

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПОКУПАТЕЛЯ ДОМА

Поздравляем Вас с приобретением большого дома за меньшие деньги! Ваше путешествие в качестве покупателя дома Quadrant будет увлекательным приключением, во время которого, мы уверены, у Вас появится множество вопросов. Нашей целью является ответить на как можно большее количество Ваших вопросов и дать советы для того, чтобы помочь Вам избежать возможных трудностей и препятствий.

Время от времени мы будем анализировать свою деятельность. Ваши объективные замечания и предложения помогут сделать процесс наиболее эффективным для каждого вовлеченного в него человека. В конце концов, мы хотим, чтобы Вам понравилось работать с нами, и Вы захотели рассказать о нас другим людям.

Ваш коммерческий директор района

Фамилия и имя коммерческого директора: _____

Телефон: _____

Факс: _____

Email: _____

Ваш коммерческий директор района (CSM) будет являться главным контактным лицом с и сможет ответить на Ваши вопросы.

При первой встрече с коммерческим директором Вам необходимо ознакомиться с несколькими важными темами, большинство из которых будут освещены далее, включая:

- Процедура покупки и график работы
- Наши стандарты качества
- Строительство Вашего дома
- Процесс выбора
- Принципы действия гарантии
- Важность Руководства для домовладельца
- Замечания и предложения при опросе наших клиентов

Следующий предполагаемый план действий,

приведенный ниже, представляет собой схему Новый дом Quadrant порядка действий, которого мы придерживаемся при строительстве Вашего нового дома.

Демонстрационный зал New Home Showroom

Осуществление покупки нового дома Quadrant предполагает посещение Демонстрационного зала New Home Showroom для выбора важных для Вас особенностей. Демонстрационный зал New Home Showroom является единственным в своем роде на северо-западе. В нем представлен огромный ассортимент вариантов отделки, конструкций, материалов, а также богатая палитра цветов. Демонстрационный зал New Home Showroom открыт семь дней в неделю, и поэтому в качестве нового покупателя дома Вы сможете посетить его сколько угодно раз. В среднем за 4-6 посещений демонстрационного зала Вы примите все необходимые решения. Назначение встреч в демонстрационном зале возможно только с понедельника по пятницу вследствие большого объема посетителей по субботам и воскресеньям.

> Первое посещение демонстрационного зала New Home Showroom

Пожалуйста, посетите демонстрационный зал New Home Showroom в течение пяти дней после приобретения Вами нового дома. Назначение встреч необязательно. Во время первого визита у Вас будет возможность ознакомиться с демонстрационным залом в течение 10-15 минут, после чего последует обзор выбранного набора элементов и материалов. Вы также получите имя пользователя и пароль для входа в уникальную систему прямого доступа к вариантам выбора Quadrant (с ее помощью Вы сможете выбирать в интерактивном режиме). Мы приветствуем посещение демонстрационного зала в будни, когда в нем меньшее число посетителей по сравнению с выходными днями.

> Встречи формата “Вопрос-ответ”

Особые встречи формата “вопрос-ответ” (Q&A) предназначены для оказания помощи в индивидуальном порядке представителями демонстрационного зала. Мы рекомендуем Вам проводить подобные встречи, посвященные решению Ваших вопросов, для подготовки к заключительной встрече. Многие покупатели домов пользуются данной возможностью для составления плана электропроводки, выбора освещения и электрических элементов или для получения дополнительной помощи при выборе дизайнерского или цветового решения. Вы можете назначить необходимое количество встреч для разрешения подобных вопросов.

> Окончательный выбор

Вы располагаете 45 днями с момента покупки дома для принятия окончательного решения касательно ваших вариантов выбора элементов в демонстрационном зале New Home Showroom. Ваш коммерческий директор назначит 2-часовую “заключительную” встречу в демонстрационном зале после подписания договора о купле-продаже. Во время заключительной встречи представитель демонстрационного зала проверит Вашу интерактивную учетную запись, в которую входят все выбранные Вами варианты, включая окончательный наружный цвет дома (зарегистрированный коммерческим директором). В интерактивную учетную запись должны входить все Ваши варианты выбора до проведения заключительной встречи.

> Заявки на изменение при окончательной встрече

Заявка на изменение при заключительной встрече (FCO) предусматривает возможность внести изменения в Ваши окончательные варианты выбора. Эта 2-часовая встреча не предусматривает внесение изменений в планировку, расположение, фасад, номер дома или наружный цвет. Проведение встреч FCO возможно только перед началом строительства Вашего дома. При каждой назначенной встрече FCO с Вас будут взиматься 250 долл. США, являющиеся платой за обработку, которые необходимо внести (по чеку) во время встречи.

> Покупатели, не проживающие в штате

Если Вы проживаете за пределами штата, и будете находиться в Вашингтоне ограниченный период времени, Вам необходимо выполнить следующие действия до проведения заключительной встречи:

- Назначение с Вашим коммерческим директором района 2-часовой встречи для ознакомления/разрешения вопросов, а также для того, чтобы посмотреть на работу демонстрационного зала и составления плана электропроводки и приборов освещения.
- Посещение демонстрационного зала, по возможности, в ближайшее время, для составления списка вариантов выбора и выбора цвета и материалов. Очень важно выполнить это перед Вашим отъездом из города, так как к вариантам выбора в интерактивном режиме фотографии не прилагаются.

- Если Вы не можете присутствовать на заключительной встрече в демонстрационном зале Showroom, Вам необходимо представить Координатору схему электропроводки до заключительной встречи, а также выбрать электрические элементы освещения в интерактивном режиме.

Вы можете связаться с демонстрационным залом New Home Showroom по телефону (425) 562-4005 или по электронной почте newhomeshowroom@quadranthomes.com. Для получения информации о режиме работы, наличии товара, закрытии и карте подъезда к демонстрационному залу Showroom, пожалуйста, посетите сайт www.quadranthomes.com.

> Процедура оплаты и завершение сделки

Для заселения и переезда в новый дом необходимо соответствующее участие Вашего заимодавца. Выполнение следующих этапов поможет обрести уверенность в том, что после завершения строительства дома и передачи прав на собственность, Вы останетесь довольными.

> Заявка на получение ссуды

Если Вы еще не подали заявку, это необходимо сделать для получения денежных средств, необходимых для покупки дома, в течение пяти дней после заключения договора о купле-продаже. Выполнение этого этапа, требующего достаточного большого периода времени, позволит соответствовать всем критериям, необходимым для начала строительных работ и ввода в эксплуатацию Вашего дома. Следующая анкета поможет Вам начать работу с документами, которые необходимо предоставить заимодателю. Заимодатель может потребовать документы, не входящие в список, однако данный список включает в себя все необходимые документы для правильного начала при достижении своей цели.

АНКЕТА ЗАЯВКИ НА ПОЛУЧЕНИЕ ССУДЫ

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Информация о собственности | <input type="checkbox"/> Договор о передаче имущества другому лицу на ответственное хранение и управление (если применимо) |
| <input type="checkbox"/> Договор купли-продажи: включает правовое описание собственности и отпускную цену | <input type="checkbox"/> Доверенность (если применимо) |
| <input type="checkbox"/> Личные данные | <input type="checkbox"/> Документация о статусе текущего проживания (если Вы не являетесь гражданином США) |
| <input type="checkbox"/> Номер социального страхования и водительские права каждого заемщика | <input type="checkbox"/> Полное имя, адрес и номер телефона домовладельца (если Вы не являетесь гражданином США) |
| <input type="checkbox"/> Домашний адрес за последние 2 года | |
| <input type="checkbox"/> Судебное решение о разводе или соглашение о раздельном проживании супругов (если применимо) | |

ДОХОД

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Последние платежные квитанции | <input type="checkbox"/> Если Вы работаете не по найму или имеете доход с комиссионных продаж, копии налоговых деклараций за последние два года со всеми приложениями к документу и прибыли и убытки с начала текущего года и до настоящего момента, подписанные Вашим бухгалтером |
| <input type="checkbox"/> Документация по любому дополнительному доходу, например бонусы или вознаграждения | <input type="checkbox"/> Документы о алиментах или пособии на ребенка, если данный вид доходов рассматривается при погашении ссуды |
| <input type="checkbox"/> Имена, адреса и номера телефонов всех работодателей за последние 2 года | |
| <input type="checkbox"/> Формы W-2 за последние 2 года | |

НЕДВИЖИМОСТЬ, НАХОДЯЩАЯСЯ В СОБСТВЕННОСТИ

- Имена, адреса, номера телефонов и номера счетов всех ипотечных заимодателей за последние 2 года
- Копии договоров об аренде и налоговые декларации за последние 2 года для любой арендуемой собственности
- Оценка рыночной стоимости

ЛИКВИДНЫЕ АКТИВЫ

- Внесите имена, адреса, номера телефонов и номера всех счетов банка, кредитного союза и пакета страховок 401К и инвестиционных счетов
- Стоимость другого имущества, например автомобиля, предметов домашнего обихода и предметов коллекционирования и инвестирования капитала
- Копии выписок со счета в банке за последние 3 месяца
- Денежная стоимость полиса страхования жизни
- Копии всех долговых обязательств к получению
- Закрепленные права в пенсионных фондах или индивидуальных пенсионных счетах

ДЕНЕЖНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

- Имена, номера счетов, балансы и количества текущих ежемесячных выплат для всех автоматически возобновляемых кредитных карточек
- выплаты для таких статей, как ипотека, имущественный заем и кредит на покупку автомобиля
- Имена, адреса, номера телефонов и номера счетов для всех очередных платежей долга и приблизительные балансы и ежемесячные
- Выплаты алиментов или пособия на ребенка
- Имена, адреса, номера телефонов и номера счетов для всех недавно оплаченных счетов, если используется для создания кредита

> Предварительная оценка и утверждение ссуды

Одним из требований Quadrant является предоставление Вашим заимодателем утверждения ссуды до того, как мы начнем строительство Вашего дома. Вам необходимо получить предварительное утверждение получения ссуды от заимодателя до посещения демонстрационного зала New Home Showroom для определения максимальной суммы, которую Вы можете себе позволить. Вам потребуется окончательное утверждение ссуды до завершения выбора вариантов в демонстрационном зале New Home Showroom.

Предварительное утверждение может быть обусловлено какими-либо определенными требованиями, соответствие которым необходимо в первую очередь. Вам, возможно, потребуется предъявить копии налоговых деклараций, последнюю квитанцию об оплате или объяснить причину последних расходов по одному из расходных счетов. Необходимо как можно скорее предпринять меры для выполнения условий договора о ссуде.

> Принадлежность заимодателя

Хотя мы имеем принадлежность к Quadrant Home Loans, мы готовы сотрудничать с любым выбранным Вами заимодателем. Если Ваш заимодатель не принадлежит к Quadrant Home Loans, Вам необходимо предоставить своему коммерческому директору района контактную информацию о Вашем заимодателе. Вам следует сообщить заимодателю о необходимости информировать коммерческого директора о текущем состоянии процедуры получения ссуды.

> Информирование Вашего заимодателя

Необходимо поддерживать связь с заимодателем на протяжении всего процесса. Мы будем присылать Вам письма, с информацией о важных событиях, о которых необходимо знать заимодателю.

> Фиксирование на срок процентной ставки

Несмотря на то, что мы можем приблизительно (с достаточной точностью) предположить дату завершения строительства Вашего дома, нерабочие дни или другие непредвиденные обстоятельства могут стать причиной задержки графика. Очень часто процентная ставка связана с окончанием срока действия, поэтому позаботьтесь о том, чтобы срок действия фиксированной процентной ставки распространялся на случай непредвиденных обстоятельств.

> Подготовка к завершению сделки

По мере подготовки к завершению сделки очень важно, чтобы Ваше финансовое состояние оставалось стабильным на протяжении всего процесса, и чтобы Вы информировали заимодателя о каких-либо изменениях. Иначе, беспрепятственная процедура приобретения дома может усложниться в последний момент, если строительство дома уже завершено, а Ваш заимодатель не готов завершить сделку, или при изменении условий погашения кредита.

Например, если заимодателю требуется от Вас дополнительная документация перед подготовкой кредитной квитанции, возможно возникновение задержки, вызванной тем, что для компании, выступающей в качестве третьего лица, необходимо подготовить кредитные квитанции для завершения сделки. Компания, выступающая в качестве третьего лица, свяжется с Вами приблизительно за 30 дней до завершения сделки для того, чтобы Вы ознакомились с ее условиями и получили ответы на возможные вопросы, касающиеся подписания и завершения сделки. После получения компанией, выступающей в качестве третьего лица, кредитных квитанций заимодателя, представители компании свяжутся с Вами для назначения даты подписания документов.

> Владение новым домом

После завершения "приемочного осмотра" (на 54 рабочий день) и передачи дома в Вашу собственность предполагается закрытие сделки купли-продажи. Заключительным этапом завершения сделки является регистрация кредитных квитанций и выплата ссудного фонда. После этого представитель коммерческого отдела по району вручит Вам ключи от нового дома.

Знание процесса строительства помогает Вам понять, чем мы отличаемся от других подрядчиков, и почему наш упорядоченный подход с четкой структурой, направленный на строительство, повышает ценность дома Quadrant.

Последовательный и распланированный процесс строительства

Quadrant Homes применяет технологии производства и методики, разработанные для максимального увеличения эффективности строительства качественных домов по доступной цене. Одним из способов предложения Quadrant Homes приемлемой цены является выполнение строительных работ по распланированному графику. Мы начинаем и завершаем строительные работы одного и того же количества домов ежедневно. Для строительства и приема в собственность каждого дома требуется 54 рабочих дня. Рабочими днями считаются дни с понедельника по пятницу, кроме выходных и нерабочих дней.

Это означает, что мы выполняем строительные работы для одного и того же количества домов каждый день. Это также означает, что наши подрядчики последовательно поставляют нам рабочую силу и материалы для обеспечения непрерывности проведения строительных работ. Процесс достаточно прост, но он требует исключительного качества информации и связи Quadrant Homes с нашими доверенными подрядчиками. Задолго до того, как покупатели домов выбирают местоположение дома и останавливаются на определенных вариантах выбора в демонстрационном зале New Home Showroom, Quadrant Homes и наши подрядчики уже полностью разрабатывают программу для каждой схемы и доступных вариантов выбора.

В начале строительства дома мы передаем каждому подрядчику компьютерный файл, который уже соответствует программе в нашей системе. Этот файл является отредактированной подрядчиком версией со всей информацией, касающейся конкретного дома. Подрядчик уже запланировал каждое предварительно запрограммированное событие. Благодаря системе планирования подрядчик также знает точное количество рабочих дней перед началом выполнения задачи. Ваш коммерческий директор района покажет Вам график выполнения работ по дням, который используется нами для строительства каждого дома.

> Начало строительства дома

Строительство дома начинается после того, как мы получили от Вас подтверждение получения ссуды, окончательные варианты выбора в демонстрационном зале New Home Showroom, платеж за строительство, разрешение на строительство, и после этого закладывается фундамент дома (в таком порядке).

С этой точки зрения, строительство домов в Вашем районе происходит по принципу “первым подал заявку-первым получил обслуживание”. Помните, что существует несколько районов, проходящих через тот же процесс, поэтому дата начала строительства зависит от количества домов, ожидающих приказа о начале строительных работ. Ваш коммерческий директор может Вам сообщить, для скольких домов в Вашем районе подготовлены приказы о начале строительства в любой момент времени.

При получении приказа о начале строительства дома, дому присваивается начальный номер. Строительство начнется в течение 10 рабочих дней, после подписания приказа о начале строительства. День 1 - начало сооружения каркаса. С этого момента о продвижении строительных работ для каждого дома ежедневно сообщается в центральный отдел составления графиков работ в Quadrant Homes, после чего через 54 дня мы завершаем строительство и передаем право на собственность.

> Рабочие и нерабочие дни

Существует два вида нерабочих дней, предусмотренных нашей системой составления графиков работ. Обычным рабочим днем является любой будний день, который официально не признан праздничным днем. Выходные и праздничные дни всегда являются нерабочими днями. Мы планируем и используем такие нерабочие дни для того, чтобы наверстать время, потраченное на обычные для нашей сферы деятельности задержки, например несвоевременная доставка, или проверка, которые не внесены в график.

Другой вид нерабочих дней менее предсказуем. Например, погодные условия или другие стихийные бедствия, нехватка рабочей силы и/или материалов, которые могут отрицательно сказаться на соответствии графику выполнения работ. В таких случаях мы от руки вписываем нерабочий день в график. Этот дополнительный способ сверхурочных работ позволяет нашим подрядчикам наверстать график и все же завершить строительство дома через 54 запланированных графиком рабочих дня, тем самым предотвращая возникновение критических ситуаций. При соглашении наших подрядчиков в случае задержки в строительстве отдельного дома мы действуем вместе и используем следующий нерабочий день для того, чтобы наверстать график. Вы можете увидеть, как наши подрядчики работают по нерабочим дням; они используют это время для того, чтобы наверстать график. В большинстве случаев, на любой дом, находящийся в строительстве 47 или более дней, нерабочие дни повлиять не могут.

Далее приводится список официально признанных праздничных дней (нерабочих дней). Вы можете получить текущий календарь дат у Вашего коммерческого директора района.

> Уведомление о добавочных нерабочих днях

Вас сразу же уведомят о добавлении нерабочего дня в график. Это изменит календарные события. В зависимости от того, на какой день недели выпал нерабочий день, возможно добавление 1- 4 календарных дней. По этой причине Вам не следует перемещать даты, без учета добавления нерабочих дней. Мы рекомендуем Вам учитывать непредвиденные обстоятельства при планировании дат, с которыми связаны переезд, процентная ставка и уведомление о вакантном месте, что позволит Вам действовать более гибко. Среднее число рабочих дней в месяце составляет 15-17 дней и до четырех нерабочих дней за время строительства Вашего дома. Ваш коммерческий директор будет информировать Вас о продвижении работ.

Процесс строительства и Вы

Мы понимаем Вашу заинтересованность в строительстве Вашего дома, и поэтому мы организуем четыре встречи с Вашим управляющим для проверки хода строительных работ и их объяснения. Ваш коммерческий директор района договорится с Вами о проведении этих встреч и подробно объяснит каждый этап.

> Безопасность

Безопасность является наивысшим приоритетом для Quadrant Homes, наших продавцов и покупателей дома. При строительстве дома, мы несем полную ответственность и возлагаем на себя обязательства поддержания условий безопасной работы. Наши правила безопасности являются жесткими, что соответствует интересам всех заинтересованных лиц.

Не разрешается несанкционированный вход на строительные площадки, и до передачи права на собственность все дома считаются с стадии строительства. Возможно посещение Вашего строящегося дома по предварительной договоренности в сопровождении коммерческого директора района или управляющего. Тем не менее, Вам необходимо следовать всем правилам техники безопасности, включая ношение каски, защитных очков и обуви с жестким носком. Мы настоятельно просим не приводить с собой детей во избежание риска возникновения опасных ситуаций, связанных со строительством.

> **Качество Quadrant**

Для продолжения улучшения качества предлагаемой Вам продукции, наш Отдел обслуживания покупателей домов проведет несколько проверок во время строительства Вашего дома. Проверки, выполняемые представителем персонального обслуживания (PSR), являются дополнением к необходимым проверкам, которые проводятся отделом строительства, управляющим и продавцами, участвующими в строительстве Вашего дома.

> **Ваша первая встреча – проверка качества строительных работ**

Данная встреча планируется после выхода приказа о начале строительства Вашего дома. Ваш коммерческий директор района свяжется с Вами по телефону для назначения встречи и представления Вас управляющему. Встреча длится приблизительно один час и обычно проводится в отделе продаж. Пожалуйста, принесите с собой информацию о вариантах выбора, сделанных в демонстрационном зале Showroom, и данное Руководство для Покупателя дома. Управляющий ответит на все Ваши вопросы и обсудит с вами следующее:

- Политику в области техники безопасности Quadrant Homes для Покупателя дома
- Ваши варианты выбора, сделанные в демонстрационном зале New Home Showroom (исключая варианты выбора наружного вида)
- Расположение фундамента на участке для дома
- Обязательства покупателя дома для условий окончательной оценки
- Нашу систему составления графика работ и влияние нерабочих дней

> **Ваша вторая встреча – Проверка качества работ по каркасу**

Проведение этой встречи планируется перед кладкой сухой стены, когда сооружение каркаса уже завершено и механические и электрические системы и детали еще видны. Проведение этой встречи обычно назначается приблизительно на 20 день строительства и длится примерно час. Некоторыми темами, обсуждаемыми на данной встрече, являются:

- Типы и причины использования материалов каркаса
- Проверка вариантов выбора и деталей, установленных ко дню встречи (электрические/механические)
- Эксплуатационные и ремонтно-технологические характеристики деталей, установленных ко дню встречи
- Проверка выполнения графика строительства

> **Ваша третья встреча – Встреча для окончательной проверки качества строительных работ (Рабочий день 52)**

Эта встреча проводится по окончании строительства дома. Перед завершением сделки у третьего лица и перед заселением, нам еще необходимо формально “передать” Вам дом. Мы стремимся, чтобы Вы были в максимальной степени осведомлены о том, как эксплуатировать дом и как поддерживать его в хорошем состоянии. Друзья и члены семьи, приглашенные на встречу, посвященную окончательной ориентации, могут отвлекать Вас. Этот завершающий этап процесса строительства Вашего дома обычно длится около двух часов, однако может занять и больше времени.

Благодаря системе составления графиков работ на 54 дня Quadrant Homes, эта встреча для проверки качества строительных работ всегда планируется на 52 рабочих дня. Проведение встречи подтвердит коммерческий директор района. Далее приводятся три элемента проверки качества работ:

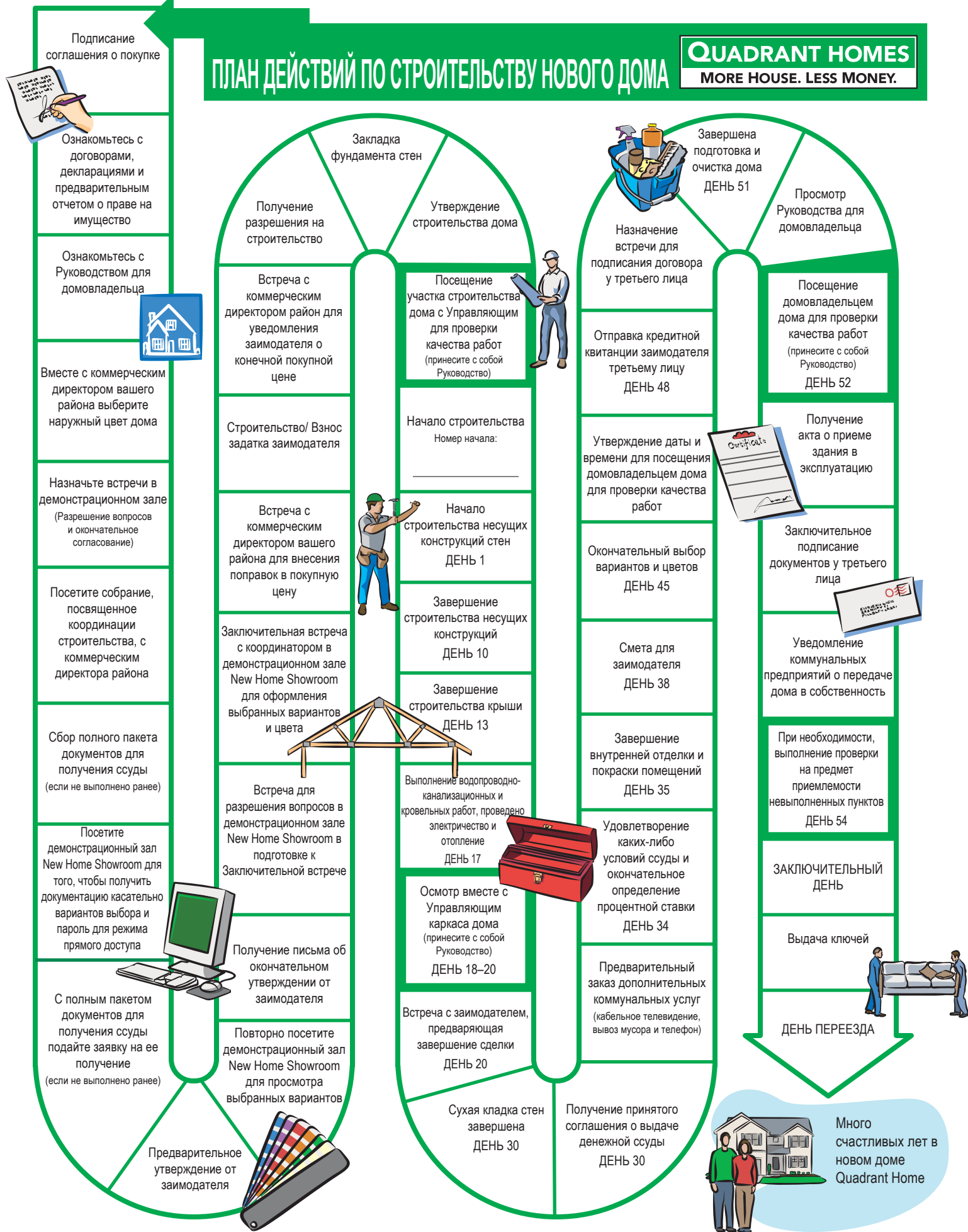
- Демонстрация завершения строительства дома и использование Ваших вариантов выбора
- Обзор правил эксплуатации и технического обслуживания деталей и систем в доме
- Рассмотрение потребительской гарантии и процедуры гарантийного обслуживания Quadrant

> **Ваша четвертая и последняя встреча – Приемочный осмотр (54 рабочий день)**

Если управляющий заметил какие-либо дефекты во время проверки качества работ, эти дефекты будут устранены перед вводом здания в эксплуатацию. На 54 рабочий день Вас попросят подтвердить устранение дефектов. При условии выплаты ссуды, Вы можете получить право собственности на дом.

ПЛАН ДЕЙСТВИЙ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ НОВОГО ДОМА

QUADRANT HOMES
MORE HOUSE. LESS MONEY.



При строительстве домов Quadrant Home за 54 дня не учитываются задержки, вызванные неблагоприятными погодными условиями и предусмотренные графиком нерабочие дни. Для получения последней информации о графике строительства вашего дома, пожалуйста, свяжитесь с коммерческим директором вашего района