

اطلاعات درباره حق خرید (Information on your Right to Buy)

پیرو تغییرات در قانون حق خرید، در وظیفه داریم اطلاعات اساسی درباره حق خرید را در اختیار تمامی مستاجریین ثابت شهرداری قرار دهیم.

ضوابط بخش 5 قانون مسکن مصوب 1985

(الف) شرائطی که حق خرید قابل اعمال است

- ❖ باید مستاجر شهرداری برنت باشید.
- ❖ مستاجر اگر قبل از 18 ژانویه 2005 مستاجر شهرداری شده، باید دارای قرارداد ثابت بخش دولتی (secure public sector tenancy) برای بیش از دو سال باشد.
- ❖ چنانچه افراد در تاریخ 18 ژانویه 2005 یا بعد از این تاریخ بصورت مستاجر شهرداری درآمده باشند، زمان حق برخورداری 5 سال است.
- ❖ ملکی که مستاجر در صدد خرید آنست باید تنها ملک مسکونی او باشد.
- ❖ اگر اجاره نامه بنام زوج است، هر دو نفر باید علاقمندی خود را بخرید ملک در تقاضانامه تصریح کنند.
- ❖ سایر اعضای خانواده یا ساکنین مشترک ملک مورد اجاره که علاقمند به اعمال حق خرید خود هستند میباید از 12 ماه قبل از تاریخ تسلیم تقاضانامه بطور تمام وقت در ملک مورد خرید سکونت داشته باشند.
- ❖ اگر از مزایای مسکن استفاده میکنید، باز هم از حق خرید برخوردارید.

(ب) شرائطی که حق خرید قابل اعمال نیست

- ❖ اگر برای مستاجری طی دوران اجاره حکم تخلیه تعلیقی صادر شده و هنوز از حق خرید برخوردار باشد، مشروط باینکه از شرائط چنین حکمی تخلفی صورت نگرفته باشد. مستاجر باید حکم دادگاه را قبل از تکمیل معامله رعایت کرده باشد. اگر حکم قاطع تخلیه و یا حکم/ابلاغیه تخلیه صادر شده باشد، حق خرید مستاجر از او سلب میشود.
- ❖ برخی از املاک در شبکه املاک مسکونی بصورت رهن دراز مدت (lease) در اختیار شهرداری برنت قرار دارند. اگر از مهلت رهن آپارتمانی کمتر از 50 سال و از مهلت رهن خانه ای کمتر از 21 سال باقی مانده باشد، حق خرید نسبت به چنین املاکی قابل اعمال نیست.
- ❖ اگر منزل مسکونی شما در لیست املاکی که احتمالاً تخریب میشود قرار داشته باشد، شهرداری ممکن است ابلاغیه ای مقدماتی دائر بر این امر صادر کند که حق خرید را بمدت 5 سال بحال تعلیق درمیآورد. اگر برنامه تخریب ظرف دو سال آتی باشد، شهرداری ممکن است به صدور ابلاغیه نهایی در این امر مبادرت ورزد و این به معنی عدم وجود حق خرید است.
- ❖ اگر از مستاجر (یا اعضای خانوار و یا میهمانان او) رفتار و کرداری غیر اجتماعی سر زند حق خرید قابل تعلیق و یا سلب است.
- ❖ چنانچه ملکی که بصورت اجاره قبل از اول ژانویه 1990 در اختیارتان قرار گرفته بخصوص مناسب اسکان افراد کهنسال بوده و جهت سکونت فردی 60 ساله یا به بالا اجاره داده شده، از حق خرید برخوردار نیستید.

(پ) سلسله مراتب اعمال حق خرید

مستاجریین باید فرم (RTB1) را تکمیل و جهت مدیر حق خرید به نشانی زیر ارسال دارند:
The Right to Buy Manager, Brent Housing Partnership, Mahatma Gandhi House, 34 Wembley Hill Road, Wembley, Middlesex, HA9 8AD.

برای دریافت فرم (RTB1) به مراجع زیر مراجعه کنید:

- با تماس با تلفن شماره (020 8937 2600) دپارتمان حق خرید واحد مسکن برنت
- با ارسال ای میل به این نشانی: bhp@brent.gov.uk
- با تماس با سرویس مشتریان مهاتما گاندی هاووس و یا هریک از وان استوپ شاپ های برنت

(ت) قیمت ملکی که مستاجر قصد خرید آنرا دارد

- ارزش ملک زمانی تعیین میشود که تقاضانامه مستاجر در اعمال حق خرید مورد قبول قرار گرفته باشد. برای اینکار ارزیابی جهت تعیین ارزش ملک مامور میشود. زمانی که این کار انجام شد ابلاغیه پیشنهادی بخش 125 جهت خریدار ارسال میشود. این پیشنهاد مرکب است از بهای خرید که معادل ارزش ارزیابی شده منهای تخفیفی معادل 16 هزار پوند است. (16 هزار پوند حداکثر میزان تخفیف است).

(ث) سلسله مراتب تاخیر برای مالکان و مستاجریین

- بنحویکه فوقاً تصریح شد، بعد از آنکه ابلاغیه پیشنهادی بخش 125 جهت خریدار ارسال شد، مستاجر سه ماه فرصت دارد معامله خرید ملک را بپایان رساند. در پایان سه ماه فرصت بعد از ابلاغ پیشنهاد فروش، شهرداری ابلاغیه دیگری (بخش 140) مبنی بر تکمیل معامله جهت مستاجر صادر میکند. این ابلاغیه به مستاجر 54 روز دیگر فرصت میدهد که امر خرید ملک را پایان دهد.

- در صورت قصور مجدد مستاجر به تکمیل معامله، شهرداری ابلاغیه نهائی دیگری (بخش 141) جهت مستاجر صادر میکند. با این ابلاغیه مستاجر 54 روز دیگر جهت پایان معامله فرصت دارد. در صورت قصور، تقاضای خرید ملک منتفی تلقی میشود. اگر مستاجر علاقمند باشد که همچنان حق خرید خود را اعمال کند، باید تقاضانامه مجددی تسلیم و سلسله مراتب را از ابتدا طی کند.
- در صورت تاخیر دپارتمان حق خرید شهرداری در ارائه اسناد در ورای مهلت قانونی مقرر، مستاجر حق دارد اخطاریه مقدماتی (153A) را صادر کند. بعد از دریافت این اخطاریه، ما باید ظرف 30 روز به چنین اخطاریه ای با ارائه دلیل تاخیر و با صدور اسناد مربوطه پاسخ دهیم.
- اگر تاخیر در پاسخ در ورای 30 روز مهلت ادامه یابد، مستاجر محق است اخطاریه تاخیر (بخش 153B) را صادر کند. بعد از دریافت این اخطاریه، ما باید ظرف 30 روز به چنین اخطاریه ای با ارائه دلیل تاخیر و با صدور اسناد مربوطه پاسخ دهیم. اگر تاخیر در ورای 30 روز مهلت همچنان ادامه یابد، مستاجر محق است اجاره بهای پرداختی را از شهرداری طلب کند.

هزینه های اولیه ای که احتمالاً باید تقبل شود (الف) پول تمبیر

اگر ارزش ملک مورد خرید زیر 120 هزار پوند باشد، معامله مشمول حق تمبیر نمی شود. در مورد املاکی که ارزش آنها بین 120 تا 250 هزار پوند قرار دارد، خریدار باید معادل 1 درصد بهای خرید ملک حق تمبیر پرداخت کند. میزان حق تمبیر در مورد املاکی که ارزش آنها بین 120 تا 250 هزار پوند قرار دارد، معادل 3 درصد رقم خریداری ملک است.

(ب) هزینه های حقوقی

خریدار باید وکیل را جهت انجام معامله منصوب و حق الزحمه وی را بپردازد. هزینه های حقوقی متفاوت است و شهرداری برنت پیشنهاد میکند خریدار معادل یک هزار پوند برای پرداخت هزینه های حقوقی منظور دارد.

(پ) ارزیابی، پیمایش ساختمانی و هزینه های اخذ وام
انتظار می رود خریدار رقمی بین 300 تا 500 پوند بابت ارزیابی، پیمایش ساختمانی و اخذ وام پرداخت کند.

هزینه های قابل پرداخت بعد از تکمیل معامله خرید (الف) بازپرداخت وام

قصور در بازپرداخت اقساط وام میتواند به ضبط خانه مسکونی توسط وام دهنده منجر شود.

(ب) بیمه ساختمان، بیمه عمر و بیمه ناتوانی احتمالی پرداخت وام

- در مورد تمامی املاک لیس هولد (رهن دراز مدت) بیمه ساختمان در چهارچوب ارقام سرویس چارج سالیانه قرار دارد. در مورد املاک فری هولد (شش دانگ) در وظیفه خریدار است که بیمه نامه لازم را کسب و هزینه آنرا بپردازد.
- در اختیار و انتخاب خریدار است که نسبت به کسب بیمه نامه عمر و بیمه ناتوانی احتمالی پرداخت وام اقدام کند. تعیین میزان هر یک از این بیمه ها با اختیار خریدار است.

(پ) عوارض شهرداری

1. عوارض شهرداری (Council Tax) بر مبنای سالیانه قابل پرداخت است. این عوارض را میتوان بصورت اقساط و پرداخت مستقیم از حساب بانکی پرداخت کرد.
2. میزان عوارض شهرداری بستگی دارد به ارزش و محل ملک.
3. برای کسب اطلاعات درباره نحوه پرداخت عوارض با تلفن 020 8937 1800 بخش مالی شهرداری برنت تماس بگیرید.

(ث) سرویس چارج

- مالکان املاک لیس هولد و فری هولد باید سرویس چارج سالیانه پرداخت کنند. این هزینه ها شامل حفظ و نگهداری محدوده های عمومی، نظافت، گرما، برق، اجاره زمین و بیمه ساختمانی است. اگر ملکی را (خانه) که خریداری میکنید فری هولد باشد، بپرسید آیا مشمول پرداخت سرویس چارج هستید یا خیر.
- هزینه های گاه بگاه دیگری را باید در ارتباط با تعمیرات عمده ساختمانی بلوک آپارتمانها یا مجموعه املاک پرداخت کنید.
- هر پرسشی در این زمینه ها دارید با دپارتمان حق خرید و تلفن 020 8937 2600 در میان گذارید.

ترجمه

این جزوه حاوی اطلاعاتی درباره حق خرید محل مسکونی اتان است. در صورت نیاز به دریافت نسخه ترجمه شده آن و یا مترجم، لطفاً با کورین دالی (Corrine Daley) با تلفن شماره 020 8937 2344 تماس بگیرید.

اگر بدریافت این جزوه با حروف درشت علاقمندید لطفاً با تلفن 020 8937 2319 تماس بگیرید

نام
نشانی
کد پستی