

Dalsze kroki



Znają już Państwo zalety korzystania z programu nabywania nieruchomości na zasadzie współwłasności (Co-Ownership) i dołączyli Państwo do grona tysięcy osób, które za pośrednictwem tego programu nabyli własne domy/mieszkania. Ten materiał informacyjny będzie pomocny dla osób, które planują:

- nabycie większego udziału w swojej nieruchomości;
- wykup pozostałych udziałów w swojej nieruchomości;
- sprzedaż swojej nieruchomości.



Niezależnie od tego, co chcieliby Państwo zrobić, dalsze kroki, jakie należy podjąć są generalnie takie same. Zanim jednak omówimy całą procedurę, wyjaśnimy kilka terminów, pojawiających się w tym materiale informacyjnym.

Udział

Udział lub wkład w nieruchomość.

Staircasing

Proces nabywania dalszych udziałów, zarówno w częściach, jak i jednorazowo w całości.

Zakup części udziałów

Zwiększanie Państwa udziału w nieruchomości poprzez nabycie części naszych udziałów.

Zakup całości udziałów

Wykup całości naszych udziałów, w wyniku czego stają się Państwo wyłącznym właścicielem nieruchomości.

Wartość kapitału

Bieżąca wartość nieruchomości w stanie podstawowym, bez remontów i napraw, jakie mogli Państwo przeprowadzić.

Wartość rynkowa

Wartość nieruchomości na wolnym rynku w przypadku, gdyby została ona wystawiona na sprzedaż, łącznie z wartością dodaną wszelkich napraw i remontów, jakie mogli Państwo przeprowadzić.

Kredytodawca

Bank lub towarzystwo budowlane, udzielające kredytu hipotecznego lub pożyczki, których zabezpieczeniem jest nieruchomość.

Zwiększenie zaangażowania

Środki pożyczone przez kredytodawcę ponad kwotę zaciągniętego kredytu hipotecznego, gdzie zabezpieczeniem jest ta sama nieruchomość.

Remortgage

Nowy kredyt hipoteczny, po anulowaniu istniejącego kredytu hipotecznego.

Przeniesienie praw [conveyancing]

Przeniesienie praw do nieruchomości w przypadku wykupu całości udziałów lub sprzedaży nieruchomości (lub w obu przypadkach).

Stamp Duty

Podatek Stamp Duty Land tax jest podatkiem opłacanym od wartości nieruchomości.

Procedura wykupywania dalszych udziałów

[staircasing]

Wycena udziałów

Przed wszystkim muszą Państwo dowiedzieć się, ile warte są pozostałe udziały w Państwa nieruchomości. W tym celu powinni Państwo uzyskać wycenę udziałów [equity valuation] od Co-ownership Housing.

- Prosimy o wypełnienie i złożenie formularza wniosku o dokonanie wyceny, znajdującego się na końcu materiału informacyjnego i uiszczenie odpowiedniej opłaty.

Oплата jest bezzwrotna, dlatego prosimy, aby składali Państwo wniosek o wycenę, jeżeli Państwo poważnie rozważają nabycie dalszych udziałów. W formularzu należy wpisać wszystkie wymagane informacje. Usprawni to proces przygotowania wyceny. Naszym celem jest uczciwa ocena wartości, dlatego niezwykle istotne jest, aby w formularzu wpisali Państwo dokładną listę prac, jakie wykonali Państwo w ramach remontu nieruchomości. Umożliwi nam to sprawdzenie stanu nieruchomości po Państwa wprowadzeniu się do niej.

- Następnie potwierdzimy przyjęcie Państwa wniosku o wycenę oraz kwotę opłaty.
- Niedługo po tym rzeczoznawca skontaktuje się z Państwem w celu dokonania oględzin nieruchomości.
- Po ukończeniu prac przez rzeczoznawcę, przekazemy Państwu szczegóły wyceny udziałów. Dowiedzą się wówczas Państwo, ile będzie kosztować nabycie dalszych udziałów (staircasing). Przewidywany termin otrzymania przez Państwa wyceny udziałów oraz formularza nabycia udziałów to jeden tydzień od wizyty rzeczoznawcy.

Zakup

Wycena wartości udziałów jest ważna przez 3 miesiące. Jeżeli nie otrzymamy od Państwa środków w celu sfinalizowania zakupu udziałów w ciągu 3 miesięcy, będą Państwo zobowiązani do uzyskania nowej wyceny. Zmianie może ulec kwota należna w związku z wykupem dalszych udziałów.

- Jeżeli zamierzają Państwo dokonać zakupu, prosimy o wypełnienie, podpisanie i złożenie formularza wykupu udziałów w możliwie krótkim terminie, najlepiej w terminie 2 tygodni.

Złożenie formularza wykupu udziałów nie obliguje Państwa do podjęcia dalszych kroków w celu zawarcia transakcji. Mogą Państwo wycofać się, jeżeli Państwa sytuacja ulegnie zmianie.

→ Kolejnym krokiem jest pozyskanie środków na nabycie udziałów. Może to zająć sporo czasu, dlatego ważne jest, aby zacząć jak najszybciej.

Istotne jest, aby pozyskując środki niezwłocznie przekazali Państwo szczegóły dotyczące wyceny wartości udziałów wszystkim osobom zaangażowanym w ten proces (np. kredytodawcy, prawnikowi lub agentowi nieruchomości) i zawiadomili ich o dacie ważności Państwa wyceny.

Kilka dodatkowych szczegółów

Czynsz płatny na rzecz Co-Ownership Housing

Niezależnie od tego, czy dokonują Państwo częściowego czy pełnego wykupu udziałów, zobowiązani są Państwo do spłacenia wszelkich zaległości czynszowych, zanim nastąpi wykup udziałów lub sprzedaż nieruchomości.

Jeżeli wykupują Państwo całość udziałów, czynsz płatny na rzecz Co-Ownership Housing przestanie Państwa obowiązywać.

Jeżeli dokonują Państwo częściowego wykupu udziałów i zwiększają swój udział w wartości nieruchomości, Państwa dotychczasowy czynsz poddany zostanie weryfikacji. Nasi pracownicy udzielą Państwu wszelkich stosownych informacji. Należy zwrócić uwagę na fakt, że jedna część kwoty czynszu, jaką jest wysokość czynszu dzierżawnego za grunt, naliczana w przypadku Państwa nieruchomości, nie zmieni się.

Jeżeli otrzymamy od Państwa środki w celu wykupu udziałów do 15 dnia miesiąca:

- W przypadku pełnego wykupu udziałów – nie płać Państwo czynszu w miesiącu wykupu;
- W przypadku częściowego wykupu udziałów – czynsz za ten miesiąc obliczany jest według nowej stawki.

Jeżeli otrzymamy od Państwa środki w celu wykupu udziałów po 15 dniu miesiąca:

- W przypadku pełnego wykupu udziałów – należna jest pełna kwota czynszu za miesiąc, w którym dokonywany jest wykup;
- W przypadku częściowego wykupu udziałów – zostanie wyliczony nowy czynsz miesięczny, który będzie obowiązywał od kolejnego miesiąca.

Kredytodawcy, agenci nieruchomości oraz prawnicy mogą pomóc Państwu w wykupie dalszych udziałów w nieruchomości.

Jeżeli zaangażowany jest kredytodawca może okazać się, że pobiera on opłaty administracyjne.

W przypadku sprzedaży nieruchomości za pośrednictwem agenta nieruchomości i/lub prawnika, będziecie Państwo zobowiązani do pokrycia wszelkich kosztów ich usług.

Powinni Państwo skorzystać z usług prawnika w przypadku nabycia 100% udziałów w nieruchomości.

W przypadku zwiększania kwoty kredytu hipotecznego lub zaciągania nowego kredytu, mogą Państwo potrzebować prawnika. Przy zmianie warunków kredytowania warto sprawdzić, jakie pakiety oferuje kredytodawca i czy odpowiadają one Państwa potrzebom jako osobom nabywającym kolejne udziały (staircasing) w ramach zakupu na zasadach współwłasności.

Kupując dalsze udziały lub całość udziałów od nas, w zależności od okoliczności, mogą Państwo być zobowiązani do uiszczenia podatku Stamp Duty Land Tax. W przypadku konieczności wypełnienia formularza dotyczącego podatku Stamp Duty Land Tax, pomocna może okazać się porada prawna.

Doradztwo

Nie świadczymy usług doradztwa finansowego, podatkowego ani prawnego. Jeżeli potrzebna jest Państwu pomoc, powinni Państwo zwrócić się do profesjonalnego doradcy.

Często zadawane pytania

1. *Czy Co-Ownership Housing ustala termin wykupu dalszych udziałów?*

Nie. Zdajemy sobie sprawę z tego, że okoliczności mogą się zmieniać i nie zmuszamy nikogo to przestrzegania żadnego specjalnego harmonogramu. Jednakże im szybciej wykupią Państwo więcej udziałów, tym większa część nieruchomości będzie należała do Państwa.

2. *Czy Co-Ownership Housing ustala wartość udziałów, jakie można jednorazowo wykupić?*

Oferujemy szeroki zakres możliwości wykupu, począwszy od 5% wartości. Nasi pracownicy udzielą Państwu informacji na temat możliwości wykupu oraz wartości udziałów, jakie mogą Państwo wykupić.

3. *Skąd wezmę środki na zapłatę za większy udział w nieruchomości?*

Typowe przykłady to:

- zwiększenie kwoty posiadanego kredytu hipotecznego (zwiększenie zaangażowania);
- nowy kredyt hipoteczny zaciągnięty u tego samego lub nowego kredytodawcy (remortgaging);
- oszczędności;
- kilka powyższych źródeł finansowania jednocześnie.

4. *Jeżeli przeprowadziłem naprawy lub remonty nieruchomości, czy Co-Ownership Housing ma udział we wzroście wartości z tego tytułu?*

Nie. Wycena wartości dotyczy udziałów. Oznacza to, że dotyczy stanu nieruchomości z dnia jej zakupu przez Państwo, ale zgodnie z dzisiejszą wartością. Wycena udziałów stanowi potwierdzenie kwoty, jaką są Państwo nam winni z tytułu naszego udziału w podstawowej nieruchomości. Nie dotyczy ona wzrostu wartości nieruchomości w związku z naprawami i remontami, jakich Państwo dokonali.

W związku z tym, w przypadku wykupu dalszych udziałów, nie płacą Państwo za wzrost wartości, który jest wynikiem Państwa pracy.

Dokonując napraw i remontów, nie należy oczekiwać, że każdy wydany w tym celu funt znajdzie odzwierciedlenie w rynkowej wartości nieruchomości. Zachęcamy do korzystania z wykupu dalszych udziałów zamiast dokonywania napraw i remontów.

5. *Dlaczego Co-Ownership Housing pyta o naprawy i remonty nieruchomości jakie przeprowadziłem, jeżeli nie mają one znaczenia w ocenie wartości kapitału?*

Celem jest potwierdzenie posiadanych przez nas informacji dotyczących stanu Państwa nieruchomości po wprowadzeniu się przez Państwo.

6. *Chciałbym sprzedać mój dom. Czy przedtem muszę wykupić dalsze udziały?*

Nie. Wybór należy do Państwa i mogą Państwo zrobić to, co uważają za właściwe.

7. *A jeżeli nie zgadzam się z kwotą wyceny wartości udziałów?*

Dążymy do tego, aby wszystkie nasze oceny były uczciwe i przejrzyste. Pierwszym krokiem, jaki mogą Państwo uczynić i wyrazem naszej dobrej woli jest niezależna weryfikacja oceny wartości udziałów dokonana przez Agencję ds. Usług Związanych z Nieruchomościami [Land and Property Services Agency] (część Departamentu ds. Finansów i Personelu Irlandii Północnej - Department of Finance and Personnel for Northern Ireland). Szczegóły znajdują Państwo w naszej korespondencji dotyczącej wyceny wartości udziałów.

8. *A jeżeli pojawią się kolejne pytania?*

Wystarczy zadzwonić do Co-Ownership Housing® pod numer tel. **(028) 9032 7276** i poprosić o połączenie z naszym Wydziałem ds. Udziałów [Equity Department]. Nasi pracownicy chętnie odpowiedzą na Państwa pytania.

Co-Ownership Housing

Murray House

Murray Street

Belfast

BT1 6DN

Tel.: (028) 9032 7276 (użytkownicy tel. tekstowych wybierają przed numerem: 18001)

Faks: (028) 9033 0720

www: www.co-ownership.org

E-mail: equity@co-ownership.org

Formularz wniosku o wycenę

Zgodnie z umową

Należy wypełnić drukowanymi literami

Numer referencyjny
Co-Ownership

Imię i nazwisko

Adres

Kod pocztowy

Telefon w godz. pracy

Tel. domowy

Tel. komórkowy

W przypadku, gdy w momencie zakupu nieruchomości była nowo wybudowana, prosimy podać także adres

Płatność za wycenę: czek/gotówka (niewłaściwe skreślić)

Kwota w £

Czeki należy wystawiać na „Co-Ownership Housing”

Wszelką korespondencję dotyczącą tego wniosku wyślemy osobie (osobom) wskazanym powyżej, na powyższy adres. Jeżeli adres korespondencyjny jest inny od podanego powyższej, należy wpisać go poniżej:

Jeżeli nieruchomość jest na sprzedaż, prosimy o szczegóły:

Agent

