

Niskonakładowa inicjatywa dla osób kupujących nieruchomości po raz pierwszy

LIFT

Współwłasność nieruchomości na rynku pierwotnym

(New Supply Shared Equity)

Pomagamy Ci w zakupie nieruchomości

Niskonakładowa inicjatywa dla osób kupujących nieruchomości po raz pierwszy
LIFT

Współwłasność nieruchomości na rynku pierwotnym
(New Supply Shared Equity)

Program New Supply Shared Equity

Rząd Szkocji pragnie pomagać osobom, które marzą o własnym mieszkaniu i są w stanie sprostać towarzyszącym zobowiązaniom. Niniejsza broszura zawiera informacje na temat programu współwłasności nieruchomości na rynku pierwotnym (New Supply Shared Equity), który pomoże kupić nieruchomość mieszkańcom Szkocji o niskich dochodach, szczególnie tym kupującym mieszkanie po raz pierwszy.

Program New Supply Shared Equity i program pilotażowy Open Market Shared Equity to dwie oddzielne inicjatywy. Ta druga pozwala kupić mieszkanie sprzedawane na wolnym rynku w Szkocji i opisana jest w oddzielnej broszurze.

© Crown copyright 2009

ISBN: 978-0-7559-8106-9

The Scottish Government
St Andrew's House
Edinburgh
EH1 3DG

Dokument przygotowała drukarnia RR Donnelley B61266 07/09 dla rządu Szkocji

Opublikował rząd Szkocji, lipiec 2009 r.

Dodatkowe egzemplarze są dostępne pod adresem:
Housing and Regeneration Directorate
Highlander House
58 Waterloo Street
Glasgow
G2 7DA

Zapisane strony dokumentu wydrukowano na papierze z surowców wtórnych w 100% nadającym się do recyklingu

LIFT

Spis treści

Na czym polega program New Supply Shared Equity i jak działa?	1
Dla kogo przeznaczony jest program?	2
Czy spełniam warunki udziału w programie?	3
Jaki procent nieruchomości mogę posiadać na własność?	5
Jakie obowiązki ma właściciel nieruchomości zakupionej w ramach programu?	7
Co jeśli postanowię sprzedać nieruchomość?	8
Co jeszcze muszę wiedzieć?	10
Gdzie znajdę więcej informacji?	10
Jak złożyć wniosek?	11

Program New Supply Shared Equity

Na czym polega program New Supply Shared Equity i jak działa?

Program New Supply Shared Equity pomaga osobom o niskich zarobkach, które chcą kupić własne mieszkanie, ale których nie stać na zapłacenie pełnej ceny. Jest częścią pakietu pomocowego przygotowanego przez szkocki rząd w ramach projektu LIFT, czyli niskonakładowej inicjatywy dla osób kupujących nieruchomości po raz pierwszy.

Program New Supply Shared Equity prowadzi rząd Szkocji, Urząd Miasta Edynburga i Urząd Miasta Glasgow.

Rząd Szkocji przyznaje zarejestrowanym właścicielom lokali socjalnych (ang. *registered social landlords*) – zazwyczaj wspólnotom lub spółdzielniom mieszkaniowym – dotacje na wybudowanie lub kupienie nowych nieruchomości na rzecz programu New Supply Shared Equity. Takie domy dostępne są dla różnej wielkości rodzin i spełniają rozmaite potrzeby mieszkaniowe.

Zarejestrowani właściciele lokali socjalnych umożliwiają kupno nieruchomości należących do programu New Supply Shared Equity na zasadzie współwłasności. Współwłasność oznacza, że szkocki rząd będzie posiadał udział w nieruchomości, aby nabywca nie musiał finansować kupna w całości. Zapłaci w ten sposób większą część ceny nieruchomości (zazwyczaj w granicach 60% do 80%), a rząd będzie posiadaczem reszty udziałów zgodnie z warunkami umowy współwłasności, którą zawarł z kupującym. Nabywca stanie się pełnoprawnym właścicielem nieruchomości, natomiast interesy rządu zabezpieczone będą przez zaciągnięty na nieruchomość kredyt hipoteczny (w Szkocji znany pod nazwą *standard security*).

W przypadku kiedy nabywca może pokryć 75% udziału w nieruchomości, wkład szkockiego rządu wyniesie pozostałe 25%. Nabywca jest wówczas posiadaczem 75% wartości mieszkania bez względu na to, jakim zmianom z czasem ulegnie jego wartość. Cenę nieruchomości podczas jej zakupu określa niezależny rzeczoznawca rejonowy (ang. *District Valuer*).

W imieniu nabywcy formalności związanych z zakupem nieruchomości dopełni zatrudniony przez niego prawnik. Prawnikiem reprezentującym rząd Szkocji zajmie się zagwarantowaniem jego interesów.

Swoją część ceny nieruchomości nabywca zapłaci w tradycyjny sposób, opłacając przy tym koszty prawne, badań oraz inne koszty związane z kupnem. Zapłaci także za udokumentowanie i zabezpieczenie interesów rządu, w tym koszty rejestracyjne oraz opłatę stemplową (jeśli dotyczy). Za nieruchomość nie pobiera się czynszu.

Program New Supply Shared Equity

Dla kogo przeznaczony jest program?

Głównym celem programu New Supply Shared Equity jest udzielenie pomocy osobom kupującym nieruchomości po raz pierwszy. Obejmuje między innymi mieszkańców kwater socjalnych, osoby pracujące w siłach zbrojnych lub weteranów oraz osoby zamieszkujące prywatnie wynajmowane nieruchomości lub mieszkające z krewnymi. Może także okazać się pomocny w innych sytuacjach, na przykład, gdy potrzeba nowego domu jest następstwem znacznych zmian w gospodarstwie domowym nabywcy lub jeśli jesteś nabywcą jest niepełnosprawny, a posiadane przez niego mieszkanie nie spełnia jego potrzeb. Właściciele lub współwłaściciele nieruchomości są zobowiązani sprzedać swój udział w posiadanym domu, zanim dokonają zakupu w ramach programu New Supply Shared Equity.

Istnieje kilka lokalizacji, w których właściciele nieruchomości zagrożonych rozbiórką mogą ubiegać się w ramach programu New Supply Shared Equity o kupno lokalu zastępczego w tej samej okolicy.

Czy spełniam warunki udziału w programie?

Zakupiona nieruchomość musi być jedynym domem nabywcy. Chociaż powinna odpowiadać jego aktualnym potrzebom mieszkaniowym, może kupić dom nieco większy od obecnego - o dwa „miejsca do spania”. Pary kwalifikują się na przykład do zakupu domu z dwiema podwójnymi sypialniami lub z jedną podwójną sypialnią i dwiema pojedynczymi.

Ponieważ program New Supply Shared Equity jest skierowany do osób o niskich dochodach, zarejestrowany właściciel oceni, czy nabywca spełnia powyższy warunek. W tym celu przeprowadzone zostanie tzw. badanie zamożności. Ponieważ ceny bardzo różnią się w różnych dzielnicach, nie istnieją ogólnokrajowe kryteria tego badania. W zależności od miejsca zamieszkania nabywcy zarejestrowany właściciel uczestniczący w programie ustali wraz z rządem Szkocji, Urzędem Miasta Edynburga lub Urzędem Miasta Glasgow zestaw lokalnych kryteriów.

Nabywca ma obowiązek wykazać, że nie jest w stanie kupić nieruchomości przystosowanej do swoich potrzeb bez wsparcia programu New Supply Shared Equity.

Kwota, którą wniesie, musi być sumą maksymalnego kredytu hipotecznego, jaki może uzyskać i na jaki go stać oraz wkładu własnego, który może wniesić. Zarejestrowany właściciel udzieli informacji o mnożnikach dochodów, których używa do obliczenia wkładu nabywcy do hipoteki. Zebrana przez nabywcę suma musi wystarczyć na pokrycie jego udziału w nieruchomości oraz wszelkich kosztów jej zakupu, takich jak koszty badań i koszty prawne.

Udział nabywcy w nieruchomości zazwyczaj obliczany jest na podstawie maksymalnego kredytu hipotecznego, na jaki go stać oraz własnego wkładu. Na przykład, jeśli wartość nieruchomości wynosi 100 000 funtów, a nabywca może zapłacić 70 000 funtów (równowartość maksymalnego kredytu mieszkaniowego, jaki może zaciągnąć oraz wkładu własnego), stanie się on posiadaczem 70% udziału w domu.

Program New Supply Shared Equity

Zgłaszając chęć zakupu mieszkania, nabywca ma obowiązek podać wszystkie źródła finansowania. Środki finansowe zostaną obliczone jako suma:

- zarobków brutto, na osobę lub parę, w zależności od zgłoszenia;
- wszelkich innych dochodów, w tym zasiłku chorobowego, zasiłku dla bezrobotnych, odsetek bankowych, emerytury lub renty z poprzedniej pracy, zasiłku typu *working families tax credit*, renty wdowiej oraz dochodów z udziałów;
- wkładu własnego.

Wkład własny może obejmować między innymi oszczędności lub darowizny. Używana przez nas definicja oszczędności oznacza: gotówkę; obligacje premiovne; akcje i udziały; fundusze powiernicze; konta w banku lub w oszczędnościowych kasach mieszkaniowych oraz inwestycje terminowe; wartość wykupu ubezpieczenia na życie z rentą kapitałową; posiadane mienie; odprawy; oraz emeryturę wypłacaną jednorazowo.

Z wnoszonego wkładu własnego nabywca może zatrzymać 5 000 funtów. Powyżej tej sumy 90% różnicy będzie traktowane jako wkład na rzecz kosztów zakupu domu.

Przykład

Przykład działania programu New Supply Shared Equity

Ian jest kawalerem. W ogłoszeniu przeczytał, że w okolicy, w której chciałby zamieszkać, można kupić domy w ramach programu New Supply Shared Equity. Uważa, że spełnia jego kryteria. Nieruchomości wyceniane są na 100 000 funtów każda, a Ian pracuje na pełny etat i zarabia 21 000 rocznie.

Ian zaoszczędził 8 000 funtów na zakup nieruchomości. Może zatrzymać 5 000 funtów, a 90% z pozostałych 3 000 musi przeznaczyć na wkład własny. Oznacza to, że może wnieść 2 700 funtów.

Maksymalna wartość kredytu hipotecznego, który może dostać Ian wynosi 63 000 funtów. Ta suma, wraz z oszczędnościami w wysokości 2 700 funtów, daje 65 700 funtów na zakup wybranej nieruchomości.

Po zakupie nieruchomości Ian ma w niej 65,70% udziałów. Rząd Szkocji posiada pozostałe 34,30%.

Jaki procent nieruchomości mogę posiadać na własność?

Udział nabywcy wynosi standardowo od 60% do 80% ceny nieruchomości, w zależności od maksymalnej wartości przyznanego kredytu hipotecznego oraz wniesionego wkładu własnego. W większości przypadków trzeba podjąć się pokrycia co najmniej 60% ceny nieruchomości.

W wyjątkowych sytuacjach nabywca ma możliwość wykupu udziałów w ilości poniżej 60%, jednak nie mniejszej niż 51%. Może się zdarzyć, gdy nabywca pokrywa dodatkowe koszty zakwaterowania związane ze szczególnymi potrzebami mieszkaniowymi ze względu na niepełnosprawność lub jeśli kupuje mieszkanie w okolicy, gdzie ceny są wyjątkowo wysokie.

Zarejestrowany właściciel lokali socjalnych poinformuje nabywcę, czy jest uprawniony do skorzystania z tej opcji.

Minimalny udział procentowy nie obowiązuje, jeśli z powodu prac wyburzeniowych nabywca planuje kupić mieszkanie zastępcze w tej samej okolicy. Jest jednak wówczas zobowiązany do zainwestowania wartości obecnej nieruchomości w dom, który zamierza kupić.

Maksymalna wyjściowa ilość udziałów zawsze wynosi 80% ceny nieruchomości.

W większości przypadków po dwóch latach nabywca ma możliwość podniesienia udziałów do 100%, o ile uregulowane zostaną wszelkie należności, koszty prawne oraz wydatki. W niektórych okolicznościach szkodki rząd może zatrzymać 20% udziałów w nieruchomości, czyli tzw. złoty udział. Dzieje się tak zazwyczaj w rejonach, gdzie znajduje się niewiele nieruchomości w przystępnych cenach i istnieją małe szanse na ich wybudowanie.

Zarejestrowany właściciel poinformuje nabywcę, czy zostanie zatrzymany złoty udział w nieruchomości ogłaszanej w ramach programu New Supply Shared Equity.

Jeśli udział nabywcy wynosi mniej niż 80%, po dwóch latach można go zwiększyć do 80% (lub powyżej, jeśli nie ma złotego udziału). Podnosząc udział po raz pierwszy, należy podwyższyć go do co najmniej 80%.

Przynajmniej rok po pierwszym podniesieniu (i przy założeniu, że nie zatrzymano złotego udziału) nabywca może zwiększyć swój udział ponownie, tym razem obowiązkowo do 100%.

Przykład

Przykład podniesienia udziału przez współwłaściciela w przypadku braku złotego udziału

Jim i Susan posiadają 65% udziału w domu zakupionym od zarejestrowanego właściciela lokali socjalnych. Po dwóch latach analizują swoją sytuację finansową. Obydwoje otrzymali podwyżki w pracy i chcieliby podwyższyć swój udział w nieruchomości.

Ponieważ nie zatrzymano złotego udziału, swój udział mogą podnieść do 100%, a minimalnie do 80%. Małżeństwo zasięga niezależnej porady finansowej i postanawia, że zwiększy udział w nieruchomości do 85%.

Mija kilka lat i Jim dostaje kolejną podwyżkę i wraz z żoną decydują, że chcieliby posiadać jeszcze większą część swojego domu na własność. Jeśli postanowią podnieść udział, będą musieli zwiększyć go do 100%. Tym razem także konsultują się z niezależnym doradcą finansowym i podejmują decyzję o podniesieniu udziału. Posiadają teraz 100% własności i w razie sprzedaży otrzymają pełną kwotę, po wzroście bądź spadku wartości domu.

Przykład

Przykład podniesienia udziału przez współwłaściciela w przypadku zatrzymania złotego udziału

Jane kupiła mieszkanie od zarejestrowanego właściciela lokali socjalnych i posiada w nim 60% udział. Mieszkanie znajduje się w okolicy, gdzie ceny nieruchomości są wysokie i nie istnieje wiele możliwości budowy tanich mieszkań. Zanim nabyła nieruchomość poinformowano ją, że szkocki rząd ma prawo zatrzymać złoty udział w wysokości 20%. Od czasu zakupu jej sytuacja finansowa uległa poprawie i Jane chciałaby zwiększyć swój udział w nieruchomości, co jest teraz możliwe, ponieważ od kupna minęły dwa lata. Jane musi zwiększyć swój udział do 80%, lecz nie wyżej z uwagi na złoty udział. Po zasięgnięciu niezależnej porady finansowej decyduje się na podniesienie udziału do 80%.

Nabywca może zwiększyć swój udział niezależnie od tego, czy wartość rynkowa nieruchomości wzrosła, czy spadła. (Wartość rynkowa jest ustalana przez rzeczoznawcę rejonowego lub innego dyplomowanego rzeczoznawcę).

Po zakupie mieszkania nie wymaga się od nabywcy ujawnienia informacji o jego sytuacji finansowej. Zalecamy, aby przed podniesieniem udziału w nieruchomości zasięgnąć niezależnej porady finansowej i prawnej.

Jakie obowiązki ma właściciel nieruchomości zakupionej w ramach programu?

Nabywca nieruchomości korzystający z pomocy w ramach programu New Supply Shared Equity staje się jej pełnoprawnym właścicielem – innymi słowy ma do niej pełne prawo.

Tak jak inni właściciele domów staje się odpowiedzialny za jego utrzymanie, ubezpieczenie, koszty napraw, a także za zobowiązania kredytowe oraz podatek płacony na rzecz lokalnych władz. Na nowym właścicielu spoczywa obowiązek utrzymania nieruchomości w odpowiednim stanie. Jeśli nieruchomość obejmuje obszary wspólne lub dzielone (na przykład mieszkania), odpowiada również za opłacanie wspólnych kosztów konserwacji i usług.

Oceniając swoje możliwości związane z zakupem mieszkania, należy wziąć pod uwagę wszystkie koszty tego typu. Zaleca się skorzystanie z niezależnej porady finansowej i prawnej, aby dowiedzieć się więcej na temat obowiązków wynikających z posiadaniem konkretnej nieruchomości oraz ogólnych obowiązków posiadacza nieruchomości.

Posiadaną nieruchomość można wynająć lub podnająć tylko, jeżeli wcześniej rząd Szkocji wyrazi na to pisemną zgodę. Zgoda rządu umożliwia wynajem wyłącznie na czas ograniczony. Wynika to z faktu, że kupiony dom powinien być jedynym miejscem zamieszkania nabywcy. Dlatego konieczne jest otrzymanie pisemnej zgody zawierającej daty rozpoczęcia i zakończenia najmu. Jeśli szkocki rząd nie wystawi takiego dokumentu, nie wolno nieruchomości nie wolno wynająć.

Więcej informacji na temat obowiązków współwłaściciela udzieli zarejestrowany właściciel lokali socjalnych budujący nieruchomości w ramach programu New Supply Shared Equity oraz radca prawny.

Co jeśli postanowię sprzedać nieruchomość?

W razie przeprowadzki posiadacz, dla przykładu, 80% udziału w nieruchomości otrzyma 80% ceny sprzedaży po zbyciu mieszkania. Rząd Szkocji otrzyma pozostałe 20%. Na procent, jaki posiadacz otrzyma, nie wpływają okresowe zmiany w wartości domu. Jeśli wartość nieruchomości w tym przykładzie wzrośnie, otrzyma 80% podwyżki, zaś pozostałe 20% trafi do szkockiego rządu.

Przykład	
Wartość nieruchomości wzrasta	
Początkowa wartość nieruchomości	100 000£
Udział posiadacza – 80%	80 000£
Udział rządu Szkocji – 20%	20 000£
Cena sprzedaży	140 000£
Posiadacz otrzymuje 80%	
112 000£	
Rząd Szkocji otrzymuje 20%	28 000£

W powyższym przykładzie wartość udziału posiadacza wzrosła z 80 000 do 112 000 funtów.

Szkocki rząd nie zyskuje na sprzedaży, ale przekazuje nadwyżki na rzecz budowy domów w przystępnych cenach.

Kolejny przykład ilustruje sytuację, w której wartość nieruchomości nabywcy maleje.

Przykład	
Wartość nieruchomości spada	
Początkowa wartość nieruchomości	100 000£
Udział posiadacza – 80%	80 000£
Udział rządu Szkocji – 20%	20 000£
Cena sprzedaży	90 000£
Posiadacz otrzymuje 80%	
72 000£	
Rząd Szkocji otrzymuje 20%	18 000£

W powyższym przykładzie wartość rynkowa nieruchomości spadła o 10 000 funtów. Posiadając 80% udział posiadacz traci 8 000 funtów (80% z 10 000 funtów).

Wszelkie ulepszenia wprowadzone w domu znajdują odzwierciedlenie w ostatecznej wycenie. Posiadacz nie otrzyma jednak zwrotu kosztów zmian opłaconych z własnej kieszeni. Cena, za jaką sprzeda nieruchomość, zostanie podzielona proporcjonalnie do udziałów posiadacza i rządu.

Przykład	
Zmiany wprowadzone w nieruchomości	
Początkowa wartość nieruchomości	100 000£
Udział posiadacza– 80%	80 000£
Udział rządu Szkocji – 20%	20 000£
Zmiany opłacone z kieszeni posiadacza 10 000£	
Cena sprzedaży	150 000£
Posiadacz otrzymuje 80% ze 150 000£ 120 000£	
Rząd Szkocji otrzymuje 20% ze 150 000 £	30 000£

Na posiadaczu spoczywa obowiązek pokrycia kosztów wypromowania domu, jeśli sprzedaje go na wolnym rynku.

Program New Supply Shared Equity

Co jeszcze muszę wiedzieć?

Więcej informacji na temat kryteriów programu New Supply Shared Equity posiadają zarejestrowani właściciele lokali socjalnych. Stanowczo radzimy jednak, aby przed wyrażeniem zgody na udział w programie zasięgnąć niezależnej porady finansowej i prawnej.

WAŻNE JEST, ABY ADWOKAT UDZIELIŁ POTENCJALNEMU NABYWCY INFORMACJI NA TEMAT WARUNKÓW ZAWARTYCH WE WSZYSTKICH DOKUMENTACH I ABY ODPOWIADAŁY ONE OCZEKIWANIOM NABYWCY ZANIM ZGODZI SIĘ NA PODJĘCIE PRAWNYCH ZOBOWIĄZAŃ.

Do warunków umowy współwłasności należy przyznanie kredytu hipotecznego (lub *standard security* w Szkocji) zabezpieczającego prawa szkockiego rządu. **NABYWCA POWINIEN SPRAWDZIĆ, CZY KREDYT SPEŁNI POTRZEBY JEGO POTRZEBYNA WYPADEK PRZEPROWADZKI LUB SPRZEDAŻY MIESZKANIA, LUB PRZEKAZANIA GO RODZINIE.**

Gdzie znaleźć więcej informacji?

Projekty New Supply Shared Equity rozwijają i promują zarejestrowani właściciele lokali socjalnych. Mogą być ogłaszane w różnych mediach lokalnych i narodowych oraz w Internecie. Najlepszym źródłem informacji o nieruchomościach przynależących do programu będzie zarejestrowany właściciel w okolicy. Dane kontaktowe można znaleźć na następujących stronach:

www.sfha.co.uk

www.scottishhousingregulator.gov.uk

Więcej ogólnych informacji o programie New Supply Shared Equity umieszczono na stronie:

www.scotland.gov.uk/LIFT

Jak złożyć wniosek?

Osoby zainteresowane zakupem nieruchomości, które spełniają kryteria udziału w programie, powinny się skontaktować z zarejestrowanym właścicielem lokali socjalnych odpowiedzialnym za dany projekt. Właściciel udzieli bardziej szczegółowych informacji o programie New Supply Shared Equity oraz wyjaśni, jak złożyć wniosek.

Potrzebne będą mu informacje na temat dochodów nabywcy, wielkości kredytu hipotecznego i wkładu własnego, jak również informacje o jego gospodarstwie domowym i obecnym mieszkaniu.

Po zgromadzeniu i przesłaniu danych zarejestrowany właściciel poinformuje wnioskodawcę listownie, czy spełnia kryteria pozwalające na zakup nieruchomości oraz jakie kroki powinien podjąć w celu dokonania zakupu.

Program New Supply Shared Equity

Rząd Szkocji

© Crown copyright 2009

ISBN: 978-0-7559-8106-9

Niniejszy dokument dostępny jest także na stronie rządu Szkocji:

www.scotland.gov.uk

RR Donnelley B61266 07/09

Dalsze egzemplarze są dostępne pod adresem:

Housing and Regeneration Directorate

Highlander House

58 Waterloo Street

Glasgow

G2 7DA

Zamówienia telefoniczne i zapytania:

0131 556 8400