



Przewodnik po programie New Build HomeBuy

Nasze zobowiązanie

We are committed to providing fair opportunity to access information.
If you would like information in another language or format, please ask us.

Amharic

አላማችን ለሁሉም ሰው እኩል አድርገን በማየት፣ ማስታወቂያ ወይም ደግሞ መምሪያ የማግኘት ለሁሉም እኩል እድል መስጠት ነው። በሌላ ቋንቋ ወይም ደግሞ በሌላ ዓይነት ቅርጽ ወይም ደግሞ መምሪያ መስጠት ካስፈለጋች እባክዎት ከኛ ጋር ተገናኙ።

Farsi

ما متعهد می باشیم که موقعیت منصفانه برای دسترسی به اطلاعات فراهم آوریم. اگر شما این اطلاعات را به زبان یا شکل دیگری میخواستید، لطفاً با ما تماس بگیرید.

French

Nous nous engageons à donner à chacun la possibilité d'avoir accès à informations.
Si vous souhaitez obtenir des informations dans une autre langue ou sous un autre forme, veuillez nous le faire savoir.

Kurdish Sorani

ئێمه پابه‌ندین به دابینه‌کردنی زانیارییه‌کان به شیوه‌یه‌کی ڕه‌وا و یه‌کسان. ئەگەر ده‌ته‌وێت زانیارییه‌کانته به زمانیکی تر یان به شیوازیکی تر بۆ دابینه‌ بکریته، تکایه پێمان بلی.

Polish

Naszym celem jest zapewnienie należnego dostępu do informacji.
Prosimy zwrócić się do nas celu uzyskania informacji w innym języku lub formacie.

Tigrinya

ብዘይ ምድላው ዘሎ መምርሒ ወይ ከአ ሓበሬታ ክንህብ እዩ ዓላማና። እንተድኣ ብካልእ ቋንቋ ወይ ከአ ቅርጺ ትደልይዎ መምርሒ ወይ ከአ ሓበሬታ ኣሎ ኮይኑ ብክብረትኩም ተወክሱና።

Urdu

ہم نے معلومات تک رسائی کا مناسب موقع فراہم کرنے کا عزم کر رکھا ہے۔ اگر آپ معلومات کسی اور زبان یا شکل میں حاصل کرنا چاہتے ہیں تو براہ مہربانی ہم سے بات کریں۔

CD



Braille



Duża czcionka

Abc

Inna forma



Prosimy zadzwonić na numer 0845 8 507 507 lub wysłać e-mail do:
communications@wdh.co.uk

(telefony do OneCALL mogą być nagrywane do celów szkoleniowych)



Przewodnik po

programie New Build HomeBuy

Domy po przystępnych cenach

Ten przewodnik zawiera informacje o kupnie domu korzystając z programu New Build HomeBuy oferowanego przez Urząd ds. Mieszkalnictwa Wakefield i Okręgu (Wakefield and District Housing, WDH).

WDH z dumą informuje o swoim udziale w rządowej inicjatywie New Build HomeBuy, zapewniającej domy po przystępnych cenach, aby umożliwić większej liczbie osób inwestycję mieszkaniową.

Okręg Wakefield posiada łatwy dostęp do sieci autostrad M1, M62 i A1, co umożliwia dojeżdżanie stąd do innych miast, takich jak Leeds, Bradford i Sheffield. Zapewniony jest też świetny dostęp do sieci kolejowej, jak też łatwy dojazd na dwa regionalne lotniska – Doncaster i Leeds Bradford.

Portfel naszych inwestycji na zasadach współwłasności obejmuje obecnie:

- domy z dwoma sypialniami;
- domy z trzema sypialniami; jak też
- trzypiętrowe domy jednorodzinne z trzema i czterema sypialniami z wbudowanym garażem.

Wszystkie nasze nieruchomości posiadają obudowane kuchnie i łazienki, centralne ogrzewanie i podwójne szyby.

Uznajemy wagę ochrony środowiska, w związku z czym nasze nowo wybudowane domy posiadają różne ekologiczne elementy wyposażenia, które mogą przyczynić się do zaoszczędzenia Państwa pieniędzy i zmniejszenia emisji związków węgla z Państwa domu.

Szczegółowe informacje na temat nieruchomości i ceny są dostępne na życzenie.

Patrz dane kontaktowe na odwrocie niniejszej broszury.

Odpowiedzi na Państwa pytania

Na czym polega program New Build HomeBuy?

New Build HomeBuy to dotowany przez rząd program dla osób, które nie mogą sobie pozwolić od razu na kupno mieszkania. Może nie być ich stać na dokonywanie pełnych spłat kredytu mieszkaniowego, wpłacenie depozytu lub oba. New Build HomeBuy pozwala na kupno udziału w nieruchomości i opłacanie czynszu za jej pozostałą część. Niektóre programy zezwalają na zostanie po jakimś czasie pełnoprawnym właścicielem. Do udziału w programie mogą kwalifikować się osoby, które są:

- najemcami mieszkań komunalnych;
- na liście osób oczekujących na mieszkanie komunalne; czy też
- kupującymi dom po raz pierwszy.

Dlaczego opłaca się skorzystać z programu New Build HomeBuy?

Będą Państwo posiadać udział w domu, a nie tylko płacić czynsz bez uzyskania jakichkolwiek korzyści finansowych w zamian. Może się okazać, że łączona kwota czynszu i rat kredytu mieszkaniowego nie jest o wiele wyższa niż obecny miesięczny czynsz. Wykupują Państwo tylko część, na którą możecie sobie pozwolić, a gdy będziecie w stanie, możecie wykupić resztę udziałów w swoim domu.

Jakiego rodzaju nieruchomości są dostępne w ramach programu New Build HomeBuy?

WDH buduje nowe domy na sprzedaż jako nieruchomości przeznaczone do dzierżawy (leasehold) na zasadach współwłasności.

Jakie są zasady programu New Build HomeBuy?

Należy uzyskać kredyt mieszkaniowy i wymagany depozyt na udział w domu, który chce się kupić, a od pozostałej części udziałów, której nie jest się właścicielem, opłacany jest czynsz. Czynsz wyliczany jest tak, aby był przystępny finansowo.

Co będzie moją własnością?

Warunki dzierżawy zezwalają na kupno wstępnego udziału wartości 50%, a maksymalnie 75% (czasami sprzedajemy udziały wartości 25%, przy spełnieniu stosownych warunków). Istnieje możliwość zakupu dalszych udziałów do momentu całkowitego wykupienia nieruchomości.



Jakie są moje prawa jako dzierżawcy w programie New Build HomeBuy?

Warunki dzierżawy New Build HomeBuy WDH opierają się na wzorcu sporządzonym przez agencję rządową ds. mieszkalnictwa (Housing Corporation) i przyjętym przez instytucje udzielające kredytów mieszkaniowych. Upoważniają Państwa do zamieszkiwania w zakupionym domu do czasu wygaśnięcia dzierżawy. Określają, w jaki sposób jest naliczany czynsz, kiedy należy go płacić i wymieniają wszystko, co wolno, a czego nie wolno dzierżawcy oraz WDH.

Jakie są wstępne koszty kupna domu w ramach programu New Build HomeBuy?

- a. **Raport dotyczący wyceny domu** – Państwa kasa mieszkaniowa (building society) / kredytodawca zleci wycenę nieruchomości.
- b. **Opłaty za usługi prawne** – Radzimy skorzystać z usług firmy prawniczej w celu uzyskania pomocy przy zakupie swojego udziału.
- c. **Opłata za rezerwację** – WDH wymaga, aby kupujący uiszcili opłatę za rezerwację w wysokości 200 GBP. Nie podlega ona zwrotowi w wypadku odwołania transakcji lub jeśli wycofamy swoją ofertę w razie zawarcia przez Państwa w podaniu fałszywych lub mylących informacji.
- d. **Kredyt mieszkaniowy na zakupywany udział** – Większość banków i kas mieszkaniowych pożyczycy Państwu tylko procent wymaganej sumy, a od Państwa oczekuje się opłacenia różnicy. Do kredytu mieszkaniowego nie można dodać żadnych opłat związanych z zawartymi umowami.
- e. **Opłata skarbową (Stamp duty)** – Jest to rodzaj podatku od przeniesienia prawa do własności. Należy sprawdzić u swojego prawnika / licencjonowanego notariusza, czy wymagane jest uiszczenie opłaty skarbowej z chwilą zakupu. Jeśli tak, można uiszczyć opłatę skarbową od swojego udziału lub od pełnej wartości nieruchomości. Prawnika / licencjonowanego notariusza powinien być w stanie doradzić, którą z opcji należy wybrać.
- f. **Zabezpieczenie kredytu mieszkaniowego / Ubezpieczenie kredytu od utraty pracy i zdarzeń losowych** – Może się okazać, że kasy mieszkaniowe i banki nalegają, aby wykupili Państwo ubezpieczenie obejmujące różnego rodzaju zagrożenia, jak na przykład:
 1. Jeśli wartość nieruchomości spadnie poniżej pożyczonej kwoty – jest to tzw. Mortgage Indemnity Insurance (ubezpieczenie kredytu mieszkaniowego na wypadek spadku wartości nieruchomości).
 2. Jeśli stracą Państwo stałe źródło dochodu na skutek utraty pracy, choroby lub wypadku – tzw. Mortgage Protection Insurance (ubezpieczenie kredytu mieszkaniowego na wypadek utraty dochodów).

Uwaga: przed podjęciem decyzji o kupnie domu należy zasięgnąć niezależnej porady finansowej, aby zorientować się dokładnie co do kosztów i obowiązków wynikających z posiadania domu

Ile będzie mnie kosztowało utrzymanie domu?

Spląty kredytu mieszkaniowego

Mogą Państwo być zmuszeni pożyczyć część lub całość wartości swojego udziału od kasy mieszkaniowej (building society) lub banku. Instytucja ta zorganizuje i wyliczy miesięczne spląty, które będzie trzeba uiszczać.

Czynsz

Będą Państwo płacić z góry miesięczny czynsz za udziały w nieruchomości, które nie są Państwa własnością. Oznacza to, że osoby posiadające 50% udziału będą płaciły czynsz od pozostałych 50%. Opłaty za czynsz będą kontrolowane dorocznie, jak wynika z warunków dzierżawy, i należy je uiszczać WDH na podstawie dyspozycji bankowej (Direct Debit).

Opłaty za ubezpieczenie na wypadek zniszczeń budynku i opłaty eksploatacyjne

Do czasu zakupu wszystkich udziałów w domu, WDH zorganizuje ubezpieczenie na wypadek zniszczeń struktury zajmowanego przez Państwa domu, a składki należy uiszczać co miesiąc, z góry, wraz z wszelkimi stosownymi opłatami eksploatacyjnymi.

Naprawy i konserwacja

Jako właściciel domu, są Państwo odpowiedzialni za wszelkie naprawy i konserwację zajmowanej nieruchomości.

Podatek lokalny (Council Tax)

Państwo będą odpowiedzialni za opłacanie podatku lokalnego władzom lokalnym.

Rachunki za ogrzewanie, prąd i wodę

Będą Państwo odpowiedzialni za własne rachunki.

Wyposażenie i umeblowanie

Będą Państwo odpowiedzialni za zapewnienie własnego wyposażenia i umeblowania i za koszty związane z ubezpieczeniem wyposażenia domu. WDH oferuje program ubezpieczeń po przystępnych cenach – dalsze informacje na ten temat są dostępne na życzenie (dane kontaktowe znajdują się na odwrocie ulotki).

Co się stanie w przypadku zaległości ze splątą kredytu mieszkaniowego?

Umowa o kredyt mieszkaniowy to sprawa pomiędzy Państwem a kredytodawcą. Jeśli mają Państwo problemy finansowe, co oznacza, że nie jesteście w stanie spłacać kredytu, należy jak najszybciej poinformować o tym kredytodawcę. Jeśli zaistnieją zaległości w splątach i nie mogą Państwo znaleźć wspólnego rozwiązania z instytucją udzielającą kredytu, istnieje ryzyko, że może ona przejąć dom w swoje posiadanie i wystawić na sprzedaż. W takiej sytuacji mielibyście Państwo prawo do swojego udziału w kwocie uzyskanej po spłaceniu wszystkich długów.

Co się stanie w przypadku zaległości z czynszem lub opłatami eksploatacyjnymi?

Zgodnie z warunkami dzierżawy, są Państwo zobowiązani do płacenia czynszu. Jeśli mają Państwo problemy finansowe, należy unikać narośnień zaległych należności. Prosimy o jak najszybszy kontakt z WDH w celu uzyskania porady. Jeśli nie jesteście w stanie uiszczać opłat, wówczas drogą postępowania sądowego dom może zostać Wam odebrany, a dzierżawa rozwiązana.

Po sprzedaży nieruchomości mieliby Państwo prawo do kwoty pozostałej po całkowitym spłaceniu kredytodawcy i WDH.



Czy mogę dokonywać ulepszeń lub zmian w domu?

Należy uzyskać pisemną zgodę WDH na dokonywanie ulepszeń, uzupełnień lub zmian w domu. Z reguły zostaje ona udzielona, pod warunkiem, że przedstawione propozycje są w granicach rozsądku. Do czasu posiadania 100% udziałów nie jest możliwe dokonanie żadnych zmian strukturalnych.

Czy mogę wykupić dalsze udziały w swoim domu?

Gdy będą Państwo mogli sobie na to pozwolić, możliwe jest wykupienie dodatkowych udziałów, aż będziecie właścicielami 100% udziałów. Jest to tzw. stopniowe dokupywanie udziałów („staircasing”).

Jeśli chcecie Państwo sprzedać nieruchomość, możecie sprzedać posiadane udziały innej rodzinie, wyznaczonej przez WDH, lub wykupić stopniowo udziały aż do 100% i sprzedać dom na wolnym rynku.

Zapewnimy Państwu listę uznanych niezależnych rzeczoznawców, aby umożliwić Wam wybranie rzeczoznawcy do wyceny swojego domu. Do Państwa będzie należał obowiązek uiszczenia związanej z tym opłaty.

Otrzymają Państwo trzy miesiące od daty wyceny na wykupienie dalszych udziałów po nowej cenie. Możliwe jest wykupienie dodatkowych udziałów w częściach wynoszących minimum 10%, nazywanych transzami, co umożliwi stopniowe zostanie pełnoprawnym właścicielem domu.

Co jeśli chcę sprzedać nieruchomość lub swój udział w nieruchomości?

W dowolnym momencie mają Państwo możliwość sprzedaży domu lub swojego udziału, ale należy poinformować WDH na piśmie o zamiarze wyrowadzenia się. Mogą Państwo sprzedać tylko posiadane udziały.

Zgodnie z warunkami dzierżawy, WDH ma prawo jako pierwszy zdecydować, czy chce dokonać zakupu nieruchomości lub wyznaczyć osobę z listy oczekujących do kupna na zasadach współudziału.

WDH pobiera opłatę administracyjną, płatną po sfinalizowaniu transakcji sprzedaży.

Negocjator ds. Sprzedaży Nieruchomości (Property Sales Negotiator)
Urząd ds. Mieszkalnictwa Wakefield i Okręgu (Wakefield and District Housing)
Merefield House, Whistler Drive, Castleford, WF10 5HX
Telefon: 01977 724428 lub 724432
E-mail: Homebuy@wdh.co.uk
Witryna internetowa: www.wdh.co.uk

WDH współpracuje z Synergy Group, budując nowe domy po przystępnych cenach dla programu New Build HomeBuy.

My4Walls to rządowa agencja HomeBuy dla Zachodniego i Południowego Yorkshire, która w imieniu WDH dokona wstępnej oceny Państwa podania i możliwości udziału w programie. Zapraszamy na jej witrynę internetową: www.my4walls.co.uk

wizja

tworzenie pewnych siebie społeczności

misja

inspirowanie, transformacja
i promowanie doskonałych wyników

wartości

kreatywność, łączenie
i praca z zachowaniem wierności
zasadom