

معلومات حول حقكم في الشراء

Information on your Right to Buy

إلحاقاً بالتغييرات التي طرأت على تشريع حق الشراء فقد بات متوجهاً الآن على دائرتنا توفير معلومات أساسية حول حق الشراء لكل مستأجر من مستأجري مجلس البلدية ممن يتمتعون بالحياسة الاستثنائية المحمية.

ما ينص عليه الجزء 5 من قانون الإسكان لعام 1985

(أ) الظروف التي من الممكن فيها ممارسة حق الشراء

- يجب أن تكونوا من مستأجري مجلس بلدية برينت.
- يجب أن يكون لدى مستأجري مجلس البلدية حياسة استثنائية محمية لمدة تزيد عن سنتين إن كانوا قد أصبحوا من مستأجري مجلس البلدية قبل 18 يناير 2005.
- إن كان الأشخاص ذوي العلاقة قد أصبحوا من مستأجري مجلس البلدية بتاريخ 18 يناير 2005 أو بعد ذلك التاريخ فإن مدة فترة التأهيل 5 سنوات.
- يجب أن يكون العقار الذي يشتريه المستأجر بيته الوحيد.
- إن كانت الحياسة الاستثنائية مسجلة باسم شخصين سيتوجب على كلا الطرفين الإشارة على نموذج الطلب حول ما إن كانا يرغبان بالشراء أم لا.
- سيلزم أعضاء الأسرة أو من يعيشون في العقار كشركاء حياة ممن يرغبون بالانضمام إلى مشروع حق الشراء أن يكونوا قد عاشوا في العقار كمقيمين دائمين لمدة 12 شهراً قبل تقديم الطلب.
- يُسمح لكم بأن تكونوا ممن يستلمون مساعدة الضمان الاجتماعي الخاصة بالإسكان (هاوزينج بنفت) وأن تتقدموا بطلب لممارسة حق الشراء.

(ب) الظروف التي ليس من الممكن فيها ممارسة حق الشراء

- من الممكن أن يتم تسليم أحد مستأجري مجلس البلدية أمر حياسة مع وقف التنفيذ Suspended Possession Order خلال حياسته الاستثنائية وأن يظل رغم ذلك مؤهلاً لحق الشراء إلا أنه يجب أن لا يكون قد تم خرق شروط ذلك الأمر. يجب على المستأجر تنفيذ أمر المحكمة ذاك قبل إكمال عملية الشراء. إن كان قد تم تسليمكم أمر حياسة قطعي Firm Possession Order أو أمر حول السعي للحصول على الحياسة Seeking Possession Order أو إشعار مطالبة بالإخلاء Notice to Quit فإنكم ستخسرون حق الشراء.
- يستأجر مجلس بلدية برينت بعض عقارات مخزونه الإسكاني بموجب عقود حياسة طويلة الأمد وإن كان قد بقي من أمد حياسة أية شقة أقل من 50 سنة أو من أمد حياسة أي منزل أقل من 21 سنة فإن حق الشراء لن ينطبق.
- إن كان بيتكم من ضمن البيوت المسجلة على قائمة العقارات التي من المحتمل هدمها فيإمكان مجلس البلدية تسليمكم إشعار هدم أولي Initial Demolition Notice يمكنه تعليق حق الشراء لمدة تصل إلى 5 سنوات. إن كان قد تم التخطيط لهدم العقار خلال سنتين فيإمكان مجلس البلدية تسليمكم إشعار هدم نهائي Final Demolition Notice سيؤدي حقه في الشراء.
- بالإمكان تعليق أو إنهاء حق الشراء لأي مستأجر إن قام هو أو أي من أفراد أسرته أو زواره باتباع سلوك مخالف مؤذي للأخرين.
- قد لا تكونون ممن تنطبق عليهم شروط التمتع بحق الشراء إن كان قد تم تأجير عقاركم لكم قبل 1 يناير 1990 وكان ذلك العقار ملائماً بشكل خاص لإسكان المسنين وكان قد تم تأجيره كي يسكن فيه شخص عمره 60 سنة أو أكثر.

(ج) إجراءات تقديم طلبات ممارسة حق الشراء

سيلزم المستأجر إكمال نموذج RTB1 وإرساله إلى مدير دائرة حق الشراء على العنوان: Right to Buy Manager, Brent Housing Partnership, Mahatma Gandhi House, 34 Wembley Hill Road, Wembley, Middlesex, HA9 8AD. يمكنكم الحصول على نموذج عن طريق:

- الاتصال بدائرة حق الشراء التابعة لشراكة الإسكان في برينت Brent Housing Partnership على الرقم: 020 8937 2600.
- إرسال طلب عن طريق البريد الإلكتروني إلى: bhp@brent.gov.uk.
- طلب ذلك من موظفي خدمات الزبائن في مبنى مهاتما غاندي هاوس أو في أي من محلات ون ستيب شوب One Stop Shop التابعة لمجلس بلدية برينت.

(د) الثمن الذي سيدفعه المستأجر الذي يقدم طلب الشراء

لن يتم تحديد قيمة العقار إلا بعد قبول المستأجر ضمن مشروع حق الشراء. سيتم إرسال مئمن/مسمح لفحص وتأمين العقار وسيتمّ حال إكمال ذلك إرسال إشعار العرض المقدم بموجب الجزء 125 (Section 125 Offer Notice) لكم. سيتضمن ذلك الإشعار سعر الشراء الذي سيكون عبارة عن قيمة التثمين بعد أن طرحت منها قيمة التخفيض التي يمكنها أن تصل إلى 16,000 جنيه (الحد الأقصى المسموح به لقيمة التخفيض).

(هـ) إجراءات التعامل مع التأخير بالنسبة لمالكي العقارات وللمستأجرين

- سيعطى المستأجر حال تسلمه لإشعار العرض المقدم بموجب الجزء 125 مدة ثلاثة شهور لإكمال عملية شراء بيته. إن مرت مدة ثلاثة شهور على إصدار العرض سيقوم مجلس البلدية بتسليم إشعار مسبق بضرورة الإكمال (الجزء 140) Prior Notice to Complete (Section 140) وسيمنح ذلك الإشعار للمستأجر مدة 56 يوماً أخرى لإكمال عملية شراء عقاره.

- إن فشل المستأجر بالقيام بذلك سيقوم مجلس البلدية بتسليم إشعار نهائي بضرورة الإكمال (الجزء 141) Final Notice to Complete (Section 141) وسيطعي ذلك الإشعار للمستأجر مدة 56 يوماً أخرى للإكمال وإن فشل بالقيام بذلك في نهاية الـ 56 يوماً تلك سيتم سحب طلبه وإن رغب المستأجر بمواصلة ممارسة حق الشراء سيلزمه تقديم نموذج طلب جديد وإعادة بدء العملية.
- إن حدث تأخير من قسم حق الشراء بخصوص إصدار وثيقة معينة لكم بحيث تجاوز ذلك الأوقات المحددة قانوناً فإن للمستأجر حق تسليم إشعار أولي عن حدوث تأخير بموجب الجزء 153A (Section 153A Initial Notice of Delay) وحال تسليم ذلك الإشعار لمجلس البلدية سيتوجب علينا الاستجابة وإعطاء توضيح لأسباب التأخير أو إصدار الوثيقة المعنية خلال 30 يوم.
- إن استمر التأخير لما بعد ذلك الحين فبإمكان المستأجر تسليم مجلس البلدية إشعار عن سريان مفعول التأخير بموجب الجزء 153B (Section 153B Operative Notice of Delay). حال تسليم ذلك لمجلس البلدية سيتوجب عليه الاستجابة وتقديم سبب معقول للتأخير أو إصدار الوثيقة المعنية خلال 30 يوم. إن استمر التأخير لما بعد ذلك الحين سيكون من حق المستأجر مطالبة مجلس البلدية بردّ الإيجار.

التكاليف الأولية التي سيتعين على الأغلب تحملها

(أ) رسم الطابع Stamp Duty

لا يتوجب على المستأجر دفع رسم الطابع على العقارات التي تمّنت قيمتها بأقل من 120,000 جنيه. أما بالنسبة للعقارات المثلثة قيمتها ما بين 120,000 جنيه و 250,000 جنيه فسيطلب من المستأجر دفع 1% من قيمة العقار كرسوم طابع. بالنسبة للعقارات المثلثة قيمتها بما يزيد عن 250,000 جنيه سيتعين على المستأجر دفع 3% من تلك القيمة كرسوم طابع.

(ب) الأجر القانوني

سيحتاج المستأجر إلى تعيين محامي وسيتعين عليه دفع أجر قانوني. تختلف الكلفة من حالة لأخرى إلا أنّ شراكة الإسكان في برينت تنصح المشترين بتخصيص حوالي 1,000 جنيه لتغطية التكاليف القانونية.

(ج) أجور التقييم والمسح ومعاملة الرهن العقاري

بإمكان المستأجر توقع حاجته لدفع ما بين 300 جنيه إلى 500 جنيه كأجور لأعمال التقييم والمسح وإجراء معاملة الرهن العقاري.

الدفعات المنتظمة التي يتعين دفعها بعد إكمال عملية الشراء

(أ) أقساط الرهن العقاري

قد يؤدي الفشل في دفع أقساط الرهن العقاري كما هو مطلوب إلى قيام الهيئة المقرضة للدين العقاري باستعادة حيازة عقاركم.

(ب) التأمين على المبنى والتأمين على الحياة والتأمين لتوفير حماية تغطي أقساط الرهن العقاري

- بالنسبة لكافة العقارات الخاضعة لعقود حيازة Leasehold فإنه يتم توفير التأمين على المبنى كجزء من رسم الخدمة السنوي المفروض على المستأجر. أما بالنسبة للعقارات المملوكة ملكية مطلقة Freehold فإنه يتوجب على المالك شراء عقد تأمين على مبناه بنفسه.
- ينبغي على المستأجر أن يقرر حول ما إن كان سيحصل لنفسه على تأمين على الحياة أو على تأمين يوفر حماية تغطي أقساط الرهن العقاري أم لا. ينبغي على من يفكرون بالشراء تقييم قيمة كل تلك الأمور.

(ج) ضريبة البلدية

1. سيكون من الضروري دفع ضريبة البلدية سنوياً إلا أنه تتوفر خطط دفع أسهل على هيئة أقساط شهرية تخصم تلقائياً من الحسابات المصرفية.
2. سيختلف المقدار المطلوب دفعه من حالة لأخرى اعتماداً على قيمة العقار وعلى موقعه.
3. للحصول على النصح حول دفعات ضريبة البلدية اتصلوا بدائرة الإيرادات ومساعدات الضمان الاجتماعي التابعة لمجلس بلدية برينت على الهاتف: 020 8937 1800.

(د) رسوم الخدمة

- سيكون من المتوقع من أصحاب عقود الحيازة ومن بعض أصحاب الملكية المطلقة دفع رسوم خدمة سنوية. ستتضمن تلك الرسوم تكاليف الصيانة والتنظيف والتدفئة والكهرباء وتأجير الأراضي والتأمين للمرافق المشتركة. إن كنتم على وشك شراء عقار كملكية مطلقة (منزل) فالرجاء التأكد من قيامكم بالتدقيق والاستفسار حول ما إن كان سيلزمكم دفع رسوم خدمة أم لا.
- كما قد يتم فرض رسوم وأجور مقابل أية أشغال كبرى يتم إجراؤها على مبنى المستأجر أو على الحي الذي يسكن فيه.
- إن كانت لديكم أية استفسارات أخرى فالرجاء الاتصال بقسم حق الشراء على الهاتف: 020 8937 2600.

الترجمات

يحتوي هذا المطبوع على معلومات حول حقكم في شراء بيتكم. يرجى الاتصال بكورين دايلي Corrine Daley على الهاتف: 020 8937 2344 إن احتجتم إلى ترجمة لهذا المطبوع أو إلى مساعدة من مترجم.

إن رغبتم في الحصول على هذا المطبوع بطباعة الحروف الكبيرة فالرجاء الاتصال بالرقم: 020 8937 2319.

الاسم
العنوان
الرمز البريدي