

Kontrata sa Pagbili ng Pabahay

Ang unang bahagi ng kontrata ay ang mga recitals (mga pahayag ng pagkilala). Dito makikita ang pangalan ng (mga) Nagbebenta at (mga) Mamimili kasama ang kanilang mga address. Ang kumpanya na naglilista at ang kumpanyang nagbebenta (kung meron man) ay mailalagay rin dito at ipapahayag kung sino ang kanilang kinakatawan. Mayroon ding probisyon kung saan maaaring ipagkaloob ng Mamimili ang kontrata na may kasamang pahintulot ng Nagbebenta lamang. Kung hindi mo nauunawaan kung ano ang ibig sabihin ng pagkaloob at kung paano ito maaaring makaapekto sa pagbili ng pabahay, mangyaring humingi ng legal na payo.

Mga Ari-arian

Ang Mamimili ay pumapayag na bilhin ang ari-arian ng Nagbebenta, kasama sa paglalarawan ng ari-arian ang lokasyon, legal na paglalarawan, at ang mas pangkaraniwang kilalang address. Kasama sa pagbili ang lahat ng mga nakakabit na bagay na matatagpuan sa ari-arian sa petsa ng kontratang ito.

Kasama sa mga karaniwang nakakabit na bagay, kung naroroon ay ang: mga blinds, mga ceiling fan, mga sabitan ng kurtina at mga bracket, audio-video o media mount at mga hardware nito, built-in dishwasher, mga door knocker, pambukas sa pinto ng garahe at mga kontrol nito, gas fireplace logs at mga inserts, mga naka-install na takip sa sahig at pader, mga naka-install na salamin, mga ilaw na nakakabit, mailbox at post, built-in na lutuan, mga shades, mga halaman sa labas at mga puno, mga shutter, mga detector ng usok at init, mga bintana at pintuan, mga switch at takip ng receptacle, antenna ng telebisyon, mga screen ng bintana, at mga screen ng pintuan

Common Interest ng Komunidad

Kung ang tahanan ay isang condominium, isang kooperatiba, o bahagi ng isang homeowner's association, ang Nagbebenta ay hihiling ng isang resale certificate mula sa association o mga association. Ang resale certificate ay maglalaman ng mga materyales na dapat maingat na suriin upang matiyak na talagang nais mong bilhin ang tahanan.

Maaring wakasan ng Mamimili ang kontrata sa loob ng 3 araw o hanggang sa 7 araw (kung pinagkasunduan) matapos matanggap ang resale certificate. Kung natanggap ng Mamimili ang certificate bago pumirma magsisimula ang panahon ng pagwawakas matapos nilang pumirma. May karapatan ang Mamimili na wakasan ang kontrata sa anumang punto bago matanggap ang certificate.

Personal na Ari-arian

Kung mayroong anumang personal na ari-arian na kasama, dapat itong isama bilang isang addendum. Mangyaring siguraduhin na kung mayroong anumang personal na ari-arian na binibili bilang bahagi ng kontratang ito, dapat itong isulat.

Pagpapautang

Ang unang mga talata ay dapat naglalaman ng presyo ng ari-arian. Ito ang halaga na dapat bayaran ng Mamimili sa kasunduan.

Ang sumusunod na mga talata ay dapat naglalaman ng impormasyon ng pautang. Ang "Third Party First Trust" at "Third Party Second Trust" ay nangangailangan ng uri/paglalarawan ng loan, halaga o porsiyento na pinapautang, mga singil, haba ng panahon ng loan, at mga discount points na hindi kasama ang bayad sa pagsisimula ng loan. Kung tumanggap ang Mamimili ng umiiral na loan mula sa Nagbebenta, ang bayad, kung mayroon man, ay ililista at ang mga partido ay sumasang-ayon na ang natitirang halaga ay tantiya lamang ngunit ang eksaktong halaga ay itatakda sa kasunduan.

Ang dalawang naunang trust loan ay galing sa ikatlong partido, ang "Pautang ng Nagbebenta" naman ay kung saan ang Nagbebenta ang magbibigay ng pondo at magsisilbing ang tagapagpautang. Nangangailangan ito ng mga naunang impormasyon. Ngunit nangangailangan ito ng credit report at kasalukuyang personal na mga pahayag sa pinansyal mula sa bawat Mamimili.

Kung pinili ang "Balanse sa Presyo ng Pagbili", ang Mamimili ang magiging responsable sa anumang halaga na hindi sakop ng mga naunang loan. Ang "Konsesyo ng Nagbebenta/Mga Halaga ng Pagtatapos" ay magpapakita kung magkano ang ibibigay ng Nagbebenta sa Mamimili sa pagtatapos ng transaksyon. Ang "Iba Pang Tuntunin sa Pagpapautang" ay maglalaman ng anumang mga tuntunin na hindi itinakda sa mga naunang talata.

Kung bibilhin ng Mamimili ang ari-ariang ito sa pamamagitan ng isang loan, mayroon silang limang araw sa negosyo mula sa pagtanggap ng alok upang makakuha ng pagsang-ayon mula sa tagapagpautang. Kasama rito ang pagkumpleto ng anumang aplikasyon, pagbabayad ng anumang mga singil, at masisipag na pagtatrabaho upang makakuha ng loan. Ang Mamimili ay magkakaroon ng itinakdang petsa at oras upang ipaalam sa Nagbebenta kung hindi sila makakuha ng pagsang-ayon. Kung hindi magbibigay ng abiso ang Mamimili na nakakuha sila ng pagsang-ayon pagkatapos ng nakalistang petsa, maaaring wakasan ng Nagbebenta ang kontrata. Kung nagbigay ng ebidensya ang Mamimili sa Nagbebenta ng pagsang-ayon ngunit itinanggi ito ng tagapautang, ang Mamimili ay may 3 araw upang ipaalam sa Nagbebenta at matatanggap ng Mamimili ang kanilang deposito.

Ang isang pagsang-ayon ay isang nakasulat na pagkilala mula sa tagapautang o mga tagapautang na:

- 1) Ang pagbili ng ibang ari-arian ay hindi kinakailangan maliban kung ito ay isa sa mga tuntunin sa kontratang ito.
- 2) Ang Mamimili ang nagsumite ng aplikasyon para sa pautang at nagbayad ng mga kinakailangang singil.
- 3) Kinumpirma ng tagapautang na sapat ang pinansiyal na kalagayan ng Mamimili at walang ibang aksyon na kinakailangan.

Kung ibibigay ng Mamimili sa Nagbebenta ang ebidensya ng pagsang-ayon mula sa tagapautang at saka ipababatid ng tagapautang na hindi nila ibibigay ang pautang, ipapaalam ng Mamimili sa Nagbebenta sa loob ng 3 araw matapos matanggap ang abiso.

Kung mayroong down payment o kung ang pagbili ay bagian o buong ipinautang ng cash kapag hinihiling ng Nagbebenta, ang Mamimili ay magbibigay sa Nagbebenta ng nakasulat na patunay ng pagkakaroon ng sapat na halaga ng cash. Kung hinihiling ng Nagbebenta ang nakasulat na patunay ngunit hindi ito ibinigay ng Mamimili, maaaring wakasan ng Nagbebenta ang kontrata sa pamamagitan ng pagbibigay ng nakasulat na abiso sa loob ng 5 araw matapos ang dapat na petsa ng pagbibigay ng patunay.

Kung umaasa ang Mamimili sa pagbenta ng ibang ari-arian upang ituloy ang pagbili na ito, kailangan itong tukuyin sa sulat.

Kung gumawa ang Mamimili ng anumang mga bagay na nakalista sa ibaba, sila ay matuturing na nasa default. Ngunit maaaring alisin ng Mamimili ang default kung magbibigay sila ng nakasulat na patunay sa loob ng 3 araw pagkatapos ng pag-aayos ng problema.

- 1) Hindi nag-apply ang Mamimili para sa loan sa tamang oras, o hindi sila gumawa ng mga pagsisikap upang magpatuloy sa pag-aapply para sa loan.
- 2) Hindi nakakuha ang Mamimili ng interest rate mula sa tagapautang na kanilang pinagkasunduan dito.
- 3) Hindi nakakuha ang Mamimili ng mga kinakailangang materyales sa tagapautang sa tamang oras.
- 4) Hindi nagpabatid ang Mamimili kung may pagbabago sa kanilang kalagayan o sitwasyon.
- 5) Ang Mamimili ay walang sapat na pondo na kinakailangan para sa down payment o iba pang na hinihinging halaga.
- 6) Kumilos (o hindi kumilos) ang Mamimili upang hindi makuha ang pautang.
- 7) Ang Mamimili ay malinaw na nagsumite sa tagapautang ng mga hindi wastong pahayag na nagdulot ng hindi pagkakuha ng pautang.

Kailangang pangatawanan ng Mamimili kung sila ba ay tatahan sa tahanan bilang kanilang pangunahing tahanan o hindi.

Ang Mamimili ay maaaring maghanap ng alternatibong pautang na magkokompleto sa mga kinakailangang pondo na mahalaga upang mapondohan ang kontratang ito. Ngunit kung hindi magtagumpay ang alternatibong pautang, sila pa rin ang mananagot para sa orihinal na pautang. Ang pagkuha ng alternatibong pautang ay hindi dapat gawin sa kapalit ng mga orihinal na tuntunin ng pautang maliban kung ito ay matagumpay na nakuha.

Ang Mamimili ay responsable para sa lahat ng mga gastos mula sa loan maliban kung pumayag ang Nagbebenta na magbayad ng ilan sa kanila at pinahihintulutan ito ng batas.

Deposito

Ang halagang idineposito at kung paano babayaran ang depositong ito ay ililista dito. Ang depositong ito ay isang prepayment na binabayaran ng Mamimili, bukod sa iba pang mga bagay, ang layunin ng pagtanggap ng kontrata. Ang halagang ito ay ike-credit sa Mamimili sa panahon ng kasunduan. May mga checkbox na magpapakita kung bayad na ba nila ang deposito o kung babayaran pa nila ito at kung sa loob ng ilang araw ito dapat bayaran. Kung hindi nila isinasagawa ang anumang kinakailangan nilang gawin ayon sa kontrata, posible na ibigay ang depositong binayaran sa Nagbebenta, kung hindi malamang na ibalik ang halaga ng deposito sa Mamimili.

Kasunduan at Pag-aari

Isasagawa ito sa petsa at oras na pinagkasunduan sa kontrata. Maliban kung may mga problemang maaaring malutas at ang partido na responsable sa paglutas ay gumagawa ng mga hakbang upang maayos ito. Ang pagmamay-ari ng ari-arian ay mangyayari sa pagtatapos ng kasunduan maliban kung iba

ang pinagkasunduan. Upang matapos ang kasunduan, ang parehong panig ay dapat magkaroon ng lahat ng mga kinakailangan, halimbawa, pautang.

May karapatan ang Mamimili na pumili kung sino ang magiging kumpanya ng kasunduan. Ang Nagbebenta ay maaari ring magkaroon ng isang abogado na kasama upang maipahayag ang kanilang mga interes.

Mga Gastos

Ang parehong Nagbebenta at Mamimili ay responsable sa pagbabayad ng kanilang sariling mga bayarin. Ang Nagbebenta ay responsable para sa paghahanda ng titulo at mga buwis sa pagrerekord na may kaukulang bayad. Ang Mamimili ang responsable sa mga bayarin na sinisingil ng kumpanya ng kasunduan. Sila rin ang responsable sa anumang fuel, langis, o propane sa ari-arian sa kasalukuyang halaga sa pamilihan.

Ang nagbebenta ay maaaring pumayag na magbayad ng ilang o lahat ng mga gastusin sa pagtatapos sa pamamagitan ng pagdagdag ng halaga sa 10(b). Ang mga gastos na ito ay ilalapat lamang sa mga bayarin mula sa kumpanya ng kasunduan at hindi magiging isang concession ng Nagbebenta kung may natirang halaga.

Ang Nagbebenta ay maaaring magkaroon ng isang Abogado na kumatawan sa kanila upang bumalangkas ng kasulatan at para sa pagbibigay ng mga serbisyo maliban sa mga nakalaan sa ahente ng Kasunduan.

Pagsusuri at Ulat ng Pag-aalis ng mga Peste sa Kahoy

Bago ang kasunduan, bibigyan ng Nagbebenta ang Mamimili ng isang ulat na hindi lalampas sa 30 araw mula sa isang lisensyadong kumpanya ng pagkontrol ng pag-alalis ng mga peste sa kahoy. Ang ulat ay magpapakita kung mayroong anumang pinsala mula sa mga insekto na sumisira sa kahoy o ang pagkakaroon ng mga insekto na sumisira sa kahoy.

Kung mayroong mga insekto na naroroon, ang Nagbebenta ay magpapagamot ng pag-aalis ng mga peste sa pamamagitan ng isang kwalipikadong kumpanya. Kung mayroong pinsala, ang Nagbebenta ang magbabayad upang ipaayos ito. Ngunit kung ang pinsala at paggamot ay hihigit sa \$1,000 at hindi magkasundo ang Nagbebenta at Mamimili kung paano ito babayaran, Mng mamimili ay maaaring:

- 1) Tanggapin ang mga pagkukumpuni at paggamot na limitado sa halagang \$1,000 lamang.
- 2) Tumanggap ng isang credit na nagkakahalaga ng \$1,000 sa kasunduan.
- 3) Wakasan ang kontrata at kunin muli ang kanilang deposito.

Titulo

Ibibigay ng Nagbebenta sa Mamimili ang isang general warranty deed sa kasunduan. Magtanong sa isang kwalipikadong indibidwal tungkol sa mga detalye ng isang general warranty deed kung kinakailangan. Kung may problema sa titulo na maaring maayos ng Nagbebenta, sa gayon ang Nagbebenta na siyang limitado ng Remediation Limit ng kontrata, ang magtatama sa isyu. Kung hindi ito maitatama ng Nagbebenta sa loob ng 60 araw matapos maabisuhan, ang Mamimili ay may karapatan na wakasan ang kontrata o ipagpatuloy ang pagkumpleto ng kasunduan kung posible. Kung sumang-ayon ang Nagbebenta na itama ang isyu, ang petsa ng kasunduan ay palalawigin kung gaano man katagal ang kinakailangan ngunit hindi hihigit sa 60 araw maliban kung pumayag ang Mamimili.

Ibibigay ng Nagbebenta sa Mamimili ang isang affidavit sa kasunduan na walang nagawang trabaho sa loob ng 90 araw ng kasunduan mula sa isang kumpanya na maaaring maghain ng Mechanic's Lien. Kapag may ginawang trabaho sa loob ng 90 araw na iyon, ang Nagbebenta ay magbibigay ng isang affidavit na nagsasabing ang mga utang ay nabayaran na.

Insurance ng Titulo

Ang Mamimili ay maaaring bumili ng insurance ng titulo para sa ari-arian kung nais nila. Depende sa mga kalagayan ng ari-arian at ng transaksyon, ang insurance ay magbibigay ng proteksyon laban sa posibleng mga isyu na maaaring makaapekto sa titulo ng ari-arian. Dapat humingi ng karampatang payo ang Mamimili upang magpasya kung bibili ng insurang ng titulo maliban kung kailangan ito ng tagapautang.

Kondisyon at Inspeksyon ng Kagamitan

Ihahatid ng ng Nagbebenta ang ari-arian sa Mamimili sa kasunduan nang kasalukuyang kalagayan nito na may katamtamang pagkakasira-sira at kasama ang anumang mga pagsasaayos na pinagkasunduan. Sumasang-ayon ang Nagbebenta na ibigay ang ari-arian nang malinis at walang kalat, at pangangalagaan ang ari-arian upang hindi ito masira hanggang sa kasunduan.

Kung magkakaroon ng inspeksyon sa ari-arian at ito ay hihilingin sa pamamagitan ng sulat, ang Nagbebenta ay magbibigay ng access sa mga inspektor ng Mamimili. Ang anumang mga kahilingan para sa inspeksyon ay dapat gawin pagkatapos matanggap ang mga ulat at sa loob ng mga takdang panahon na napagkasunduan. May karapatan din ang Mamimili na magsagawa ng inspeksyon bago ang kasunduan ngunit hindi maaaring humiling ng anumang pagkukumpuni na makikita sa oras na ito maliban kung napagkasunduan na ang mga ito.

Kung walang inspeksyon, ibibigay ng Nagbebenta ang lahat ng appliances, heating at cooling equipment, plumbing, septic system, electric system sa maayos na kondisyon sa panahon ng kasunduan. Maaari kang magsagawa ng inspeksyon bago ang kasunduan upang tiyakin na ang mga ito ay nasa maayos na kondisyon. Kung hindi, maaari kang humiling ng mga pagkukumpuni, ngunit limitado ang mga ito sa Remediation Limit.

Balon

Kung mayroong isang Balon na nagbibigay ng tubig sa ari-arian, ang Nagbebenta ay maghahatid ng ulat nang hindi hihigit sa 30 araw bago ang pag-aayos na nagpapahiwatig na ang tubig ay walang coliform bacteria. Kung ang Mamimili ay kumukuha ng VA o FHA loan, sasabihin din ng certificate na ang tubig ay ligtas mula sa mga hindi katanggap-tanggap na antas o lead.

Kung may kontaminasyon, aayusin ito ng Nagbebenta gamit ang Remediation Limit bilang kanilang limitasyon. Kung hindi ayusin ng Nagbebenta ang isyu, maaaring wakasan ng Mamimili ang kontrata o pumunta sa kasunduan.

Remediation Limit

Ang anumang gastos sa pag-aayos ng mga isyu sa titulo, mga pagkukumpuni na hiniling kapag walang mangyayaring inspeksyon sa bahay, o kontaminasyon ng balon, ay magiging limitado sa \$1,000 maliban kung may ibang halaga na napagkasunduan. Kung may mga isyu na lampas sa limitasyon, maaaring ayusin ng Nagbebenta ang mga isyu nang walang limitasyon o bayaran ang limitasyon sa Mamimili sa

kasunduan. Kung nagpasya ang Nagbebenta na bayaran lamang ang limitasyon, maaaring tanggapin o wakasan ng Mamimili ang kontrata.

Panganib ng Pagkalugi

Ang Nagbebenta ay may pananagutan para sa panganib ng anumang pagkalugi sa ari-arian hanggang sa makumpleto ang kasunduan. Kung mayroong anumang malaking pinsala, maaaring wakasan ng Mamimili ang kontratang ito, o maaaring magpatuloy at ibibigay ng Nagbebenta sa Mamimili ang mga karapatan sa anumang patakaran ng insurance na naaangkop.

Inspeksyon sa Pinturang Nakabase sa Lead

Kung ang bahay ay itinayo bago ang 1978 makakatanggap ang Mamimili ng pagsisiwalat na naglalaman ng kanilang mga karapatan sa ilalim ng "Lead Paint Act." Ang Mamimili ay may karapatang magsagawa ng pagtatasa ng panganib o inspeksyon para sa pintura o mga panganib na nakabatay sa lead, maliban kung sumasang-ayon sila na hindi.

Mga Bayad sa Brokerage/Pahayag ng Kasunduan

Ibibigay ng ahente ng Kasunduan ang Kumpanyang Naglilista at/o ang Nagbebentang kumpanya ng kanilang bahagi ng napagkasunduang komisyon ng mga nalikom sa pagbebenta. Magbibigay din sila ng pahayag ng pagsasara para sa transaksyon sa lahat ng mga partido. Mangyaring suriin ang mga paghahayag na ito upang matiyak na tama ang mga ito.

Pagbabayad-danyos ng Broker

Sumasang-ayon ang Nagbebenta at Mamimili na hindi idemanda ang Kumpanyang Naglilista o kumpanyang Nagbebenta o alinman sa kanilang mga miyembro o empleyado para sa anumang pagkaantala o gastos dahil sa pagkaantala kung mayroong isyu sa mga kinakailangan sa regulasyon o legal.

Alerto sa Wire Fraud

Mangyaring tiyakin na kapag nagsusulat ka ng anumang mga pondo na kumonsulta sa taong pinapadalhan mo ng pera. Bibigyan ka nila ng mga tagubilin kung paano gawin ito at dapat mong kumpirmahin ang mga tagubiling iyon sa kanila, mas mabuti sa pamamagitan ng telepono o nang personal. Huwag magpadala ng anumang personal na impormasyon, kasama ang mga numero ng bank account o mga numero ng social security maliban kung sa pamamagitan ng ligtas na email na ipapadala ito sa taong nais mong padalhan.