

# کینیڈا میں اپنا پہلا گھر خریدنا نئے آنے والوں کو کیا جاننے کی ضرورت ہے





## ایک ایسی جگہ جسے گھر کہا جائے - ایک ایسی جگہ جو آپ کی اپنی ہو۔

آپ کینیڈا کو اپنا نیا گھر بنا چکے ہیں اور اب آپ اپنی ذاتی جگہ کے منتظر ہیں۔ مکان خریدنا ایک ولولہ انگیز تجربہ ہوتا ہے جو دونوں انعام بخش اور چیلنج والا ہو سکتا ہے۔ بحیثیت کینیڈا کی قومی ہاؤسنگ ایجنسی، کینیڈا مارگیج اینڈ ہاؤسنگ کارپوریشن (سی ایم ایچ سی) [Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC)] گذشتہ 65 سالوں سے زائد عرصہ سے کینیڈیٹینز کی مدد کر رہی ہے - بشمول نئے کینیڈیٹینز جیسے کہ آپ ہیں - معیار کے ایک وسیع انتخاب تک رسائی، قابل برداشت مصارف والے گھر۔

آپ کے گھر خریدنے کے فیصلوں کو نسبتاً آسان بنانے کیلئے وہ معلومات فراہم کر کے جن کی آپ کو ضرورت ہے ہم نے یہ رہنما کتابچہ تیار کیا ہے۔

### آپ کی مصارف برداشت کر سکتے ہیں؟

اس بارے میں مزید معلومات کیلئے، اس رہنما کتابچے کے حصے اپنے گھر کیلئے سرمایہ کاری کیلئے خریداری سے پیشتر پیشگی منظوری حاصل کرنا، کو پڑھیے۔

اگر آپ اپنے طور پر کچھ حساب کتاب کرنا چاہتے ہیں، تو آپ کے گھر کی زیادہ سے زیادہ قیمت اور متعلقہ مابانہ ادائیگی کا تعین کرنے میں آپ کی مدد کیلئے سادہ سے کیلکولیٹر اور کام کرنے والی شیٹیں ویب سائٹ پر دستیاب ہیں۔ [www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca) پر جائیں اور تلاش والے خانے میں "mortgage calculator" یا "financially ready" ٹائپ کریں۔

اس سے پہلے کہ آپ گھر کیلئے خریداری شروع کریں، یہ جاننا ضروری ہے کہ آپ گھر کی ملکیت کیلئے کتنا خرچہ برداشت کر سکتے ہیں۔ گھر کی ملکیت سے تعلق رکھنے والے مختلف اخراجات کیلئے آپ پیشگی منصوبہ بندی کرنا چاہیں گے۔ گھر خریدنے کے علاوہ، دوسرے بنیادی اخراجات میں حرارت، پراپرٹی ٹیکس، گھر کی دیکھ بھال اور ضرورت کے مطابق مرمت شامل ہونگے۔ قرضہ دینے والے (lenders) اور مارگیج بروکرز (mortgage brokers) گھر خریدنے والے ماہرین ہوتے ہیں جو اس بات کا تعین کرنے میں کہ آپ کتنا خرچہ برداشت کر سکتے ہیں، آپ کے ساتھ مل کر کام کر سکتے ہیں۔

## آپ کیلئے مناسب گھر

### رئیل اسٹیٹ ایجنٹس مدد کر سکتے ہیں

تاوقتیکہ وہ ایک بالکل نئے گھر کی تلاش میں ہوں (نیچے بالکل نیا گھر والا حصہ دیکھیں)، زیادہ تر گھر خریدنے والے گھر کے انتخاب اور خریداری کے عمل میں اپنی مدد کیلئے کسی رئیل اسٹیٹ ایجنٹ پر ہی انحصار کریں گے۔ رئیل اسٹیٹ ایجنٹس آپ کی ضروریات کو سنیں گے، آپ کو مناسب گھروں کے بارے میں بتائیں گے تاکہ انہیں جا کر دیکھا جائے، اور بہترین ممکنہ سودے بازی کیلئے آپ کی جانب سے بات چیت کریں گے۔ وہ آپ کو موازنے کے گھروں کی فروخت کی گذشتہ قیمتیں اور ہمسائیگی کے بارے میں معلومات بھی فراہم کر سکتے ہیں، اور گھروں کے معائنے کا بندوبست کرتے ہیں۔ رئیل اسٹیٹ ایجنٹوں کو مخصوص طور پر گھر بیچنے والے کمیشن کے ذریعے ادائیگی کرتے ہیں۔

اس سے پہلے کہ آپ خریداری شروع کریں، آپ کے علم میں ہونا چاہیے کہ ایک گھر میں آپ کیا دیکھ رہے ہیں۔ جو کچھ آپ اس وقت چاہ رہے ہیں، اور جو کچھ آپ مستقبل میں چاہ سکتے ہیں اسے مد نظر رکھیں۔

- **سائز کی ضروریات:** کیا آپ کو متعدد بیڈرومز، ایک سے زیادہ غسلخانے، یا گیارہ کی ضرورت ہے؟
- **خصوصی خدوخال:** کیا آپ ایئر کنڈیشننگ، سٹوریج یا مشعلے کی جگہ، ایک آتش دان یا ایک تیراکی کا تالاب چاہتے ہیں؟ کیا آپ کے خاندان میں خصوصی ضروریات والے افراد ہیں؟
- **طرز حیات اور مراحل:** کیا آپ کا بچے پیدا کرنے کا منصوبہ ہے؟ کیا آپ کے انیس سال تک کی عمر کے بچے ہیں جو جلد ہی گھر سے چلے جائیں گے؟ کیا آپ ریٹائرمنٹ کے قریب ہیں؟

▪ **علاقہ:** کیا آپ کسی شہر میں، گردونواح میں یا دیہی ماحول میں رہنا چاہتے ہیں؟

▪ **کام:** کیا آپ ہر صبح کام کیلئے ایک لمبا سفر کرنے پر رضامند ہیں؟

▪ **سکول:** آپ کے بچے کہاں سکول جائینگے اور وہاں کیسے پہنچیں گے؟

▪ **مشاغل:** کیا آپ کو ایسی ہمسائیگی درکار ہے جہاں آپ پیدل چل سکیں؟ اپنے بچوں کو کسی پارک یا چار دیواری والی تفریحی جگہوں پر لیجا سکیں؟

▪ **خاندان اور دوست:** ان کے نزدیک رہنا کتنا اہم ہے؟

▪ **ثقافت:** کیا آپ کسی عبادت گاہ یا کلچرل کمیونٹی سینٹر کے نزدیک رہنا چاہتے ہیں؟

سی ایم ایچ سی سے مزید معلومات حاصل کریں۔ سی ایم ایچ سی آپ کی مدد کیلئے کام کرنے کی شیٹوں اور شناختی فہرستوں کی پیشکش کرتی ہے۔ صرف [www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca) پر جائیں اور تلاش والے خانے میں "home hunting" یا "home feature" ٹائپ کریں۔

کینیڈا مارگیج اینڈ ہاؤسنگ کارپوریشن (سی ایم ایچ سی) حکومت کینیڈا کی قومی ہاؤسنگ ایجنسی ہے۔ ہم قابل برداشت مصارف اور مناسب گھروں تک رسائی کیلئے کینیڈیٹینز کی مدد کرتے ہیں۔ کینیڈا میں ہاؤسنگ کے بارے میں معلومات اور مشورے کیلئے سی ایم ایچ سی آپ کا قابل اعتماد ذریعہ ہے۔







## تحقیق ضرور کریں

جس گھر کو آپ خریدنا چاہتے ہیں اس کے بارے میں جتنا ممکن ہوسکے جاننا ضروری ہے۔ ان لوگوں اور اداروں کے بارے میں تحقیق کرنا بھی ضروری ہے، جو اپنا گھر خریدنے میں آپ کی مدد کر رہے ہیں، بچ آپ کا: رئیل ایجنٹ، لینڈر (Lender) (کوئی بینک، ٹرسٹ کمپنی، کریڈٹ یونین یا دیگر فنانشل ادارے جو آپ کو گھر کیلئے قرض دیتے ہیں)، مارگیج بروکر، وکیل یا نوٹری، یا آپ کا ہوم انسپکٹر۔

ان کے حوالہ جات کیلئے پوچھیں۔ ان لوگوں کو کال کریں جو پہلے ان کے ساتھ کاروبار کر چکے ہوں۔ ان کی تعلیم و قابلیت کے بارے میں پوچھیں؛ کیا وہ کسی پیشہ ورانہ ایسوسی ایشن کے ممبر ہیں؟ ان سے پوچھیں کہ بحیثیت نئے کینیڈین کے وہ آپ کی خصوصی ضروریات کیلئے آپ کی کیسے مدد کرسکتے ہیں۔ کیا وہ آپ کی مادری زبان بولتے ہیں؟

یاد رکھیے، جتنی زیادہ آپ کی معلومات ہوں گی، اتنے ہی بہتر طور پر آپ تیار ہوں گے۔

## کوئی رئیل اسٹیٹ ایجنٹ تلاش کرنا

اپنے قرضہ دینے والے لینڈر یا مارگیج بروکر، دوستوں اور خاندان سے پوچھیں کہ اگر وہ کسی رئیل اسٹیٹ ایجنٹ کا بتا سکتے ہوں۔ اپنے ترجیحی محلے میں رئیل اسٹیٹ ایجنٹس کے ناموں کیلئے رئیل اسٹیٹ کے بورڈوں پر دیکھیں اور انہیں لکھ لیں۔ ہوسکتا ہے کہ آپ ملٹیپل لسٹنگ سروس (ایم ایل ایس) ویب سائٹ پر جانا چاہیں۔ [www.mls.ca](http://www.mls.ca)۔ اس پر کینیڈا بھر میں؛ ہزاروں جائیدادوں اور رئیل اسٹیٹ ایجنٹوں کی فہرست ہے۔

## بالکل نیا گھر

اگر آپ ایک بالکل نیا گھر، جو پہلے کبھی بھی کسی کی ملکیت میں نہ رہا ہو، کی تلاش میں ہوں، تو آپ کے پاس دو انتخابات ہیں: کسی نئی آبادی میں رہائش خریدیں یا کسی گھر تعمیر کرنے والے کے ساتھ معاہدہ کریں جو آپ کی خاص ضروریات کے مطابق آپ کو ایک گھر تعمیر کر دے۔

## گھر تعمیر کرنے والا تلاش کرنا

- فون کی فہرستیں چیک کریں، نئی آبادیوں میں نمونے کے گھروں کا دورہ کریں، اور دوستوں، خاندان اور رفیق کاروں سے پوچھیں۔
- حوالہ جات کیلئے پوچھیں اور دوسرے خریداروں سے بات چیت کریں۔ دوسرے تعمیر شدہ مکانوں کا دورہ کریں جو کمپنی نے تعمیر کئے ہیں۔
- علاقے میں نیو ہوم وارنٹی پروگرام میں چیک کریں۔
- تعمیر کرنے والوں یا کنٹریکٹروں سے پوچھیں کہ آیا وہ مقامی ہوم بلڈرز ایسوسی ایشن کے ممبر ہیں یا ان کا صوبائی لائسنس نمبر پوچھیں۔
- اس بات کی تشریح کو یقینی بنائیں کہ آپ کے گھر کی قیمت میں صحیح طور پر کیا کیا شامل ہے اور کیا اضافی ہے – مثال کے طور پر، پختہ ڈرائیو وے، درخت، آگ جلانے والے چولہے۔

سی ایم ایچ سی سے مزید معلومات حاصل کریں۔ صرف [www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca) پر جائیں اور تلاش کے خانے میں "selecting a new home builder" ٹائپ کریں۔

## گھرتلاش کرنے کے طریقے

- اپنے دوستوں، خاندان اور کام کرنے والے رفیق کاروں کو بتائیں کہ آپ ایک مکان تلاش کر رہے ہیں۔ آپکوان گھروں کے بارے میں اطلاع مل سکتی ہے جو برائے فروخت ہوں۔
- روزمرہ کے اخبارات میں نئے گھروں والا حصہ دیکھیں یا رئیل اسٹیٹ کے رسالے دیکھیں جو اخبارات بیچنے والی جگہوں، کنونینٹنس سنوروں اور دوسری پرچون اشیاء بیچنے والی جگہوں پر دستیاب ہوتے ہیں۔
- جائیدادوں کے ایک وسیع سلسلے کے بارے میں معلومات کیلئے رئیل اسٹیٹ کی ویب سائٹوں پر چیک کریں، جیسے کہ [www.mls.ca](http://www.mls.ca)
- ایسی ہمسائیگی میں گاڑی پر چکر لگائیں جس میں آپ دلچسپی رکھتے ہوں اور "برائے فروخت" بورڈوں کیلئے دیکھیں یا نئی آبادی والی جگہوں پر جائیں (وہ علاقے جہاں نئے گھر بنائے جا رہے ہوں)۔



## گھروں کی اقسام

کینیڈین گھر مختلف اقسام کی شکلوں، سائزوں اور قیمتوں کے ہوتے ہیں۔

### کانڈومینیمز

کانڈومینیمز (جو "کانڈوز" بھی کہلاتے ہیں) ملکیت کی ایک قسم ہے بجائے گھر کی ایک قسم کے۔ عام طور پر، کانڈوز زیادہ یونٹ والی عمارتوں میں ہوتے ہیں۔ یہ عمارتیں صرف تھوڑے سے یونٹوں پر مشتمل ہو سکتی ہیں یا وہ فلک بوس عمارتیں ہو سکتی ہیں۔ نظریہ یہ ہوتا ہے کہ آپ کانڈو یونٹ کے مالک ہوتے ہیں، لیکن باقی عمارت یا زمین کے نہیں۔ آپ کانڈو کارپوریشن کو ماہانہ فیسیں ادا کرتے ہیں جو ضرورت کے مطابق دیکھ بھال اور مرمت کرواتے ہیں۔ کانڈومینیمز پہلی دفعہ خریداری کرنے والوں کیلئے پرکشش ہوتے ہیں کیونکہ یہ عام طور پر انتخابات میں سے کم مہنگا انتخاب ہوتا ہے۔

سی ایم ایچ سی سے مزید معلومات حاصل کریں۔ صرف [www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca) پر جائیں اور تلاش کے خانے میں "condominium buyer's guide" ٹائپ کریں۔

### ٹاؤن ہاؤس

ٹاؤن ہاؤس ایک ایسا گھر ہوتا ہے جو دوسرے گھروں کے ایک سلسلے کے ساتھ پہلو بہ پہلو جڑا ہوا ہوتا ہے۔ بریونٹ اپنا بیرونی داخلے کا دروازہ لیکن ایک مشترکہ دیوار رکھتا ہے۔

### نیم علیحدہ

نیم علیحدہ گھر جدا زمین اور جدا داخلی دروازے رکھتے ہیں لیکن دیوار مشترکہ ہوتی ہے اور بعض اوقات مشترکہ پارکنگ ہوتی ہے۔ مالک اپنی جانب والی جائیداد کے ذمہ دار ہوتے ہیں۔

### اکہرا/جدا گھر

ایک اکہرا گھر کسی گھر سے جڑے ہوئے بغیر آزادانہ طور پر تعمیر شدہ گھر ہوتا ہے۔ زمین اور گھر کے مالک آپ ہوتے ہیں۔ کیونکہ آپ متعلقہ اخراجات کے خود ذمہ دار ہوتے ہیں، گھروں کی یہ سب سے زیادہ مہنگی قسم ہے۔ فائدہ یہ ہے کہ آپ کے پاس زیادہ جگہ اور زیادہ اختیار ہوتا ہے۔

### ڈوپلیکس/ٹریپلیکس

ایک ڈوپلیکس/ٹریپلیکس ایک اکہرے گھر کی طرح کا نظر آتا ہے لیکن اسے کثیر یونٹوں میں دوبارہ تشکیل دیا جا چکا ہوتا ہے۔ ایک فرد امتیازی طور پر جائیداد کا مالک ہوتا ہے اور اضافی حصوں کو کرائے پر دیا جاتا ہے۔ بعض خریدار اسے اس گھر سے ایک فوری آمدنی والے موقع کے طور پر دیکھتے ہیں جس کے وہ مالک ہوتے ہیں۔

## خریداری کی پیشکش کرنا

آپ کی خریداری کی پیشکش میں ممکنہ طور پر مندرجہ ذیل شامل ہوں گے:

- خریداری کی قیمت کی پیشکش
- پیشگی رقم کی مقدار
- اضافی اشیاء جیسے کہ کھڑکیوں کے پردے، ریفریجریٹر، سنوو، واش اور ڈرائیر جن کے لئے آپ گھر کی قیمت خرید کے اندر اندر سودے بازی کرنا پسند کریں گے (جنہیں چینلز بھی کہا جاتا ہے)۔
- کلوننگ کا دن (جس تاریخ کو آپ گھر کا قبضہ حاصل کرتے ہیں) -- عام طور پر ایگریمنٹ کی تاریخ سے 30 سے 60 دنوں کے اندر اندر۔
- جائیداد کی زمین کے موجودہ سروے کی تازہ نقل کی درخواست
- وہ تاریخ جب پیشکش غیر مؤثر ہو جاتی ہے۔
- کوئی بھی دیگر شرطیں جو پیشکش میں ہوتی ہیں، بمع "مارگیج فنانسنگ" کی منظوری اور "گھر کا معائنہ"
- اس بارے میں مزید معلومات کیلئے، اس رہنما کتابچے کے گھر کا معائنہ والے حصے میں جائیں۔

آخر کار آپ وہ گھر تلاش کر چکے ہیں جو آپ کے اخراجات، آپ کے خاندان اور طرز زندگی پر پورا اترتا ہے۔ اب وقت ہے کہ اسے "خریداری کی پیشکش" ("Offer to Purchase") کر کے باضابطہ بنایا جائے۔ اگر آپ کسی رئیل اسٹیٹ ایجنٹ کی خدمات استعمال کر رہے ہیں، وہ عورت یا مرد خریداری کی پیشکش تیار کرنے میں آپ کی مدد کرے گا۔ اگر نہیں، تو ہو سکتا ہے کہ آپ یہ دستاویز کسی وکیل (یا کیوبیک میں کسی نوٹری) کی مدد سے تیار کرنا چاہیں۔

کسی بھی ایک طریقے سے، ٹائٹل کی تحقیق (جائیداد کی ملکیت) اور تمام حتمی دستاویزات کیلئے کسی وکیل یا نوٹری کی خدمات حاصل کرنا مناسب ہوتا ہے۔ اگر آپ کی خریداری کی پیشکش قبول کر لی جاتی ہے تو جائیداد کی منتقلی کیلئے آپ کو قانونی مدد کی بھی ضرورت ہوگی۔

بات چیت کی توقع رکھیں۔ پیشکش کرنے کے طریقہ کار، ایک مخالف پیشکش اور تب اسے دوبارہ دہرا کر پیش کرنا جب تک کہ وہ قبول نہ کر لی جائے غیر عام بات نہیں۔ تمام طریقہ کار ایک رولر کو سٹر جھولے کی طرح دکھائی دے سکتا ہے۔ پرجوش، لیکن یہ دباؤ سے بھر پور ہو سکتا ہے۔ یہ تمام اس سودے بازی کو آپ کیلئے اور بیچنے والے کیلئے بہترین بنانے کا ایک حصہ ہوتا ہے۔

## اپنے گھر کیلئے فنانسنگ کروانا

زیادہ تر گھر خریدنے والے قرض دینے والے یعنی لینڈرز پر انحصار کرتے ہیں (بینکس، کریڈٹ یونینز، caisse populaire، پینشن فنڈز اور انشورنس کمپنیاں) تاکہ وہ انہیں ان کے گھر کی خریداری کو فنانس کرنے کیلئے رقم ادھار دیں۔ یہ ادھار، مارگیج کہلاتا ہے، اور آپ اسے ایک مقررہ وقت میں باقاعدہ ادائیگیاں کر کے واپس ادا کرتے ہیں، امتیازی طور پر 25 سالوں تک (نیچے رقم بے باق کرنے (Amortization) کا عرصہ دیکھیں)۔

قرضہ دینے والے یہ پیسہ ادھار دینے پر آپ سے سود لیں گے۔ سود پیسہ ادھار لینے کی قیمت ہے۔ یہ آپ کی باقاعدہ ادائیگیوں میں شامل کیا جائے گا۔

بحیثیت کینیڈا میں نئے آنے والے کے، کسی گھر کی خریداری کیلئے فنانسنگ کروانا دشوار ہو سکتا ہے کیونکہ ہو سکتا ہے کہ آپ کی مستحکم کریڈٹ ہسٹری نہ ہو۔ متبادل طریقوں کیلئے اس کتابچے کے کریڈٹ ہسٹری والے حصے میں دیکھیں تاکہ آپ کو دکھایا جاسکے کہ آپ کینیڈا میں اپنے کریڈٹ کا بندوبست کر سکنے کے اہل ہیں۔

### خریداری سے پیشتر پیشگی منظوری حاصل کرنا

اپنے قرضہ دینے والے یا مارگیج بروکر کے ساتھ بیٹھ کر اپنی ضروریات کے بارے میں بات چیت کرنا اور مارگیج پیشگی منظور کروا لینا ایک اچھی بات ہے۔ پیشگی منظوری کا مطلب ہے کہ آپ کو قرض دینے والا کسی خاص شرائط و ضوابط کے تحت طے شدہ رقم تک آپ کو مارگیج دینے کا عہد کرتا ہے، بمع شرح سود۔ یہ عہد ایک خاص وقت تک مؤثر ہوتا ہے، عام طور پر 90 دنوں تک۔ پیشگی منظور آپ کو مارگیج کا پابند نہیں کرتی۔ آپ پھر بھی کوئی دوسرا بندوبست کرنے کیلئے آزاد ہوتے ہیں۔ اس طرح، آپ بالکل صحیح طور پر جان جاتے ہیں کہ آپ اپنے نئے گھر پر کتنا خرچہ کر سکتے ہیں۔

اگر آپ سی ایم ایچ سی مارگیج لون انشورنس کے استعمال سے گھر خرید رہے ہیں، تو آپ کو اپنے گھر کا قرضہ کسی منظور شدہ لینڈر سے لینے کی ضرورت ہوگی۔ سی ایم ایچ سی کے بیمہ شدہ قرضہ جات دینے کیلئے منظور شدہ بینکوں، ٹرسٹ کمپنیوں، کریڈٹ یونینوں، اور دیگر فنانشل اداروں کی مکمل فہرست کیلئے، ویب سائٹ [www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca) پر جائیں اور تلاش کے خانے میں "approved lenders" ٹائپ کریں۔

## مارگیج بروکرز

مارگیج بروکرز اصل میں آپ کو پیسہ ادھار نہیں دیتے؛ وہ آپ کو مارگیج کے بارے میں مشورہ فراہم کرتے، آپ کو کسی رقم ادھار دینے والے کا انتخاب کرنے میں آپ کی مدد کرتے، اور بہترین شرائط و ضوابط پر مارگیج حاصل کرنے کیلئے آپ کی طرف سے کام کرتے ہیں۔ جب آپ کو کسی مارگیج بروکر کی تلاش ہو، تو اس بات کا پتہ چلانے کیلئے [www.caamp.org](http://www.caamp.org) پر جائیں کہ کیا بروکر کینیڈین ایسوسی ایشن آف ایکریڈیٹڈ مارگیج پروفیشنلز کا ممبر ہے اور وہ ایکریڈیٹڈ مارگیج پروفیشنل (ای ایم پی) ہے۔ آپ مندرجہ ذیل صوبائی ایسوسی ایشنوں کی ویب سائٹوں کا دورہ کر کے بھی مارگیج بروکرز تلاش کر سکتے ہیں [www.mbabc.ca](http://www.mbabc.ca) (برٹش کولمبیا)، [www.amba.ca](http://www.amba.ca) (البرٹا) اور [www.imba.ca](http://www.imba.ca) (اونٹاریو)۔ اگر آپ کسی رئیل اسٹیٹ ایجنٹ کی خدمات حاصل کر رہے ہیں، تو وہ عورت یا مرد بھی کسی مارگیج بروکر کی سفارش کر سکتا ہے۔

## کریڈٹ سکور اور ہسٹری

جب مارگیج لینے کی کوشش کر رہے ہوں تو کریڈٹ اور کام کی تاریخ بہت اہم ہیں۔ بدقسمتی سے، بحیثیت کینیڈا میں نئے آنے والے کے، ہو سکتا ہے کہ آپ کی کریڈٹ ہسٹری نہ ہو جو کینیڈین لینڈرز کیلئے قابل رسائی ہوتی ہے، اگر آپ۔ ایک گھر خریدنا چاہتے ہیں۔ تو یہ ضروری ہے کہ جتنا جلد ممکن ہو سکے اپنی ایک نئی کریڈٹ ہسٹری بنانی۔ شروع کر دیں۔ اپنے بینک سے بات چیت کریں۔ وہ آپ کی کریڈٹ کارڈ حاصل کرنے اور کریڈٹ ہسٹری بنانے کی منصوبہ بندی میں آپ کی مدد کرنے کے قابل ہو سکتے ہیں جو آپ کو گھر خریدنے میں مدد کریں گے۔

یہاں کچھ طریقے دئیے گئے ہیں جو یہ ظاہر کر کے آپ کی مدد کریں گے کہ آپ مارگیج واپس ادا کرنے کے قابل ہیں:

1. ایک بینک اکاؤنٹ کھولنے اور اسے باقاعدگی سے استعمال کیجئے۔
2. اپنے بل وقت پر باقاعدگی سے ادا کیجئے، بشمول کرایہ، یوٹیلٹی، کیبل، اور انشورنس پریمیئمز۔
3. یہ ثبوت فراہم کرنے کی ابتدا کیلئے کہ آپ وقت پر واپس ادائیگی کر سکتے ہیں، اپنے بینک سے چھوٹے قرضے حاصل کرنے کی درخواست کیجئے۔
4. ایک کریڈٹ کارڈ کے لئے درخواست دیجئے۔
5. لمبے عرصے تک ایک ہی ایمپلائر کے پاس رہنے کی کوشش کیجئے۔

## پیشگی ادائیگی (ڈاؤن پیمنٹ) اور مارگیج لون کی انشورنس

گھر کی قیمت منفی ابتدائی رقم کی پیشگی ادائیگی (جسے ڈاؤن پیمنٹ کہا جاتا ہے) جو سب سے پہلے ادا کی جاتی ہے، آپ کی مارگیج کی رقم کا تعین کرتی ہیں۔ اگر ڈاؤن پیمنٹ آپ کے نئے گھر کی قیمت کے 20% سے کم ہو، تو شائد آپ کو قرض دینے والے کو مارگیج کے قرضے پر انشورنس کی ضرورت ہوگی۔

کم ڈاؤن پیمنٹ کے ساتھ، مارگیج لون انشورنس شرح سود کے حصول میں آپ کی مدد کرے گی دوسری صورت میں آپ اس کے بارے میں سودے بازی کرنے کے قابل نہیں ہو سکتے تھے۔ مارگیج لون انشورنس کا خرچ، پریمیئم کہلاتا ہے، جو عام طور پر اس نقصان کی تلافی کرتا ہے جو آپ شرح سود کم ہونے کی صورت میں بچاتے ہیں۔

سی ایم ایچ سی کینیڈا کی ایک ممتاز مارگیج لون انشورنس۔ ہم کینیڈا میں نئے آنے والے مستقل رہائشی حیثیت کا رتبہ رکھنے والوں کی گھروں کے مالکان بننے میں مدد کر چکے ہیں جن کے پاس کم از کم 5% ڈاؤن پیمنٹ تھی۔ اس بات سے قطع نظر کہ وہ کینیڈا میں کتنے عرصے سے ہیں۔ غیر مستقل رہائشی بھی گھر کی قیمت کا کم از کم 10% ڈاؤن پیمنٹ کے ساتھ گھر خرید سکتے ہیں۔

سی ایم ایچ سی کے مارگیج لون انشورنس سے متعلقہ خدوخال اور اس سے مربوط پریمیئمز کے بارے میں اپنے لینڈر سے پوچھیں یا محض [www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca) پر جائیں اور تلاش کے خانے میں "mortgage loan insurance" ٹائپ کریں۔

مارگیج لون انشورنس بالکل ویسی ہی نہیں جیسی کہ مارگیج لائف انشورنس ہے، جو اگر آپ یا آپ کی شریک حیات فوت ہو جائے تو آپ کی پوری مارگیج ادا کر دیتی ہے۔

مزید معلومات حاصل کریں۔ فیس ادا کر کے، آپ اپنا کریڈٹ سکور اور رپورٹ حاصل کر سکتے ہیں۔ یہ معلوم کرنے کیلئے کہ اپنی کریڈٹ رپورٹ کس طرح حاصل کی جاتی ہے، مندرجہ ذیل کریڈٹ رپورٹنگ ایجنسیوں کی کسی ویب سائٹ کا دورہ کریں:

ایکوی فیکس  
(Equifax): [http://myservices.equifax.ca/CDN40\\_prdlist](http://myservices.equifax.ca/CDN40_prdlist)  
(TransUnion): [www.transunion.ca/](http://www.transunion.ca/) ٹرانس یونین

## مارگیج لون انشورنس کیلئے کریڈٹ ہسٹری کے ذرائع

جب آپ کے لینڈر سے مارگیج لون انشورنس کی درخواست زیر غور ہوگی تو سی ایم ایچ سی رسمی کریڈٹ ہسٹری کے علاوہ دیگر عوامل کو بھی مدنظر رکھے گی۔ مثال کے طور پر، سی ایم ایچ سی کسی کمرے اور بورڈ کے 12 ماہ کے عرصے کے دوران کرایہ کی ادائیگی، جمع ایک اضافی ادائیگی کا ثبوت (مثال کے طور پر، کسی یوٹیلٹی یا کیبل کا بل) یا 12 ماہ کے عرصے کے دوران باقاعدہ دستاویزی بچتیں۔ اگر یہ دستیاب نہ ہو، تو سی ایم ایچ سی 12 مہینوں کے دوران کوئی سے بھی تین بلوں کی ادائیگی پر غور کرے گی۔ ان میں مندرجہ ذیل شامل ہو سکتے ہیں: یوٹیلٹی، کیبل، چائلڈ کیئر، انشورنس پریمیئمز، یا باقاعدہ دستاویزی بچتیں۔ سی ایم ایچ سی ایسے عوامل کو بھی مدنظر رکھے گی جو یہ ظاہر کرتے ہوں کہ آپ قرضہ ادا کر سکتے ہیں، جیسا کہ اپنے بینک کے ساتھ لین دین کی ہسٹری۔





## اپنی مارگیج کو اپنے کام میں لائیں

ایسی مارگیج تلاش کرنے میں مدد کیلئے جو آپ کی ضروریات کو بہترین طور پر پورا کرتی ہو، آپ کا لینڈر یا بروکر آپ کو متعدد انتخابات کی پیشکش کرے گا۔ ان میں سے مندرجہ ذیل کچھ ہیں جو بہت عام ہیں۔

### رقم بے باق کرنے (Amortization) کا عرصہ

رقم بے باق کرنا اس عرصے کی لمبائی پر دلالت کرتا ہے جو آپ اپنی مارگیج کی ادائیگی کیلئے منتخب کرتے ہیں۔ مارگیجیں مخصوص طور پر 25 سال میں بے باق کرنے والے عرصوں کیلئے ہوتی ہیں۔ تاہم، وہ کم سے کم 15 سال کے عرصے تک چھوٹی ہوسکتی ہیں۔ عام طور پر، رقم بے باق کرنے کا عرصہ جتنا لمبا ہوگا، مابانہ ادائیگیاں اتنی ہی کم ہوں گی جب ممکن ہو اضافی (یکمشت) ادائیگیاں کر کے سود کی کل فیس کم کی جاسکتی ہیں۔

### ادائیگی کا شیڈول

آپ کے پاس اپنی مارگیج ادا کرنے کا آپشن ہوتا ہے ہر ماہ، مہینے میں دو مرتبہ، ہر دو ہفتوں کے بعد یا ہر ہفتے۔ ہفتہ وار یا دو ہفتوں بعد ادائیگی کرنے کا انتخاب بغیر مجموعی مابانہ ادائیگی بڑھانے آپ کے سود کی قیمت کی بچت کرتا ہے۔ آپ اپنی ادائیگیوں کو بڑھانے کا انتخاب بھی کر سکتے ہیں۔ عام طور پر اس کا مطلب ہے فی سال ایک زائد مابانہ ادائیگی۔

### شرح سود کی قسم

آپ کو "مقررہ"، "تغیر پذیر" یا "محفوظ (یا مقررہ) تغیر پذیر" کے درمیان میں سے کسی کا انتخاب کرنا پڑے گا۔

مارگیج کی مقررہ مدت میں ایک مقررہ شرح تبدیل نہیں ہوگی۔ یہ قسم تھوڑی سی اونچی شرح ہوتی ہے لیکن ذہنی سکون فراہم کرتی ہے جو اس علم کے ساتھ مربوط ہوتی ہے کہ سود کے اخراجات ایک ہی رہیں گے۔

تغیر پذیر شرح میں، شرح سود جو آپ ادا کرتے ہیں مارکیٹ کی شرح کے ساتھ ساتھ اترے چڑھے گا۔ عام طور پر، یہ آپ کی مارگیج کی ادائیگی کی مجموعی رقم میں تبدیلی نہیں کرے گا، لیکن آپ کی مابانہ ادائیگی کے ایک حصے کو قدرے تبدیل کر دیتا ہے جو آپ کے سود کے اخراجات میں جاتا ہے یا آپ کی مارگیج ادا کرتا ہے (پرنسپل ری پیمینٹ)۔ اگر شرح سود کم ہو جائیں، تو اس کا نتیجہ آپ کی نسبتاً تیز ادائیگی ہے۔ اگر وہ زیادہ ہو جائیں، تو زیادہ ادائیگیاں سود میں جائیں گی اور کم مارگیج کو واپس ادا کرنے میں۔ اس انتخاب کا مطلب ہے کہ آپ کو کچھ خطرات اور غیر یقینی صورت حال کیلئے تیار رہنا پڑے گا۔

ایک محفوظ (یا مقررہ) تغیر پذیر شرح ایک ایسی مارگیج ہے جس میں شرح سود تغیر پذیر ہوتی ہے جس کی زیادہ سے زیادہ شرح پیشگی تعین کی گئی ہو۔ یہاں تک کہ اگر مارکیٹ کی شرح تعین شدہ زیادہ سے زیادہ شرح سے اوپر چلی جائے، آپ کو صرف زیادہ سے زیادہ تک ہی ادا کرنا پڑے گا۔

### مارگیج کی معیاد

مارگیج کی معیاد اس عرصے کی لمبائی ہے جس کیلئے آپشنز کا انتخاب کیا اور اتفاق کیا جاتا ہے، جیسے کہ شرح سود۔ یہ کم سے کم چھ ماہ یا زیادہ سے زیادہ پانچ سال یا اس سے زیادہ ہو سکتی ہے۔ جب معیاد ختم ہو جاتی ہے، تو آپ قابلیت رکھتے ہیں کہ اپنی مارگیج پر اس وقت کی شرح سود کے مطابق دوبارہ سودے بازی کر سکیں اور انہی یا مختلف آپشنز کا انتخاب کر سکیں۔

### "کھلی" یا "بند" مارگیج

ایک کھلی مارگیج آپ کو کسی بھی وقت بغیر کسی جرمانے کے اپنی مارگیج قسطوں میں یا یکمشت ادا کرنے کی اجازت دیتی ہے۔ آپ کسی بھی وقت، مارگیج کیلئے دوبارہ سودے بازی کرنے کا انتخاب بھی کر سکتے ہیں۔ یہ آپشن زیادہ لچک فراہم کرتا ہے لیکن اس کی شرح سود نسبتاً زیادہ ہوتی ہے۔ ایک کھلی مارگیج ایک اچھا انتخاب ہوسکتی ہے اگر آپ اپنے گھر کو مستقبل قریب میں بیچنے یا بڑی اضافی ادائیگیاں کرنے کا منصوبہ رکھتے ہوں۔

ایک بند مارگیج عام طور پر نسبتاً کم شرح سود والی ہوتی ہے لیکن کھلی مارگیج والی لچک پیش نہیں کرتی۔ تاہم، زیادہ تر لینڈرز گھر کے مالکان کو بغیر کسی جرمانے کے ایک متعین شدہ زیادہ سے زیادہ رقم کی اضافی ادائیگیاں کرنے کی اجازت دیتے ہیں۔ امتیازی طور پر، زیادہ تر لوگ بند مارگیج کا انتخاب کریں گے۔



## کلونزنگ کا دن

یہ وہ دن ہے جب آپ چابیاں حاصل کرتے ہیں اور بحیثیت گھر کے مالک اپنی نئی زندگی آغاز کرتے ہیں۔ امتیازی طور پر، آپ حتمی دستاویزات پر دستخط کرنے کیلئے وکیل یا نوٹری کے دفتر میں جائیں گے۔ رئیل اسٹیٹ ایجنٹ (ایجنٹس) اور/یا گھرفروخت کرنے والی / والا موجود ہو سکتے ہیں۔ آپکا وکیل یا نوٹری اس بات کو یقینی بنائے گا کہ رقم فروخت کرنے والے کو منتقل ہو گئی ہے، بمع اضافی رقم کے جو فروخت کرنے والے نے گھر کیلئے پیشگی ادا کی تھی، جیسے کہ حرارت کے اخراجات یا جائیداد کے ٹیکس۔ عام طور پر، اس موقع پر آپ وکیل یا نوٹری کو ادائیگی کرتے ہیں۔ اپنے گھر کی ابتدائی خریداری کے بجٹ میں فروخت کی کلونزنگ سے متعلقہ تمام اخراجات شامل کرنے کو یقینی بنائیں۔ یہ اخراجات، جن میں وکیل یا نوٹری کی فیسیں اور لینڈ ٹرانسفر ٹیکسز، کل گھر کی فروخت کی قیمت کا 1.5% سے 4% ہو سکتا ہے۔

آپ کے نئے گھر میں آپ کی عظیم کامیابی کیلئے سی ایم ایچ سی نیک خواہشات کا اظہار کرتی ہے۔ ہم اس دوران وہاں آپ کی مدد کیلئے موجود ہوں گے۔ آپ کی منتقلی کی منصوبہ بندی میں آپ کی مدد کیلئے ہمارے پاس معلومات ہیں اور دیگر معلومات ہیں جو کینیڈین گھروں کے مالکان دیکھ بھال، تجدید و مرمت یا اپنے گھروں کو حسب منشا بنانے کیلئے اعتماد کرتے ہیں۔

چھپی ہوئی صورت میں گھروں کی ملکیت بشمول گھروں کی خریداری کی ورک شیٹوں اور فہرست حوالہ کے بارے میں مزید معلومات کیلئے سی ایم ایچ سی کو کال کرنے سے نہ ہچکچائیں 800 668-2642 | یا ہماری ویب سائٹ کا دورہ کریں۔ [www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca)

سی ایم ایچ سی (CMHC)۔ نئے دروازے کھولنے کیلئے ہر وہ چیز جس کی آپ کو ضرورت ہے۔



## گھر کا معائنہ

آپ کی پیشکش قبول کی جا چکی ہے اور آپ کی فنانشنگ طے پا چکی ہے! جیسا کہ اس کتابچے کے خریداری کی پیشکش کرنا والے حصے میں ذکر کیا گیا ہے، اپنی خریداری کو کسی گھر کے پیشہ ورائہ معائنہ کے ذریعے پاس شدہ ہونے سے مشروط کرنا عقلمندی ہے۔ ایک انسپکٹر (300 ڈالرز یا اس سے زائد) فیس لے کر، ساری جائیداد کا تفصیلی معائنہ کرے گا۔ جب آپ گھر کے معائنے کی رپورٹ حاصل کریں گے، تو آپ اور آپ کا رئیل اسٹیٹ ایجنٹ بات چیت کریں گے کہ مرمتیں کس طرح درکار ہیں، اگر کوئی ہوئیں تو، جو اس قیمت فروخت پر اثر انداز ہو سکتی ہیں جس پر اتفاق ہوا تھا۔

سی ایم ایچ سی سے مزید معلومات حاصل کریں۔ محض [www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca) جائیں اور تلاش کے خانے میں "hiring a home inspector" ٹائپ کریں۔

یہ کتابچہ صرف عام معلوماتی مقصد کیلئے فراہم کیا جاتا ہے۔ فراہم کردہ معلومات کی بنیاد پر کوئی بھروسہ یا ان کے مطابق عمل کرنا استعمال کرنے والے فرد کی بلا شرکت غیرے اپنی ذمہ داری ہے۔ پڑھنے والوں کو تجویزی جاتی ہے کہ اس بات کا تعین کرنے کیلئے کہ ان کے انفرادی کیس میں کیا مناسب ہے وہ متعلقہ پیشہ ورانہ ذرائع سے رابطہ کریں۔ سی ایم ایچ سی (CMHC) اس کتابچے میں فراہم کی گئی معلومات کے استعمال سے نکلنے والے کسی بھی قسم کے نتائج کی کوئی ذمہ داری قبول نہیں کرتی۔ © CMHC 2012

[www.cmhc.ca/newcomers](http://www.cmhc.ca/newcomers)

