیرا خانه‌ی شما در رهن بانک است و بانک علاقه‌ای ندارد که خانه‌ی شما را در سامانه‌ی MLS آگهی کند تا بتواند مطالباتش را وصول کند.

این تا حدودی کمبود خانه‌های فروشی در بازار را توضیح می‌دهد.

البته این مشکل فقط مخصوص املاک مسکونی نیست و املاک تجاری نیز مشکلات خودشان را دارند. اوضاع بازار املاک اداری نابسامان است و پیدا کردن زمینی که امکان ساخت و ساز داشته باشد تقریباً غیر ممکن است.

چند هفته پیش یک شرکت سازنده به نام Coromandel در ونکوور که تقریباً ۱ میلیارد دلار زمین دارد، ناگهان ورشکست شد. البته این شرکت تنها نخواهد بود.

به قول قدیمی‌ها، آخه چطور همچین چیزی ممکنه؟

دو راه برای ورشکستگی وجود دارد:

۱. به تدریج

۲. و سپس ناگهانی

تمام املاک جهان بیش از ۳۰۰ تریلیون دلار ارزش دارد. خشت و بنای ارزش املاک بر پایه‌ی بدهی‌های زیادی هست.

به عبارت دیگر، همان‌طور که این بدهی‌ها دوباره ارزیابی می‌شوند، ارزش دارایی‌ها نیز دوباره تعیین می‌شوند. بانک Silicon Valley Bank فقط مثالی است که یادمان باشد اگر ناگهان مجبور شویم که یک وثیقه را قیمت روز ارزیابی کنید، چه می‌شود. بانک‌های مرکزی به زودی مجبور می‌شوند که مسیر خود را تغییر دهد.

یادداشتی بر مسائل حقوقی خرید خانه

ارسال آفر و فسخ

- ❖ یکی از الزامات آفر دادن تحویل آن به فروشنده (پیشنهاد گیرنده) است.
- ❖ روش‌های رایج ارسال آفر: تحویل حضوری، پست، پیک و ایمیل.
- ❖ اگر فروشنده (پیشنهاد گیرنده) آفر را دریافت نکند، از نظر قانونی آفری ارسال نشده است.
- ❖ یک آفر به دلایل متنوعی می‌تواند فسخ (Terminate) یا لغو (Cancel) شود.
- ❖ اگر آفر در مهلت مشخص شده در آن پذیرفته نشود، منقضی (laps) می‌شود.
- ❖ آفر دهنده می‌تواند پیش از تایید آن توسط فروشنده، آن را پس بگیرد (Revoke).

عوض/ثمن

- ❖ پس از تایید آفر تا نهایتاً روز دفترخانه (Completion)، چیز با ارزشی باید بین طرفین قرارداد رد و بدل شود.
- ❖ قیمت یا مبلغ واقعی رد و بدل شده بین طرفین برای دادگاه هیچ اهمیتی ندارد. قرارداد می‌تواند کاملاً به نفع یکی از طرفین بسته شود.
- ❖ دادگاه فقط می‌خواهد مطمئن شود که چیزی ما به ازای این معامله رد و بدل شده است.

فسخ قرارداد

پس از بستن قرارداد، چندین راه برای فسخ یا اتمام آن وجود دارد:

۱. عدم ایفای تعهدات قراردادی (Performance)

۲. توافق طرفین (Mutual agreement)

۳. عدم امکان اجرای مفاد قرارداد

۴. نقض یکی از مفاد اصلی قرارداد

دادخواهی

اگر قرارداد نقض شود، بسته به شرایط یکی از حالت‌های زیر اتفاق می‌افتد:

جبران خسارت: برای جبران زیان شخص متضرر پرداخت می‌شود. که می‌تواند به شکل نقدی باشد، بعنوان مثال برای جبران خسارت مقداری پول که در قرارداد مشخص شده است پرداخت می‌شود.

حکم اجرای قرارداد: شاید دادگاه به یکی از طرفین حکم کند که مفاد قرارداد را دقیقاً اجرا کند.

حکم عدم اجرا: این دقیقاً برعکس حکم قبلی است و دادگاه به یکی از طرفین حکم می‌کند که مفاد قرارداد را اجرا نکند.

شکل گرفتن قرارداد: در یک دعوی، شاکی ثابت می‌کند که با خواننده قرارداد ضمنی داشته است.

فسخ: شاید دادگاه رای به فسخ قرارداد دهد.

استثنای ممنوعیت خرید خانه در کانادا



همان‌طور که احتمالاً شنیده‌اید از یکم ژانویه ۲۰۲۳ تا دو سال بعد، افراد خارجی نمی‌توانند املاک مسکونی را در کانادا خریداری کنند. اما این قانون استثنائاتی هم دارد.

کسانی که اقامت موقت دارند، اگر این شرایط را داشته باشند می‌توانند در کانادا خانه بخرند. بنابراین اگر جزو افراد زیر هستید، نگران نباشید.

افرادی که در کانادا تحصیل می‌کنند:

- در یک موسسه‌ی آموزشی که DLI دارد تحصیل کنند.
- در ۵ سال مالیاتی پیش از خرید، فرم اظهارنامه مالیات بر درآمد را ارسال کرده باشند.
- در ۵ سال قبل از خرید، هر سال حداقل ۲۴۴ روز در کانادا بوده باشند.
- قبلاً ملک مسکونی‌ای در کانادا نخریده باشند.
- خانه‌ای بخرند که قیمت آن بیشتر از ۵۰۰,۰۰۰ دلار نباشد.

افرادی که در کانادا کار می‌کنند:

- مجوز معتبر کار داشته و یا اجازه‌ی کار در کانادا را داشته باشند.
- در بازه‌ی ۴ سال پیش از خرید، حداقل ۳ سال به صورت تمام وقت در کانادا کار کرده باشند و فرم اظهارنامه‌ی مالیاتی‌شان را نیز ارسال کرده باشند.
- قبلاً ملک مسکونی‌ای در کانادا نخریده باشند.

پناهندگان، اگر:

- اگر به آن‌ها پناهندگی داده شود و یا طبق قانون Immigration and Refugee Protection Act, 2001 تحت محافظت قرار داشته باشند.

متقاضیان پناهندگی و افرادی که از بحران‌های بین‌المللی فرار می‌کنند، اگر:

- اگر آن‌ها بر اساس قانون Immigration and Refugee Protection Act درخواست پناهندگی دهند، اگر واجد شرایط باشند و درخواست آن‌ها به بخش حفاظت از پناهندگان Refugee Protection Division ارجاع شده باشد. یا
- اگر طبق قانون Immigration and Refugee Protection Act و بر اساس سیاست‌های بشردوستانه (مبنی بر

ایجاد پناهگاه برای کسانی که از جنگ فرار می‌کنند)، اقامت موقت را دریافت کرده باشند.

دیپلمات‌های خارجی رسمی در کانادا، اگر:

◀ اگر این افراد گذرنامه‌ای دارند که از طرف رئیس Chief of Protocol of Canada دارای پذیرش دیپلماتیک، پذیرش کنسولی، پذیرش رسمی و یا پذیرش نماینده ویژه باشد.

ماده ۳۵ حقوق – بومیان و جوامع

این مقررات به صراحت بیان می‌کند که اگر این ممنوعیت با حقوقی که در ماده ۳۵ قانون Constitution Act (۱۹۸۲) تصویب شده است در تضاد باشد، این ممنوعیت اعمال نمی‌شود. ماده ۳۵ بومیان کانادا و حقوق آن‌ها (treaty rights) را به رسمیت می‌شناسد و تایید می‌کند. این حقوق می‌تواند شامل حقوق مالکیت زمین، حقوق تصرف و استفاده از زمین‌ها و منابع، اختصاص زمین برای استفاده‌ی انحصاری بومیان، خودگردانی و حقوق فرهنگی و اجتماعی باشد.

استثنائات برای برخی از ملک‌ها

این مقررات برای املاک مسکونی که در خارج از محدوده‌ی Census Metropolitan Area یا Census Agglomeration قرار دارد (همان‌طور که در طبقه‌بندی استاندارد جغرافیایی ۲۰۲۱ در سایت Statistics Canada مشخص شده است)، دارای استثنائاتی می‌باشد.

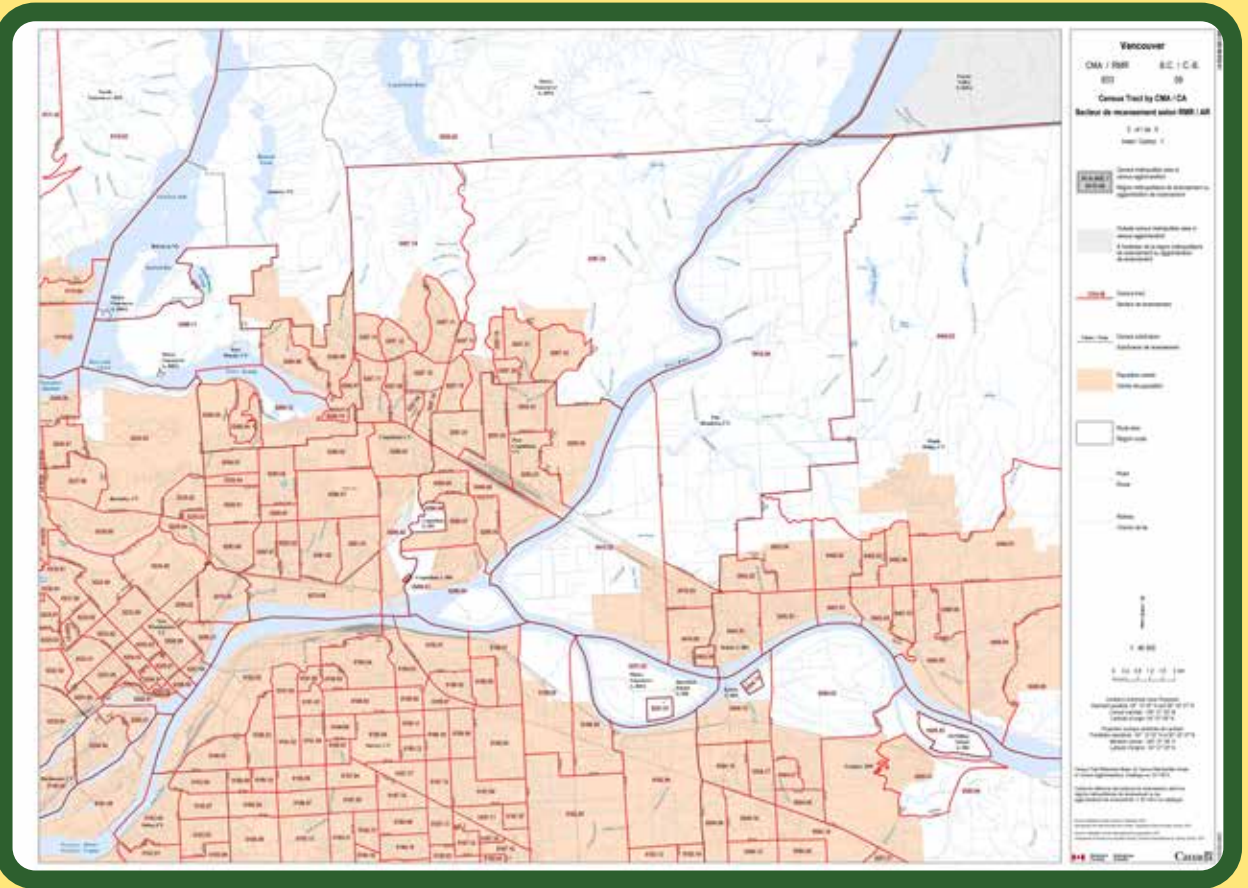
هر دو محدوده‌ی Census Metropolitan Areas و Census Agglomerations توسط یک یا چند شهرداری کنار هم تشکیل می‌شوند.

یک منطقه Census Metropolitan Areas باید حداقل ۱۰۰,۰۰۰ نفر جمعیت داشته باشد که باید از این تعداد ۵۰,۰۰۰ نفر یا بیشتر در مرکز زندگی کنند. جمعیت در هسته‌ی مرکزی یک منطقه‌ی Census Agglomeration باید حداقل ۱۰,۰۰۰ نفر باشد.

برای تعیین اینکه آیا یک ملک مسکونی در محدوده‌ی Census Metropolitan Areas یا Census Agglomeration قرار گرفته است، می‌توان به نقشه‌های مرجع Standard Geographical Classification (به اختصار SGC) مراجعه کرد. همچنین جزئیات بیشتر نقشه‌ی محدوده‌های Census Metropolitan Areas و برخی از محدوده‌های Census Agglomeration با مراجعه به نقشه‌های مرجع Statistics Canada's Census Tract در دسترس می‌باشد.

برای آشنایی بیشتر شما در صفحه‌ی بعد دو عدد از این نقشه‌ها را قرار داده‌ام. به نظر شما آیا استثنائات قانون ممنوعیت خرید شامل شما می‌شود یا نه؟ آیا ملکی که خریداری می‌کنید در خارج از محدوده‌های Census Metropolitan Areas و Census Agglomeration قرار دارد یا نه؟ برای یافتن جواب با من تماس بگیرید. برای ارسال پیام از طریق واتز اپ می‌توانید در موبایل خود [اینجا](#) و یا عکس روبرو را کلیک کرده و یا در نسخه‌های چاپی با استفاده از گوشی موبایل خود آن را اسکن کنید. خوشحال می‌شوم شما را در مسیر خانه‌دار شدن همراهی کنم.





آنچه باید درباره‌ی دوره‌ی فسخ بدانید

- خانگی نیمه ویلایی semi-detached house
- تاون هاوس townhouse
- آپارتمانی در یک ساختمان دوبلکس یا یک ساختمان چند واحدی multi-unit dwelling
- یک استراتای مسکونی که تعریف آن در ماده یک قانون Strata Property Act ذکر شده است
- خانگی پیش ساخته‌ای که بر روی قطعه زمینی قرار گرفته است
- یک cooperative interest، همان‌طور که در ماده یک قانون Real Estate Development Marketing Act تعریف شده است، که شامل حق استفاده و یا اشغال یک ملک می‌باشد.
- اگر دوره‌ی فسخ home buyer rescission period اعمال

اگر ملک مسکونی‌ای را می‌خرید یا می‌فروشید، بسیار مهم است که با مفاهیم حقوقی مانند دوره‌ی فسخ قرارداد و حقوق خریدار در این دوره و همچنین چگونگی تاثیر آن بر روی معامله‌ی ملک آشنا شوید. به طور خلاصه در دوره‌ی فسخ rescission period خریداران این حق را دارند که تا ۳ روز کاری بعد از گرفتن اکسپتد آفر آن را فسخ کنند. اگر خریداری تصمیم بگیرد که در این بازه آفر خود را فسخ کند، باید ۰.۲۵٪ مبلغ خرید را به فروشنده بدهد. حتی اگر بندی در قرارداد باشد که خلاف این را بگوید، این مبلغ باید پرداخت گردد.

این دوره‌ی فسخ یا rescission period فقط برای این املاک مسکونی است:

- خانگی ویلایی detached house



شده باشد، به صورت همزمان با دوره‌ی فسخ rescission period سه روزه شروع می‌شود.

محاسبه‌ی ضرر و زیانی که خریدار در صورت استفاده از حق فسخ باید به فروشنده بدهد، و زمانی که این مبلغ باید پرداخت شود.

آژانس مسکنی که مبلغ دیپازیت نزد او نگه داری می‌شود مبلغ rescission amount را به فروشنده می‌دهد و الباقی مبلغ را به خریدار پس می‌دهد. اگر دیپازیت پرداخت نشده باشد و یا مبلغ دیپازیت برای پرداخت rescission fee باشد به فروشنده کافی نباشد، خریدار باید خودش فوراً کل مبلغ rescission amount (و یا الباقی آن) را به فروشنده پرداخت کند.

اگر خریدار از پرداخت این مبلغ خودداری کند، فروشنده برای دریافت مبلغ rescission amount می‌تواند از خریدار شکایت کند.

شود، در فرم Contract of Purchase and Sale Residential form (که توسط BCREA تهیه شده است) یک بند گنجانده می‌شود که این موضوع را شفاف می‌کند. در این بند ذکر شده است که دوره‌ی فسخ rescission period قابل حذف نیست.

یک روز پس از تایید آفر این دوره فسخ (توسط خریدار یا فروشنده) شروع می‌شود و دقیقاً قبل از نیمه شب (ساعت ۲۳:۵۹) روز سوم کاری تمام می‌شود. از دوشنبه تا جمعه روزهای کاری هستند. همان‌طور که در قانون Interpretation Act تعریف شده است، آخر هفته‌ها و روزهای تعطیل جزو روزهای کاری به حساب نمی‌آیند.

نکته: rescission period از زمانی شروع می‌شود که هر دو طرف معامله آفر را تایید کنند نه زمانی که سبجکت را remove می‌کنند. این به آن معناست که زمانی که برای برآورده کردن شرطهایی مانند بازرسی و دریافت وام تعیین





Rescission Period

در موارد زیر خریدار در زمان rescission period حق فسخ کردن ندارد:

◀ املاک مسکونی که بر روی زمین‌های اجاره‌ای (leased land) بنا شده است

◀ املاکی مسکونی‌ای که لیزهولد هستند

◀ ملک مسکونی‌ای که در یک مزایده فروخته شده است

◀ ملک مسکونی‌ای که تحت دستور یا نظارت دادگاه فروخته شده است

◀ قراردادهایی که ماده ۲۱ قانون Real Estate

Development Marketing Act به آن‌ها اعمال می‌شود. (پیش خریدها شامل این قانون

نیستند اما در پیش خرید شما ۷ روز حق فسخ بدون ضرر و زیان دارید)

اگر خریدار بخواهد در دوره rescission period بررسی‌هایی را انجام دهد، باید در آفر

خود شرط‌هایی در قرارداد بگذارد که فروشنده را ملزم کند که به او دسترسی بدهد.

خریدار می‌تواند در هر زمانی و به هر دلیلی در دوره rescission period قرارداد را فسخ کند. نیازی هم نیست که فروشنده را از دلیل خود آگاه کند.

برای استفاده از این حق، خریدار باید قبل از پایان دوره سه روزه کاری، این موضوع را به صورت کتبی به فروشنده اعلام کند. برای استفاده از حق فسخ توسط خریدار هیچ فرمی مخصوصی وجود ندارد. اما خریدار باید در ایمیلی که برای فروشنده می‌فرستد موارد زیر را بگنجانند:

◀ آدرس، کد PID، و یا توضیحات ملک

◀ نام و امضای خریداران

◀ نام فروشنندگان

◀ تاریخ

همان‌طور که در قرارداد تعیین شده است، اخطار کتبی را می‌توان از طریق پست، فکس یا ایمیل (با فعال بودن گزینه‌ی email read receipt) به فروشنده یا نماینده فروشنده ارسال کرد.

هر سوالی درباره‌ی قرارداد خرید و فروش و چگونگی فسخ آن دارید، از من بپرسید تا بتوانم شما را راهنمایی کنم. برای ارسال پیام در واتز اپ کافیس‌ت در گوشی خود [اینجا](#) یا عکس روبرو را کلیک

کنید و یا در نسخه‌ی چاپی با استفاده از گوشی موبایل آن را اسکن کنید.



قوانین افزایش اجاره و عدم پرداخت آن

در استان بریتیش کلمبیا مبلغ اجاره سالی یکبار افزایش می‌یابد و اعلام می‌شود، اما در استان‌های دیگر می‌تواند متفاوت باشد. اگر صاحب‌خانه بخواهد مبلغ کرایه را افزایش دهد، باید بعد از تصویب مقدار آن، با یک مهلت سه ماهه به مستاجر اعلام کند. (سه ماه بعد از اعلام به مستاجر تغییر قیمت در مبلغ اجاره اعمال می‌شود).

کنترل مبلغ کرایه

قانون کنترل مبلغ کرایه در چندین استان برای قراردادهای فعلی کرایه در دست اجرا است. بر اساس این قانون، تا زمانی که مستاجر از خانه نقل‌مکان نکرده است، صاحب‌خانه نمی‌تواند مبلغ کرایه را بیشتر از نرخ مصوب افزایش دهد مگر اینکه بابت این موضوع مجوزی دریافت کرده باشد.

نکاتی برای مستاجران

اگر صاحب‌خانه پیشاپیش افزایش مبلغ کرایه را به شما اعلام نکند، می‌توانید از پرداخت مبلغ اضافه خودداری کنید. به عبارت دیگر، تا زمانی که صاحب‌خانه افزایش مبلغ کرایه را به شما اعلام نکند، از پرداخت مبلغ اضافه معاف هستید. در برخی از استان‌ها اگر افزایش مبلغ کرایه بر روی شرایط مالی شما اثرگذار باشد، می‌توانید درخواستی را برای کاهش مبلغ کرایه به مقامات استانی (provincial authority) بفرستید. البته برای این کار باید شرایط زیر برقرار باشد:

- ◀ اگر صاحب‌خانه تعمیراتی را انجام نداده و شرایط خانه را بهبود نبخشد و یا اگر نتواند شرط مربوط به افزایش مبلغ کرایه که ارائه خدمات است را انجام دهد.
- ◀ اگر مالیات شهرداری کاهش یافته باشد.
- ◀ اگر یکی از خدمات و یا تسهیلات ساختمان کاهش یافته یا حذف شده باشد.

اگر نتوانید مبلغ اجاره را پرداخت کنید، چه می‌شود؟

همه افراد در زمان‌های گوناگون با مشکلات مالی مواجه می‌شوند. اما عدم پرداخت چند دوره از مبلغ کرایه می‌تواند پیامدهای جدی قانونی داشته و اثراتی بدی بر روی اعتبار شما *credit score* بگذارد. همچنین، در صورت عدم پرداخت چند دوره از مبلغ کرایه، در آینده دیگر نمی‌تواند از صاحب‌خانه به‌عنوان یک مرجع استفاده کنید. به عبارت دیگر، اگر بخواهید خانه‌ی دیگری را اجاره کنید، به احتمال زیاد صاحب‌خانه‌ی قبلی نظرات منفی‌ای درباره‌ی شما خواهد داشت. اگر یک مستاجر نتواند کرایه خود را بپردازد، صاحب‌خانه می‌تواند یکی از کارهای زیر را بکند:

- ◀ عدم پرداخت کرایه یک دوره را درک کرده و به مستاجر فرصت دهد تا آن کرایه را بعداً پرداخت کند.

◀ مستاجر را به CRT بکشاند. در این صورت، به مستاجر چند روز مهلت می‌دهند که پرداخت کند و اگر نکند حکم تخلیه صادر می‌شود.

موارد زیر باید در اخطاریه عدم پرداخت مبلغ کرایه قید شود:

◀ مبلغ بدهی کرایه

◀ تاریخ اتمام قرارداد

◀ بیانیه‌ای که طبق آن مستاجر می‌تواند با اخطاریه صاحب‌خانه مخالفت یا اصطلاحاً dispute کند.

نکات مهم که مستاجران باید بدانند

اگر نمی‌توانید مبلغ کرایه خود را پرداخت کنید، سازمان‌ها و یا افرادی می‌توانند پیش از دست دادن خانه به شما کمک می‌کنند. این سازمان‌ها و افراد عبارت‌اند از:

◀ بانک rent bank خدماتی مانند وام یک‌ماهه و بدون بهره و یا وام چندماهه ضروری با بهره کم را ارائه می‌دهد. زمان‌بندی بازپرداخت این وام‌ها منعطف است. البته شما باید شرایط دریافت کمک را کسب کنید. از کارمندان شهرداری منطقه، resource centre یا تشکیلات محلی خود بپرسید که آیا یکی از این بانک‌ها در شهر و یا شهرستان شما وجود دارد یا نه.

◀ حتی اگر به مذهب خاصی اعتقاد نداشته باشید، تشکیلات محلی، خیریه‌ها و گروه‌های مذهبی به شما کمک خواهند کرد. بسیاری از این سازمان‌ها در زمینه‌هایی مانند غذا، پوشاک، نگهداری از کودکان یا سالمندان به شما کمک خواهند کرد. در واقع این کمک‌ها می‌تواند هزینه برخی از امورات مالی شما را تامین کرده و فشار مالی کمتری به شما وارد می‌شود. در نتیجه می‌توانید مبلغ کرایه را پرداخت کنید.

◀ طرح مسکن Rent geared-to-income (طرح مسکن subsidized, non-profit or social housing). در این طرح، مبلغ کرایه خانه با توجه به درصد مشخص و ثابتی از درآمد شما خواهد بود (معمولاً ۳۰٪). برای استفاده از این طرح باید شرایط ویژه‌ای را داشته باشید. البته در صورت کسب شرایط، نام شما در فهرست انتظار قرار می‌گیرد.

◀ شاید صاحب‌خانه در ازای ارائه خدماتی از طرف شما، مانند نگهداری از فضای سبز و یا رنگ زدن، با شما درباره پرداخت بخشی از مبلغ کرایه مذاکره کند.

◀ دوستان، اعضای خانواده و کارفرمای شما می‌توانند به شما کمک کنند. حتی اگر حس خوبی برای برقراری تماس با این افراد نداشته باشید، شاید این افراد بتوانند به شما کمک کنند. البته می‌توانید از کارفرمای خود بخواهید تا حقوق ماه بعد شما را سریع‌تر به شما پرداخت کند.

◀ اگر هزینه‌ای در ساختمان اتفاق بیافتد و صاحب‌خانه از پرداخت آن امتنا کند، مستاجر نمی‌تواند این مبلغ را از اجاره کم کند.

نکته‌ای برای صاحب‌خانه‌ها

در مواردی مانند عدم پرداخت مبلغ کرایه، رویه‌ها و کاغذبازی‌ها (تشریفات اداری) اهمیت بسیار زیادی دارند. اگر دلایل معتبری برای فسخ قرارداد کرایه دارید اما هنگام آماده‌سازی مدارک اشتباه کوچکی انجام داده‌اید، شاید دادگاه استانی یا قلمرویی دادخواست شما را تایید نکند.

آیا تا کنون در رابطه با اجاره ملک در ونکوور مشکلاتی برایتان پیش آمده است؟ هر سوال و یا مشکلی درباره‌ی اجاره ملک در ونکوور دارید از من بپرسید. برای ارسال پیام از طریق واتز اپ می‌توانید در گوشی موبایل خود **اینجا** و یا عکس روبرو را کلیک کرده و یا در نسخه‌های چاپی با استفاده از گوشی موبایل این عکس را اسکن کنید.



برای دریافت سایر شماره‌های این
مجله به وبسایت زیر مراجعه و
یا در نسخه‌ی الکترونیکی بر روی
لینک آن کلیک کنید مراجعه کنید

www.MsVancouver.com

مطالب شماره‌ی دهم

- تحلیل بازار ملک در ماه دسامبر ۲۰۲۲
- قوانین و نکات طلایی پیش خرید خانه در ونکوور کانادا
- آنچه باید درباره‌ی قرارداد خرید و فروش خانه در کانادا بدانید
- اصطلاحات و مدارک مهم برای خرید استراتا Strata

سایر روش‌های دریافت مجله:

برای دریافت مجله‌ی رایگان کد QR روبرو را
اسکن کنید و یا در نسخه‌ی الکترونیکی بر
روی آن کلیک کنید. همچنین می‌توانید بر
روی شماره‌ی ۶۰۴۵۰۶۴۷۰۶ کلیک کرده و یا
عدد ۸ را به آن ارسال نمایید.



دریافت کتاب‌های رایگان:

برای دریافت کتاب‌های رایگان راهنمای
خریدارن، راهنمای فروشندگان، راهنمای
مستاجران و چک‌لیست خرید خانه کد QR
سمت راست را اسکن کنید و یا در نسخه‌ی
الکترونیکی بر روی آن کلیک کنید.

