

EYLEM **EVELYN** SONMEZ

— evelynsonmezrealtor.ca —

778.895.2954



Vancouver ve Çevresinde İlk Evinizi Alırken Bilmeniz Gerekenler

Vancouver'a yerleşmeye karar verdiniz veya taşındınız ve ilk evinizi almayı düşünüyorsunuz.

Peki ev almak için yapmanız gerekenleri biliyormusunuz? Basitçe yapmanız gerekenleri ve sürecin nasıl işlediğini bu yazıda açıklayacağım. Umarım yararlı olur.

EYLEM **EVELYN** SONMEZ

— evelynsonmezrealtor.ca —

778.895.2954

E: evelyn.sonmez@gmail.com

1. Emlak alım işlemleri:

1.Adım: Kazancım ile alabileceğim emlak kredisi (mortgage) miktarı ne kadar?

Emlak almanın en önemli adımı alabileceğiniz **emlak kredisi** miktarını belirlemektir.

Eğer evinizi peşin almayacaksanız **emlak kredisi** ile alacaksınız demektir ve alacağınız mortgage miktarının üst limitinin belirlenmesi çok önemlidir. Bu işleme mortgage emlak kredisi ön onayı (pre-approval) denir. Emlak kredisi danışmanı (Mortgage Brokerlar) sizinle konuşup, gelirinizi ve harcamalarınızı öğrendikten sonra size borç alabileceğiniz üst sınırı belirlerler. Bu işlem sonrasında "pre-approved" yani emlak kredisi ön onayı almış olursunuz. Ev alma ve teklif verme aşamalarında satıcıya ve satıcının emlakçısına sizinle ilgili bilgi verirken mortgage ön onayınız olduğunuzu söylememiz sizin avantajınıza bir durumdur. Mortgage Broker kendi komisyonunu size mortgage sağladığı finansal kurumdan alır, yani sizin cebinizden bir ödeme yapmanız gerekmez.

Emlak kredisi geri ödeme süresi genelde 25 yıldır ve bu süreye "amortization period" denir. Borcu veren finans kuruluşu sizden bu borcu belirlenen faiz oranında geri ödemenizi isteyecektir. Finans kuruluşu ile anlaşmanızı yaparken belirli bir faiz oranı ve geri ödeme şartlarında anlaşılırsınız. Finans kuruluşu ile anlaştığınız süreye "term" denir ve bu süre 6 ay ila 7 yıl arasında değişir. Ayrıca sabit faiz veya değişken faiz olarak faiz anlaşmanızı yapabilirsiniz.

** Ülkeye yeni taşınanların hemen banka hesabı açtırmaları, kredi kartı çıkarıp harcamalarını ve düzenli ödemelerini bu karttan yapmaları önerilen bir durumdur çünkü böylece Kanada'da kredi tariheniz oluşmaya başlar.*





2.Adım: Nasıl Bir Ev İstiyorsunuz?

Aşağıdaki soruların yanıtları kendinize en uygun evi seçmenizde yardımcı olacaktır.

- *Kaç odaya ihtiyacınız var?
- *Çocuk yapmayı planlıyorsunuz,yada çocuklarınız evden ayrılma vakti yakınmı, yakında emeklilik planınız var mı?
- *Şehir merkezine yakın mı oturmak istersiniz yoksa şehrin daha uzağında daha sakin bir hayat mı ilginizi cekiyor?
- *Beğendiğiniz bölgelerin işinize uzaklığı nedir? Yol günde kaç saat sürecek?
- *Çocuklarınız okul çağında ise baktığınız bölgenin okullarının başarı puanları nasıl?
- *Hobileriniz için kullanmak istediğiniz ekstra bir oda, alan, bahçe, garaj vs. İstiyor musunuz?

Siz bu soruların cevabını verdikten sonra emlakçınız size beğendiginiz bölgelerin değer artış oranları, güvenlik durumu, o bölgenin genel demografik yapısı ile ilgili bilgileri verecektir. Baktığınız bölgenin son 10 yıllık istatistiksel emlak datalarını bilginize sunacaktır. Bu parametreleri belirledikten sonra emlakçınız size bağlı olduğu sistemden bir arama oluşturur ve bu şekilde sizin aradığınız özelliklere uygun olan evler piyasaya çıkar çıkmaz size emlakçınızdan email gelir. Böylece aradığınız ev piyasaya çıkar çıkmaz haberiniz olur.

**Yeni taşınanlar için diğer bir önemli nokta ise bazı bankaların sunduğu sadece yeni gelenlere uygulanan "new comers" mortgage programı hakkında bilgi almaları. Bu program buraya taşınan yeni göçmenlere belirli bir peşinatı ödeyebilecekleri takdirde gelir göstermelerine gerek kalmadan yani "income qualified" şartı gerekmeksizin mortgage almalarını sağlıyor. Bankanıza ve mortgage brokerinize sormanızı öneriyorum. Sadece göçmenliğinizin ilk 5 senesi için geçerli ve artık her banka uygulamıyor. Kendi hesabınızın olduğu bankaya bu programı kullanıyorlarmı diye sormanız yararlı olacaktır.*

Emlakçınızın en büyük görevi ise beğendiğiniz ev için sizin hakkınızı koruyacak şekilde teklifi hazırlamak sizin adınıza pazarlığı yapmak ve en iyi fiyata evinizi almanıza yardımcı olmaktır. Emlakçılarının komisyonu satıcı tarafından ödenir. Bazı nadir durumlar dışında alıcılar için herhangi bir emlakçı masrafı söz konusu değildir.



3.Adım: Teklif Verme

Bütçenize, yaşam tarzınıza ve ailenizin büyüklüğüne uygun evi buldunuz. Şimdi sıra bu eve teklif vermeye geldi. Peki bu işler burada nasıl oluyor?

Emlakçınız size “**Contract of Purchase and Sale**” denilen bir teklif hazırlar. Bu formlara fiyat, alıcı bilgisi, satıcının bilgileri, peşinat miktarı, satış tarihleri gibi önemli bilgilerin yanısıra sizin hakkınızı koruyacak maddeleri koymak emlakçınızın görevidir ve bu maddelere “subject clause” ve “terms” denir. Beğendiğiniz ev’e teklif verirken 1 hafta gibi bir süre isteyip koşullar koyabilirsiniz, bu koşullara “subject clause” denir. En çok rastlanılan koşullar: “**Subject to Financing**” yani eğer “Mortgage alabilirsem” koşuludur. Diğerleri ; “**subject to strata documents** ” yani; bina ile ilgili gerekli belgeleri okuyup beğenirsem alacağım, “**subject to inspection**” yani yapıya uzman tarafından denetleme yaptırıp sonucundan hoşlanırsam alacağım gibi koşullardır ve bu koşulların kalkması için bir tarih koyulur teklife. Bu tarihe “**subject removal date**” denir. O tarihe kadar kararınızı vermeniz beklenir. Eğer bu tarih geldiğinde evi/daireyi almaya karar verirsiniz, emlakçınız koşulları kaldırdığınıza dair size bir belge imzalatır ve bu belgeyi satıcıya gönderir. Ayrıca teklifte anlaşmış olduğunuz peşinat miktarı da” bank draft” olarak bankadan alıcı tarafından alınıp, alıcının emlakçısının bağlı olduğu emlak firmasının (broker’in) teminat (trust) hesabına yatırılır. Tüm ön koşullar kaldırılıp, peşinat ödendikten sonra teklifiniz “firm offer” haline gelir. Bu noktadan sonra hukuken teklif artık geri dönülemez bir forma girer. Bu durumda her iki taraftan birinin bu sözleşmeyi yerine getirmemesi halinde cezai yaptırım olabilecek bir sürece girersiniz.

Teklif verip, anlaştıktan sonra teklifte belirlenen kapanış tarihi “**Completion Date**” yani tapu ile ödemenin el değiştirdiği gün’e kadar bir bekleme süreci baslar. Genelde bu tarih (completion date) teklif tarihinden 1-2 ay sonra olur.

O tarihe kadar yapacağınız en önemli iş kapanış işlemlerini gerçekleştirecek noter veya avukat bulmak ve teklif ile ilgili gerekli diğer belgelerin bu avukat yada noter'e gönderilmesidir. Eğer kirada oturuyor iseniz ev sahibinize çıkacağınızı (give notice) bildirmek, kendi eviniz ise taşınma hazırlıklarına başlamak gibi yoğun bir döneme girersiniz. "**Possession Date**" yani anahtar teslim günü ise genelde kapanış tarihinden (completion date) 1 yada 2 gün sonra olur. O gün emlakçınız karşı taraftan anahtarı alıp, ev de sizinle buluşur ve anahtarı teslim eder.

Vancouver'da işinin uzmanı emlakçı ile çalışmanız, sizin bilemeyeceğiniz bir çok ayrıntıyı size öğretmesi ve haklarınızı koruması açısından çok anlamlıdır. Ve emlak satın alırken emlakçı komisyonunu emlakçıya satıcı öder.

2. Ev Alım – Satım Masrafları:



1. Ev Alım Vergisi - Property Transfer Tax (PTT)

Sadece alıcının ödediği bir tutardır. İlk 200 bin dolar için yüzde 1 kalan miktar için yüzde 2 olarak hesaplanır. Eğer alınan evin fiyatı 2 milyon Kanada dolarından fazla ise 2 milyon doların üstünde kalan rakamın yüzde 3'ü de toplam ödenecek rakama eklenir. Eğer evin fiyatı 3 milyondan fazla ise, 3 milyon doların üstünde kalan miktarın da yüzde 2 si toplam rakama eklenir. Örnek veriyorum:

**Evin fiyatı 850 bin Kanada doları*

$$\%1 \times \$200,000 = \$2,000$$

$$\%2 \times 650,000 = \$13,000$$

$$\text{Toplam PTT} = \$15,000$$

**Evin Fiyatı 2 Milyon 200 bin dolar*

$$\%1 \times \$200,000 = \$2,000$$

$$\%2 \times \$1,800,000 = \$36,000$$

$$\$3 \times \$200,000 = \$6,000$$

$$\text{Toplam PTT} = \$44,000$$

İlk Defa Ev Alanlar aşağıdaki şartlara uyarlıysa eğer PTT'yi bir kereye mahsus ödemezler:

- Kanada Vatandaşı veya Göçmeni iseniz,
- Son 12 aydır BC Eyaletinde Yaşıyorsanız yada son 6 yıldır 2 kere vergilerinizi BC eyaletinde yaptıysanız,
- Dünyanın başka bir yerinde ev almadıysanız,
- Daha önce bu programdan yararlanmadıysanız,
- Evinizi içinde Yaşamak için alıyorsanız,
- Evin fiyatı \$500,000 ve altında ise PTT ödemezsiniz.

Daha fazla bilgi için : <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/property-taxes/property-transfer-tax/exemptions/first-time-home-buyers>

Ayrıca yeni yapılan bir ev alıyorsanız fiyatı \$750,000 doların altında ise PTT ödemezsiniz.

2. Katma Değer Vergisi - Goods and Services Tax (GST)

Bu vergi evin fiyatının yüzde 5'ine denk gelir ve sadece yeni evler için geçerlidir. GST rakamında bazı indirimler vardır. Koşulları görmek için bu linke tıklayabilirsiniz:

<https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/businesses/topics/gst-hst-businesses/gst-hst-home-construction/gst-hst-new-housing-rebate.html>

3. Ev İle İlgili Uzman Görüşü Alırken Ödenen Ücret - Home Inspection Fee

Ev ile ilgili araştırmaları yaparken en önemli adımlardan birisi de eve uzman getirip evin durumu hakkında fikir almaktır. Bu uzmanların yaptıkları iş karşılığı aldıkları ücret genelde birbirine yakındır ama ortalama bir fiyat vermek gerekirse \$400 ila \$800 dolar arası diyebiliriz. Apartman dairesi ve müstakil evler için ayrı fiyatlar geçerlidir. Bu uzman kişileri bulma aşamasında emlakçınız size yardımcı olacaktır.

4. Emlak Kredisi Sigortası - CMHC Mortgage Loan Insurance

Eğer emlak kredisi alıyorsanız ve peşin olarak koyacağınız rakam evin fiyatının % 20'sinin altında ise emlak kredisi sigortası almanız zorunludur. Bu sigorta oranı %0.60 ila %3.85 oranında değişir ve koyacağınız peşinat arttıkça ödeyeceğiniz sigorta azalır. Bu rakam sizin bankadan alacağınız borç miktarına eklenir. Mortgage brokerinizden zamanı geldiğinde bu miktarı öğrenebilirsiniz.

5. Ev Değer Belirleme Ücreti - Appraisal fees

Emlak kredisi başvurusu yaptığınızda evinizin değerinin belirlenmesi için kredi anlaşması yapmayı düşündüğünüz banka alacağınız eve değer belirleme uzmanı (appraiser) gönderir. Bu iş için genelde \$300 ila \$450 dolar arası bir ücret ödenir. Sonrasında kredi için bankayla anlaşırsanız kredi danışmanınızdan bu rakamı size yansıtmamasını isteyebilir pazarlık yapabilirsiniz.

6. Yıllık Emlak Vergisi - Property Taxes

Her evin yıllık ödenmesi gereken vergisi vardır. Eğer alacağınız evin sahibi bu vergiyi peşin ödemişse sizin ev sahibine evin üzerinize geçeceği gün itibari ile size ait olacak vergi miktarını geri ödemeniz gerekir. Aynı şekilde eğer evin satıcısı bu vergiyi ödemiş ise satıcının size kendi oturduğu süre için ödeme yapması gerekir. Bu rakamlar completion date öncesi avukatınız yada noteriniz tarafından hesaplanmış olacaktır ve size “state of adjustments” dokümanında her bir ödeme miktarı kalem kalem listelenip belirtilecektir.

7. Ev Sigortası - Home Insurance

Emlak kredisini alacağınız kurum genelde kredi vermek için ev sigortası almanızı şart koşar. Zaten yangın,deprem, su basma,hırsızlık , kira kaybı ve benzeri durumlar için de sigorta almanızı öneririz. Daire aldığınızda binanın genel ortak bir sigortası olacaktır ama bu sigorta eğer olası bir su basma veya yangın sorunu gibi sizin dairenizden kaynaklanan bir sorun çıkarsa ödenmesi gereken miktar (deductible fee)'yi karşılamaz. Bu yüzden bina yönetimleri bu ön ödemeyi de karşılayan sigortayı yaptırmayı isterler. Sigorta için aynen mortgage brokerlar gibi sigorta brokerları ile çalışabilirsiniz fiyat karşılaştırması yapabilirsiniz.

Emlakçınız size noter,avukat, home inspector, sigorta şirketi ve ev kredisi uzmanı bulma konusunda önerilerde bulunabilir.

8. Noter – Avukat Masrafı

Alacağınız evin kapanış işlemlerini yapması için avukat veya noter ile çalışmanız gerekir. Aynı şekilde satıcının da noter veya avukatı olur. Satıcı ve alıcının çalıştığı kişilerin farklı olması gerekir. Yani aynı ofisten olamaz bu kişiler. Masraflar yaklaşık olarak \$700 ila \$1,500 dolar arasındadır ama anlaşacağınız noter veya avukattan ayrıntılı fiyat bilgisini alabilirsiniz. Noterler avukatlara göre nispeten daha ucuzdur.

9. Bina Aidatı - Strata Fees

Eğer alacağınız ev strata ise aylık ödemeniz gereken bir aidat olacaktır. Bu aidat her binaya göre değişir. Eğer ay ortası taşıyorsanız, evin sizin üstünüze geçeceği tarih itibari ile strata fee ödemesini sizin yapmanız gerekir. Bu miktar yine noter veya avukatınız tarafından hesaplanacaktır.

10. Emlakçı Komisyonu

Emlakçı komisyonu satıcı tarafından ödenir. Nadir durumlarda alıcı ile alıcının emlakçısının anlaşmasına göre bu durum değişebilir ama bu nadiren görülen bir durumdur.

3. İlk Evinizi Alırken Yararlanabileceğiniz Bazı Kolaylıklar

1. RRSP - Home Buyers' Plan (Registered Retirement Savings for down payments):

Canada Revenue Agency's Home Buyers' Plan ilk defa ev alacakların peşinatlarını denkleştirmekte kolaylık sağlamak amacıyla, alıcıların birikmiş RRSP hesaplarından kişi başı 25,000 CAD, çift olarak ise 50,000 CAD'e kadar vergisiz para çekmelerine olanak sağlıyor.

Normalde RRSP hesabınızdan para çekmeniz için çektiğiniz rakamdan o yılki vergi diliminize denk gelen oranda vergi ödemeniz gerekir ama ilk defa ev alırken, bu vergiden muaf oluyorsunuz. Bu çekilen paranın 15 sene içerisinde yavaş yavaş ya da bir kere de geri ödenmesi beklenir. Tabi bu program alacağınız evde en az 1 yıl yaşama şartı istiyor. Finansal danışmanınız ile bu konuyu görüşüp ayrıntıları öğrenebilirsiniz. RRSP hesabınızdan vergisiz para çekmeniz için verilen bu olanaktan yararlanmanızı öneririm.

Daha fazla bilgi için buraya tıklayınız:

<http://www.cra-arc.gc.ca/tx/ndvds/tpcs/rrsp-reer/hbp-rap/menu-eng.html>

2. First-Time Home Buyers' Amount:

Evinizi aldıktan sonraki yıllık gelir verginizi yaparken, yeni aldığınız evin 5,000 CAD'e kadarını, masraf gösterebilirsiniz. Bu rakam size yıllık vergi hesaplarınızda indirim sağlayabilir. Bu rakam her sene CRA tarafından değiştirilebilir ya da kaldırılabilir, bu yüzden senelik vergilerinizi yaparken rakamı kontrol etmekte fayda var.

Daha fazla bilgi için aşağıdaki linke tıklayınız;

<https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/about-your-tax-return/tax-return/completing-a-tax-return/deductions-credits-expenses/line-369-home-buyers-amount.html>

4. Vancouver Emlak Sözlüğü

Bütçenize ve ailenizin büyüklüğüne uygun ilk evinizi seçerken, BC'de sıkça kullanılan emlak terimlerini bilmeniz faydalı olacaktır.

1. Single Family, Detached Home – Müstakil evlere verilen isimdir. Bu evler kendilerine ait arazi üzerindedirler ve komşularla ortak duvar paylaşmazlar. Tek, iki, üç ve çok katlı olabilirler.
2. Semi-Detached Home – Yarı müstakil evlere verilen isimdir. Yandaki evle ortak bir duvarları olur. İkiz ev diyebiliriz.
3. Duplex – İki ayrı dairenin yan yana yada üst üste konumlanmış halidir. Bu tür evler daire sayısına göre Strata olabilirler ya da olmayabilirler.
4. Townhouse – Bir veya birden çok ev ortak duvarla birbirine bağlıdır ve her bir evin kendine ait dışarıdan özel girişi vardır.
5. Apartment /Condominium– Bildiğimiz anlamda apartman dairesidir. Ortak bir ana kapıdan girilir ve her katda belli sayıda daireler vardır.
6. Mobile or Manufactured Home – Fabrika yapımı evlerdir, bir yerden bir yere taşınabilirler.
7. Freehold / Fee Simple – En sık rastlanılan ve alimi-satimi en kolay olan tapu çeşididir. Evinizin ve arazinizin kullanma hakkı ve kontrolü sizin elinizdedir. Tabiki lokal belediyelerin genel bölge kullanım kurallarına uymak şartı ile.
8. Strata Title – Freehold Strata - Toplu konutların, dairelerin bulunduğu yerlerde içinde yaşadığınız unit'in kullanma hakkı sizde olmakla beraber içinde bulunduğunuz binada ortak alanlar herkesin kullanımına açıktır ve ortak kurallar ile yönetilir. Bu ortak alanlar ve binanın bakımı ve yönetimi için bir strata oluşturulur ve her daire için dairenin büyüklüğüne göre aylık aidat toplanır.
9. Leasehold – Uzun süreli kiralama uygulaması. En sık rastlanan hali belediyelere, üniversitelere veya First Nations'lara ait olan arazilerin üzerine yapılmış olan daire yada evlerin belirli bir süre oturma hakkını satın almak şeklindedir. Bu tür yerleri alırken ana kiralama sözleşmesinin yapıldığı zamana göre kaç yıl kaldığına bakılır ve ona göre karar verilir. Ayrıca bu tür konutların satılması biraz daha uzun sürebilir çünkü alıcı daireye yada eve karar verirken toplam kaç yıl kullanma hakkının kaldığına göre karar verir. Yani kalan kiralama süresi ne kadar uzunsa eviniz o kadar daha kolay satılır. Bu yüzden de bankalar bu tür yerlere farklı mortgage kuralları uygular ve daha büyük peşinat isterler. Üniversite ve belediyeye ait olan arazilerdeki konutların mortgage işlemleri daha kolay olabilirken, First Nations arazileri için mortgage almak biraz daha güç olabilir.

10. Cooperative – Company Operated yani şirket tarafından yönetilen binalarda konut satın alanlar o şirketten hisse almış gibi olurlar. Kooperatiflerin fiyatları freehold konutlarına göre biraz daha uygundur. Bankalar co-op unitlere mortgage verirken genelde yüzde 30-35 oranında bir peşinat isterler. Bu tür kooperatiflerde kurallar freehold stratalara göre daha az esnektir ve kiralama oranları çok kısıtlıdır ve çoğunlukla kiralamaya izin verilmez. Yaş sınırlaması da Co-Op'larda oldukça sık görülen özelliklerden biridir.Co-Oplarin yönetim kurulu vardır ve stratalar gibi düzenli toplantıları olur ve toplantı notları tutulur. Genel toplamdaki hissenize göre de aylık aidat miktarınız belirlenir.
11. Knob and tube wiring: Eski mustakil evlerde bulunan elektrik sistemidir. İleride yangın çıkma riski olduğundan bu evlerin sigorta edilmesi biraz daha zor olabilir. Dışarıdan görülüp anlaşılacakları durumlarda inspector çağırıp bilgi alabilirsiniz.
12. Lot Size: Evlerin arazi büyüklüğüdür. Araziler BC de foot/feet olarak ölçülür ve en uzun kenar ile en kısa kenar çarpılarak toplam büyüklük bulunur. Örnek vermek gerekirse Vancouver içinde standart arazi büyüklüğü 36 feet x 122 feet veya 25 feet x 100/122 feet'dir. Başka bölgelere gidildikçe arazi büyüklükleri değişir.
13. Oil Tank: Arazide gömülü yağ tankı olup olmadığına bakmak çok önemli. Vancouver ve çevresinde 1957 yıllarına kadar evler yağ ile ısıtılırdı. Doğal gaz geçilince belediye bu tankların kaldırılmasını istedi. Ancak kimi kaldırdı, kimi kum ile doldurdu, kimi olduğu gibi bıraktı.Tankların dibinde kalan yağ yıllar içinde çürüyen tanklardan toprağa sızdı. Belediye bu sızma durumlarda toprağın temiz toprakla değiştirilmesi kuralını getirdi. Bu iş de oldukça masraflı olduğundan, Oil Tank Scanning yapan bir firma ile anlaşıp evi almadan önce mutlaka arazide oil tank olup olmadığını kontrol ettirmeniz gerekir. Yada satıcının emlakçısından bu işlemin yapılmış olduğuna dair doküman göndermesini talep edebilirsiniz.
14. Open Permits: Evin tapusuna kayıtlı alınmış ama henüz kapatılmamış izin başvuruları var mı?

Evlere tadilat yapılırken belediyeden gerekli izinlerin alınmış olması gerekir. Bu izinler genelde elektrik, tesisat ve yapım izinleri olarak geçer. Evinizi yaptırmadan önce bu izinleri alır sonra iş bitince belediye görevlileri tarafından denetlenir, işler doğru yapılmış ise onay – final permit- alınır, açık olan izinleri kapatırsınız. Fakat halen kapatılmamış izinler varsa yapılan iş belediye tarafından onaylanmamış demektir ve onaylanana kadar bu başvuru acik kalır. Bunun ne önemi var dersanız eğer, evinizi satarken alıcı bu izinlerin neden halen açık olduğunu size soracaktır ve ileride belediye gelip yapılan işi kontrol etmek isteyebilir. Ev almadan önce belediyeye gidip almayı düşündüğünüz evin adresini verip açık izin – outstanding permits- olup olmadığını öğrenmeniz önemli.

15. Inspection – Eve teklif vermeden önce yada teklifiniz kabul edildikten sonra size verilen sürede ev'e uzman getirip genel bilgi alirsiniz. Inspection, evi alırken teklifinize koşul olarak koyulabilecek önemli maddeler arasındadır. Inspection şirketleri lisansli olmak zorundadırlar, seçtiğiniz firmanın lisanslarının olup olmadığını kontrol etmeniz önemli. Consumer Protection BC'nin websitesinden lisansli olup olmadıklarını kontrol edebilirsiniz.
16. Offer- Bir yeri beğenip almak istediğinizde o eve teklif vermeniz gerekir ve emlakçınız size Contract of Purchase and Sales dokümanını doldurarak satıcıya vereceğiniz teklifi hazırlar. Bu form standard bir formdur ve British Columbia Real Estate Association'un hazırladığı form kullanılır.
17. Offer Subjects- Bir eve teklif verirken bazı koşullar ileri sürebilir ve bu koşulları kaldırmak için süre isteyebilirsiniz. İstenilen sürenin adı "Subject Removal Date'dir. Yani ev ile ilgili fiyatta ve diğer maddelerde anlaşma sağlandıktan sonra standart olarak 5 iş günü ile 1 hafta gibi bir süre isteyip bu süre içerisinde mortgage işlemlerinizi halletmek, ev ile ilgili dokümanları okuyup gerekli araştırmaları yapmak, ev'e inspection yaptırmak gibi önemli konular ile bu süreyi değerlendirir ve subject removal date geldiğinde o gün evi alıp almamaya karar verirsiniz. Bir nevi zaman kazanmış olursunuz ama asıl amaç evi almak ve bu amaçla da gerekli işleri tamamlamaktır.
18. Down Payment- Evinizi alırken ödeyeceğiniz peşinat miktarıdır. Down Payment ne kadar yüksek olursa aylık mortgage ödemeleriniz o kadar düşük olur çünkü daha az borç almışsınız demektir. Eğer yüzde 20 peşinat öderseniz, CMHC'den mortgage sigortası almanıza gerek kalmaz ve aylık ödemeleriniz daha düşük olur. Mortgage Sigortası size borç veren bankayı – lender- korumak amaçlı zorunlu bir sigortadır ve yüzde 20 peşinat oranlarının altında gereklidir.
19. Completion Date ve Possession Date: Completion Date evin tapusunun alıcının adına transfer edildiği ve satıcının alıcıdan parasını aldığı gündür. Tapu adınıza transfer edildiğinde evin yeni sahibi siz olursunuz. Possession Date ise size evin anahtarının verileceği gündür. Genelde Completion Date ile Possession Date arasında 1 ekstra gün bırakılır.
20. Home Insurance: Evinize yada dairenize olabilecek risklere karşı aldığınız ev sigortasıdır. Bir çok banka eve sigorta almanızı mortgage koşullarından biri olarak ister. Strata unit'ler alındığında da bina yönetimi eve sigorta almış olmanızı ister çünkü olabilecek hatalardan kaynaklanan su sızmaları, yangın riski, hırsızlık vs gibi konularda evinizi sigortalamış olursunuz.

21. Appraisal: Evinize mortgage almak istediğinizde banka değer belirlemesi yapmak için uzman bir kişiyi evi değerlendirmesi için gönderir. Uzmanların baktıkları şey evin değerinin satış fiyatına yakın olması ve evin satış dokümanında bahsedilen özelliklerin bulunup bulunmadığının kontrol edilmesidir.

Emlak marketi çok kapsamlı olduğu için bazı temel hususlara değindim ama daha fazla bilgi almak için ister emlakçınız ile görüşebilir isterseniz de British Columbia Real Estate Association'un sayfasına göz atabilirsiniz.

5. Vancouver'da Mustakil Ev Alirken Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar:

Çatı kaç yıl önce yapılmış?

Evlerin önemli masraflarından biri çatı yenileme masrafıdır. Genelde her yapılan çatının garantisi ve bir ömrü vardır. Çatı ile ilgili bu soruyu ev sahibine sormanız önemli çünkü ellerinde garanti belgeleri varsa size o belgenin kopyasını verebilirler. Yada çatı eski olabilir ve siz evi alırken oluşabilecek çatı masrafını satıcıdan almaya çalışabilir pazarlık edebilirsiniz. Çatı ile ilgili hiç bilgi yoksa, eve getireceğiniz uzman (Inspector) çatının durumuna bakarak size bilgi verebilir.

Evin temeli nasıl? - Foundation

BC'de evler genelde ahşap mimari şeklinde yapılırlar ama temel beton veya ev eski ise yığma şeklinde yapılmıştır. Evin temelinin durumu ve sağlığı çok önemli olduğundan uzman getirmeli ve evin temelini baktırmalısınız. Temelde çatlak olabilir, bir tarafında çökme olabilir ve temeli yaptırmak oldukça masraflıdır.

Kiralık yeri varsa legal mi değil mi?

Alacağınız evin alt katında kiralık bir yer olabilir. Bu kiralık yerin olması oranın legal olduğu anlamına gelmeyebilir. Bunu bilmeniz önemli var çünkü ilerde herhangi bir şekilde komşularınız yada herhangi biri sizi belediyeye şikayet ederse belediye kiralık yeriniz legal olmadığından kiracınızı çıkartmanızı sizden isteyebilir. Kiralık yerinizi legal hale getirmek bazen çok masraflı olabilir çünkü her belediyenin kendine göre kistasları var ve bu genelde büyük bir renovasyonu beraberinde getirir. Ev alırken ilerde böyle bir durumla karşılaşabileceğinizi bilmek önemlidir. "Unauthorized accommodation" görürseniz bir ilanda, kiralık yer legal değil demektir.

Evin ısıtma sistemi nedir?

Eski evlerde "forced air" denilen sıcak hava üfleme sistemleri ile ısınır. Genelde evlerin alt katlarında furnace room olur ve bu furnace vasıtasıyla hava kanalları ile her odaya acılan bir kapak olur ve oradan üfleme sistemi ile evler ısıtılır. Eski zamanlarda çok efektif olan bu sistem eski evlerin hemen hepsinde hala var. Odalara girdiğinizde tavanda veya yerde izgara şeklinde bir açıklık görürseniz bu ev üfleme sistemi ile ısıtılıyor demektir. Yeni evlerde ise yerden ısıtma, sıcak su yolu ile kalorifer şeklinde ısıtma, elektrik baseboard denilen elektrik petekleri ile ısıtma gibi değişik ısıtma sistemleri vardır. Elektrik en pahalı ısıtma sistemi iken , doğal gaz ile ısıtılırsa eğer ev faturaları çok daha makul olacaktır.

Evin bulunduğu bölgenin belediye planlama statüsü nedir?

Vancouver ve çevresinde her evin bulunduğu bölgeye göre ayrı statüleri vardır. Buna zoning denir. İlerde evinizi yıkıp tekrar yaptırmaya kalkacaksanız yada eve önemli ölçüde bir tamirat yaptırarsanız eğer bu kuralları bilmeniz gerekir. Her bölgeye yaptırılacak ev büyüklüğü ve kuralları farklıdır. Bunu öğrenmek için evin bağlı olduğu belediyeye gidebilirsiniz.

Evin bulunduğu mahallenin okulları hangileri?

Eğer çocuklarınız varsa yada çocuk sahibi olmayı düşünüyorsanız en çok dikkat etmeniz gereken şey evinizin bulunduğu yerdeki okullardır çünkü BC’de devlete ait, çocuğunuzun gidebileceği okullar oturduğunuz mahalleye göre belirlenir. Beğendiğiniz evin adresini girerek her bölge için belli olan “school catchment” haritasına bakıp okul araştırmanızı yapabilirsiniz. French Immersion ve özel okullar için durum biraz daha farklıdır. Aynı catchment bölgesinde olmanız gerekmeyebilir.

6. Vancouver'da Daire Alırken dikkat edilmesi gereken hususlar:

Maintenance Fee

Aylık aidat ödemesidir ve neleri kapsadığı önemlidir. Genellikle binanın temizlenmesi, sigortası, çalışanlarının maaşı, çöp toplama, ortak kullanım alanlarına ait masrafları kapsar. Bazı binalarda ısıtma, sıcak su ve gaz da bu aidata dahildir.

Depreciation Report

Binanın CV'si olarak da adlandırabileceğimiz, binaya ait mühendislik raporudur. Mühendislik firması, tüm binayı inceledikten sonra kısa ve uzun vadede çıkabilecek sorunları ve masrafları listeler.

Satın alma aşamasında teklifinize son iki yılın bina toplantı notları, yıllık genel toplantı notları, varsa eğer binaya ait mühendislik raporu ve finansal belgeler gibi, belgelerin okunması koşulunu koymanız önerilir.

Contingency Fund

Binanın birikmiş parasına denir. Bu para ne kadar fazlaysa, binayla ilgili masrafların bu fondan karşılanma olasılığı da o kadar yüksektir. Bazen ekstra para toplanarak bu rakam bir kerede artırılır. Kural olarak bu fonun toplam miktarı, binanın yıllık operasyon bütçesinin en az yüzde 25'i kadar olmalıdır.

By-Laws

Bina kanunları anlamına gelir ve çok önemlidir. Aldığınız konutun kiraya verilip verilemeyeceği , evcil hayvan kabul edilip edilmediği, sigara içilip içilmediği, her dairede yaşayacak insan sayısı ile ilgili kısıtlama olup olmadığı gibi, çok önemli kurallar burada yazar.

Meeting Minutes

Binaya ait düzenli gerçekleşen toplantıların notlarıdır. Bu toplantılarda binanın durumu, ortaya çıkmış sorunlar, şikayetler, tamir edilmesi gereken yerler gibi binayı ve yaşayanları ilgilendiren konular konuşulur. Bu toplantı notlarını okumak size binayla ilgili genel bir fikir vereceği için, satın alma kararı vermeden önce en az son 2 senenin toplantı notlarının okunması gerekir. Bu toplantı notlarını emlakçınız sizin için satıcının emlakçısından ister.

Rain Screening – Building Envelope

Building Envelope binanın dış kaplaması anlamına gelir. Binanın dış yüzeyine çarpan yağmur taneleri dış yüzeyden içeri girdikten sonra içerde bir hava boşluğu ile karşılaşır bu boşlukta buharlaşıp iç duvara temas etmeden yok olur. Bu boşluğa “rain screening cavity” denir. 1982 ve 2000 yılları arasında yapılan bir çok binada “rain screening” uygulaması olmadığından bina duvarlarında rutubet ve zamanla çürüme oluştu . Bu binaların tamirâtı masraflı ve uzun bir süreçtir. Ev satın alırken sonradan da olsa rain screening yapılıp yapılmadığına dikkat edilmelidir. 2000 ve sonrası yapılan beton binalarda da dış yüzey kaplamasının yani “building envelope” un düzenli bakımdan geçmesi gerekir. Bu bakımlarda su alan yerler varsa tamir edilir, çatlaklar kapatılır, pencere ve kapı kenarları koruma altına alınır.

Strata Plan

Binanın tapuya kayıt ettirilmiş genel planıdır ve almayı düşündüğünüz dairenin büyüklüğünü bu plandan kontrol etmeniz önerilir. Bazen plandaki büyüklük ile satıcının emlakçısının satış ilanına yazdığı büyüklük farklı olabilir. Arada büyük fark varsa eğer satıcıya sorulması gerekir.

Parking – Storage Locker Allocation

En çok rastanılan park yeri ve depo (storage locker) tahsis edilme biçimleri, Limited Common Property ve Common Property’dir. Limited Common Property olursa eğer bu yerler sadece belirli bir dairenin kullanımına aittir . Common Property olursa eğer yine kullanma hakkınız olacaktır ama kontrol strata corporation’un elindedir yani ilerde şayet gerekirse yer değişikliği, kullanma değişikliği yapabilirler. Ayrıca yeni yapılan binalarda çok görülen şekli ile Assignment of Rights Under a Lease or Licence kullanımı vardır ki bu kullanım hakkı belirli bir daireye uzun süreli kiralama yöntemi ile binayı yapan müteahhit (developer) tarafından verilmiş demektir. Kira ücreti ödenmez ve kullanım hakkı dairenin satılması ile yeni alan kişilere geçer.

Kolay Gelsin.....