

Jūsų sekantys veiksmai



Jūs jau žinote apie bendrasavininkystės plano privalumus, ir pataikėte į tinkamą kompaniją kartu su kitais žmonėmis, kurie Co-Ownership kompanijos paslaugomis pasinaudojo norėdami įsigyti pilnas būsto nuosavybės teises. Šis informacinis lapelis skirtas būtent jums, jeigu ruošiatės:

- įsigyti didesnę dalį savo nekilnojamojo turto
- išpirkti likusią nekilnojamojo turto dalį
- parduoti namus arba persikelti.



Nesvarbu, kurį iš šių variantų pasirinksite, bet kuriuo atveju reikės elgtis panašiai. Tačiau prieš pradėdami gilintis į procedūrą, būtų naudinga trumpai paaiškinti keletą šiame lape esančių terminų.

Nekilnojamojo turto dalis

Nuosavybės dalis arba palūkanos.

Staircasing'as

Procesas, kai perkama vis didesnė nuosavybės dalis, arba dalimis arba visa iš karto.

Nekilnojamojo turto dalies pirkimas

Nuosavybės dalies padidinimas įsigyjant mums priklausančią dalį.

Visos dalies išpirkimas

Visos mūsų nekilnojamojo turto dalies įsigijimas kai tampama pilnu būsto savininku.

Nekilnojamojo turto dalies vertė

Faktinė pagrindinės nuosavybės vertė pirkimo metu, nepaisant patobulinimų, kuriuos patys darėte.

Rinkos kaina

Nuosavybės vertė atviroje rinkoje jeigu nuosavybė būtų parduodama, įskaitant pridėtinę vertę už bet kokius atliktus patobulinimus.

Kreditorius

Bankas arba statybų asociacija teikianti paskolų ir įkeitimo paslaugas nuosavybę naudodama kaip garantiją.

Avansas

Iš kreditoriaus pasiskolinti papildomi pinigai prie jau esamo įkeitimo rašto, o nuosavybė naudojama kaip garantas

Įkeisti iš naujo

Naujas nekilnojamojo turto įkeitimas, kai tik esamas įkeitimas yra atšaukiamas.

Nuosavybės teisių perdavimas

Nuosavybės juridinių teisių perleidimas esant staircasing'ui arba kai jos parduodamos (arba abu).

Žyminis mokestis

Žyminis žemės mokestis yra mokestis už nekilnojamą turtą.

Staircasing procedūra

Turto dalies įkainojimo procedūra

Pirmiausia, sužinokite kiek kainuotų likusi jūsų nuosavybės dalis. Norėdami tai padaryti turite gauti Co-Ownership nekilnojamo turto dalies įkainojimą.

→ Užpildykite ir gražinkite mums prašymo dėl įkainojimo atlikimo formą kartu su šiuo informaciniu lapu ir su atitinkamu mokesčiu,

Mokestis yra negražinamas, taigi prašome kreiptis į mus dėl įkainojimo, jeigu rimtai mąstote apie staircasing'ą. Prašome įsitikinti, kad formoje pateikėte visą reikiamą informaciją, kadangi ji padeda kuo greičiau įvykdyti įkainojimą. Mūsų tikslas – nustatyti teisingą kainą, taigi ypač svarbu paminėti visus darbus, kuriuos atlikote savo nekilnojamam turtui. Tai padeda mums patvirtinti jūsų nuosavybės duomenis prieš jums įsikeliant.

→ Tuomet mes parašome patvirtinimą dėl įkainojimo pareikalavimo gavimo ir mokesčio už šį darbą.

→ Greitai po to, įkainotojas susisieks su jumis ir susitars kada galėtų apžiūrėti jūsų nuosavybę.

→ Kai tik įkainotojas baigs darbą, mes jums pranešime kokia jūsų nekilnojamojo turto vertė. Tada jūs sužinosite kiek jums prireiks lėšų staircasing'o procedūrai. Po įkainotojo vizito, maždaug per savaitę gausite įkainojimo pažymą ir nuosavybės dalies pirkimo formą.

Tolesni pirkimo veiksmai

Akcijų įvertinimas galioja 3 mėnesius. Jeigu per 3 mėnesius negausime pinigų reikalingų nuosavybės dalies pirkimui, jums reikės gauti naują nuosavybės dalies įkainojimą, o staircasing'o procedūrai atlikti reikalingas pinigų kiekis gali keistis.

→ Jeigu ruošiatės tęsti pirkimo procesą, prašome nuosavybės dalies pirkimo formą pasirašyti ir gražinti mums kai tik galėsite – geriausiai per dvi savaites.
jūs vis dar galite atsisakyti viso šio proceso jeigu aplinkybės pasikeitė.

→ Jūsų sekantis žingsnis – suorganizuoti finansus. Tai gali pakankamai ilgai užtrukti, taigi labai svarbu pradėti kuo anksčiau.

Kai ieškosite finansinių išteklių, labai svarbu kaip galima greičiau perduoti visus duomenis apie nuosavybės dalies įkainojimą tiems, kurie jums padeda sutvarkyti pirkimo procesą (pvz. kreditorius, advokatas ar nekilnojamo turto agentas) ir informuoti juos apie turto dalies įkainojimo termino pabaigą.

Dar keletas dalykų, kuriuos jums reikėtų žinoti

Bendros nuosavybės nuoma

Nesvarbu ar perkate dalį ar visas nekilnojamojo turto dalis, bet kokie nuomos įsiskolinimai turi būti padengti iki turto dalies pirkimo ar namų pardavimo dienos.

Jeigu perkate visą nuosavybės dalį, tuomet nuoma yra nutraukiama.

Jeigu perkate dalį nekilnojamojo turto su tikslu padidinti savo nuosavybės dalį jame, jūsų nuoma tuomet bus peržiūrėta. Mūsų darbuotojai bus pasiruošę jums šiuo klausimu padėti. Įsidėmėkite, kad viena nuomos dalis nesikeičia, t.y. žemės nuomos prie būsto dalis.

Jeigu gauname pinigus už akcijų pirkimą iki arba anksčiau 15 mėnesio dienos

- Visų dalių pirkimas - tą mėnesį nuoma yra nemokama
- Keletos dalių pirkimas – tą mėnesį nuomos kaina yra skaičiuojama pagal naują tarifą

Jeigu gauname pinigus po 15 dienos

- Visų dalių pirkimas – jūs turėsite sumokėti už viso mėnesio nuomą
- Keletos dalių pirkimas – naujas nuomos tarifas bus mokamas jau kitą mėnesį.

Kreditoriai, nekilnojamojo turto agentai ir advokatai gali taip pat padėti įsigyti ir daugiau nekilnojamojo turto dalių

Jeigu procese dalyvauja kreditorius, jūs turėsite sumokėti administracinius mokesčius.

Jeigu jūsų nuosavybę parduos nekilnojamojo turto agentas ir/arba advokatas, jūs būsite atsakingi už visas išlaidas.

Jeigu norite įsigyti 100% nuosavybės dalies, jums būtinos advokato paslaugos.

Jeigu norite įkeisti daugiau nuosavybės arba ruošiatės gauti naują įkaitinį raštą, jums taip pat reikės advokato pagalbos. Jeigu keičiate įkeitimo nuostatus, būtų vertinga pasižiūrėti kokius paketus siūlo kreditorius ir kaip jie atitinka jūsų kaip Bendros nuosavybės savininko staircasing poreikius.

Jeigu pirksite daugiau dalių arba visas nuosavybės dalis iš mūsų, priklausomai nuo aplinkybių reikės sumokėti žyminį žemės mokestį. Jeigu reikia užpildyti žyminio žemės mokesčio formą, rekomenduojame pasitarti su juristu.

Konsultacija

Mes neteikiame finansinių, juridinių konsultacijų ar konsultacijų mokesčių klausimais. Jeigu yra konsultacijų poreikis, jums reikėtų susirasti profesionalų konsultantą.

Atsakome į jūsų klausimus

1. *Ar jūs nustatote kokias sąlygas kada būtų geriau pirkti daugiau nekilnojamo turto dalių?*

Ne. mes suprantame, kad aplinkybės gali keistis ir niekas nėra pririštas prie tam tikro laiko plano. Tačiau kuo greičiau jūs galite nusipirkti kuo daugiau nuosavybės dalių, tuo bus geresnė jūsų investicija į nuosavybę.

2. *Ar nustatote kokias sąlygas kokį kiekį nuosavybės dalių galiu pirkti vienu metu?*

Mes siūlome daugybę lanksčių sąlygų ir pasirinkimo galimybių, pradedant net nuo 5% dalimi. Mūsų darbuotojai bus pasiruošę patarti jums dėl nuosavybės dalių pirkimo galimybių ir kiekių.

3. *Kokiu būdu mokėti jeigu perku daugiau dalių?*

Tipiniai pavyzdžiai:

- Padidinant esamą įkeitimo kreditą (avansinis mokėjimas),
- Pasiimant naują kreditą pas jau esamą kreditorių arba pas kitą kreditorių (perkreditavimas)
- santaupomis arba
- visais būdais kartu.

4. *Jeigu savo nuosavybėje ką nors pakeičiu, ar jūs nuo to imate pelno dalį?*

Ne. Įkainojimas yra “turto dalių įkainojimas”. Tai reiškia, kad įkainojama nuosavybė tokia kokia ji buvo pirkimo metu, bet šios dienos verte.

Nuosavybės dalių įkainojimas parodo jums kiek jūs esate mums skolingi už mūsų dalį nuosavybėje. Čia neprideda nuosavybės vertės padidėjimas, kuris atsirado dėl nuosavybei padarytų pakeitimų.

To pasekoje, vykdant staircasing'ą nereikia mokėti už jokią vertės padidėjimą, kuris atsirado dėl jūsų pačių pastangų.

Atlikdami būsto keitimo darbus, jūs tikriausiai nesitikite pamatyti kiek tiksliai išleidote piniginių resursų taip, kad jie atsispindėtų nuosavybės rinkos kainoje. Mes rekomenduotume geriau vykdyti staircasing'ą, nei imtis nuosavybės gerinimo/tobulinimo darbų.

5. *Kodėl prašote patikslinti kokius pakeitimus dariau savo nuosavybei, jeigu bet kuriuo atveju įkainojant nuosavybę tai neatsispindi?*

Taip darome, kad patvirtintume jūsų nuosavybės duomenis kokie jie yra įsikėlimo į būstą metu

6. *Aš noriu parduoti savo namus ir išsikraustyti. Ar prieš tai turiu atlikti staircasing'ą?*

Ne, bet čia renkatės jūs ir jeigu to norite galite taip ir elgtis.

7. *Jeigu aš nesutinku su mano nuosavybės įkainojimo suma, kas tada?*

Mūsų tikslas, pateikti sąžiningą ir aiškų įkainojimą. Pirmiausiai, geros valios tikslais mes pasiūlysimė jums Žemės ir nekilnojamojo turto reikalų agentūros (Šiaurės Airijos Finansų ir personalo departamento padalinys) nepriklausomą nuosavybės apžiūrą. Prašome patikrinti ar jūsų nuosavybės įkainojimo duomenys atitinka sekančią informaciją.

8. *Ką daryti jeigu turiu daugiau klausimų?*

Tiesiog paskambinkite Co-Ownership Housing® telefonu **(028) 9032 7276** ir paprašykite sujungti su Nekilnojamojo turto skyriumi. Skyriaus darbuotojai jums pagelbės visais klausimais.

Co-Ownership Housing

Murray House

Murray Street

Belfast

BT1 6DN

Tel. (028) 9032 7276 (tekstinio telefono vartotojams rašyti 18001 pradžioje)

Faks. (028) 9033 0720

Svetainė www.co-ownership.org

El. paštas equity@co-ownership.org

Įkainojimo paraiškos forma

Prašome pildyti didžiosiomis raidėmis

Bendros nuosavybės ID Nr.

Vardas(ai)

Pašto adresas

Pašto kodas

Telefonas dienos metu

Namų telefonas

Mobilus telefonas

Jeigu pirkimo metu, jūsų nekilnojamas turtas buvo naujos statybos, prašome taip pat nurodyti sklypo vietos adresą

Pridedamas įkainojimo mokestis: mokėta čekiu/grynais (išbraukti netinkama)

Čekiuose nurodytas pinigų gavėjas turi būti "Co-Ownership Housing"

Visą korespondenciją susijusią su šiuo prašymu persiūsime viršuje paminėtam/iems asmeniui(ims) pagal nurodytus adresus. Jeigu pageidaujate, kad korespondencija būtų nusiųsta kur kitur, prašome informaciją pateikti šiame laukelyje

Jeigu nekilnojamas turtas yra parduodamas, prašome pateikti informaciją apie

Nekilnojamo turto agentą

