



BagniuK
Inter Trans

Polish Language Services – Interpreters, Translators and Consultants

Office: 14 Rubislaw Terrace, Ground Floor, Aberdeen AB10 1XE

Telephone: +44 (0) 1224 467940 | Mobile: +44 (0) 7877 858547

E-mail: info@bagniuK.com | Website: www.bagniuK.com

Registered as Codex Services No: 6811247783

FIRST HOME FUND

Wskazówki dla kupujących

Spis treści

1. Co to jest First Home Fund?
2. Co to jest kapitał współdzielony?
3. Dla kogo jest przeznaczony?
4. Przebieg złożenia aplikacji
5. Twoje obowiązki
6. Zwiększenie udziału w kapitale
7. Sprzedaż nieruchomości
8. Gdzie złożyć wniosek
9. Gdzie znaleźć niezależnego doradcę finansowego
10. Wykwalifikowani pożyczkodawcy
11. Dalsze informacje

Co to jest First Home Fund?

First Home Fund jest to program prowadzony przez Rząd Szkocji, który ma na celu pomóc osobom, kupującym nieruchomość po raz pierwszy. Przy zakupie zarówno nieruchomości w nowym budownictwie jak i istniejącej nieruchomości dostępne jest aż £25,000.

Kupujący po raz pierwszy to każdy, kto nie jest właścicielem nieruchomości ani nie był jej właścicielem w Szkocji lub w dowolnym innym miejscu na świecie.

W celu wzięcia udziału w programie, należy posiadać depozyt w wysokości około 5% (w zależności od indywidualnych wymagań pożyczkodawcy). Kredyt hipoteczny musi wynosić co najmniej 25% ceny zakupu nieruchomości. Chociaż Rząd Szkocji będzie posiadał udział w nieruchomości, to ty będziesz pełnoprawnym właścicielem nieruchomości. Nie ma żadnych miesięcznych należności do zapłaty ani nie są naliczane żadne odsetki na rzecz Rządu Szkocji.

Należy pamiętać, że kredytodawcy będą mieli swoje indywidualne wymagania udzielając kredytu hipotecznego. Kredytodawca lub doradca hipoteczny w pełni wyjaśni te wymagania.

Zwykle spłacasz procentowy udział kapitału Rządu Szkocji, w momencie sprzedaży swojej nieruchomości, ale możesz spłacić Rząd wcześniej (patrz „Zwiększenie udziału w kapitale” na stronie 7, aby uzyskać więcej informacji).

Co to jest kapitał wspólny?

Zakup nieruchomości w ramach wspólnego programu kapitałowego oznacza, że dzielisz koszty zakupu nieruchomości z Rządem Szkocji. Swoją część sfinansujesz poprzez depozyt oraz kredyt hipoteczny, a pozostałą część sfinansuje Rząd Szkocji.

Nie ma żadnych miesięcznych należności do zapłaty ani nie są naliczane żadne odsetki na rzecz Rządu Szkocji za ich wkład. Zwykle spłaca się go, gdy sprzedaje się swoją nieruchomość lub zwiększając swój kapitał własny w miarę upływu czasu.

Na przykład, jeśli depozyt i kredyt hipoteczny spłacają 85% wartości domu przy zakupie Rząd Szkocji będzie miał 15% udziału. Oznacza to, że w momencie sprzedaży, otrzymasz 85% ostatecznej ceny sprzedaży a Rząd Szkocji 15%.

Nie oznacza to, że Rząd Szkocji ma prawo własności do nieruchomości. To ty posiadasz pełnoprawny tytuł właściciela nieruchomości.

Dla kogo jest przeznaczony?

Program jest otwarty dla wszystkich, którzy biorą kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości na terenie Szkocji po raz pierwszy. Nie można ubiegać się o udział w programie, jeśli kupujesz nieruchomość za gotówkę lub



jeśli wcześniej posiadałeś nieruchomość w Wielkiej Brytanii lub za granicą w dowolnym momencie (jako wyłączny właściciel lub współwłaściciel).

Chociaż program jest otwarty dla wszystkich kupujących nieruchomości po raz pierwszy, istnieje kilka wymagań, których kupujący musi być świadomy:

- Maksymalny wkład Rządu Szkocji wynosi £25,000 lub 49% wartości wyceny nieruchomości lub ceny zakupu (w zależności od tego, która wartość jest niższa). Gdy dokonasz zakupu nieruchomości za wartość niższą niż wartość wyceny, maksymalny wkład rządu Szkocji wynosi £25,000 lub 49% ceny zakupu.

Przykład różnych udziałów kapitałowych

Zakup Johna

Wycena nieruchomości i cena zakupu	£100,000
Depozyt i kredyt hipoteczny Johna	£75,000
Wkład Rządu Szkocji	£25,000
Udział w kapitale Rządu Szkocji	25%

Zakup Amy

Wycena nieruchomości i cena zakupu	£50,000
Depozyt i kredyt hipoteczny Johna	£25,500
Wkład Rządu Szkocji	£24,500
Udział w kapitale Rządu Szkocji	49%

W tym przykładzie John może otrzymać pełny wkład w wysokości £25,000, ponieważ byłoby to 25% udziału w kapitale dla Rządu Szkocji.

Amy nie otrzymałaby pełnej kwoty £25,000, ponieważ kapitał własny Rządu Szkocji nie może przekroczyć 49%. Maksymalna kwota, jaką może otrzymać, wynosi £24,500.

- Istnieje limit jednej aplikacji na nieruchomość. Możesz przesłać wspólne podanie, będzie ono jednak ograniczone do jednego wkładu rządowego do £25,000
- Twój kredyt hipoteczny musi wynosić co najmniej 25% ceny zakupu.
- Twój kredyt hipoteczny musi być spłatą kapitału.
- Nieruchomość musi być jedynym miejscem zamieszkania wszystkich wnioskodawców. Program nie jest dostępny dla zakupu nieruchomości pod wynajem.

- Nie możesz ubiegać się o udział w innych programach kapitału dzielonego Rządu Szkocji (np. Help to Buy (Scotland) Affordable New Build, Help to Buy (Scotland) Smaller Developer, New Supply Shared Equity or Open Market Shared Equity) dotyczy to również tego programu. Jeśli masz otwartą aplikację dla dowolnego innego programu współdzielonego kapitału w Szkocji, musisz go wycofać przed złożeniem wniosku na ten program. Możesz jednak skorzystać z pomocy Help to Buy: ISA or Lifetime ISA.

Przebieg złożenia aplikacji

Zalecamy skonsultowanie się z niezależnym doradcą finansowym (IFA) przed złożeniem wniosku do programu. Istnieje szereg programów dostępnych dla wnioskodawców w Szkocji, a niezależny doradca finansowy pomoże wybrać najbardziej odpowiedni do Twojej sytuacji.

Znalazłeś idealną nieruchomość i Twoja oferta została zaakceptowana, co dalej?

Tutaj ustalimy, w jaki sposób przystąpisz do ubiegania się o program i jak zabezpieczysz wkład finansowy na zakup nieruchomości od Rządu Szkocji.

Musisz wyznaczyć kancelarie prawną która będzie działała w Twoim imieniu. Ona ukończy wiele prac związanych z zakupem nieruchomości za Ciebie i podejmie współpracę z agentem administracyjnym, który zostanie powołany przez Rząd Szkocji, aby działać ich imieniem.

Będziesz także musiał uzyskać wycenę nieruchomości od niezależnego profesjonalnie wykwalifikowanego rzeczoznawcy zarejestrowanego w Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) - może to być uwzględnione w Home Report nieruchomości lub zostać zlecone przez kredytodawcę. Więcej informacji na temat domu, ankiety i wyceny znajdziesz w przewodniku RICS „Home Surveys”

Będziesz odpowiedzialny za opłacenie wszystkich kosztów prawnych i innych dodatkowych opłat związanych zakupem twojej nieruchomości. Podatek od zakupu nieruchomości i gruntu może dotyczyć transakcji zakupu nieruchomości o wartości powyżej £145,000. Na stronie internetowej Revenue Scotland możesz znaleźć więcej informacji na temat ulg, dla kupujących nieruchomości po raz pierwszy, dotyczących podatku od nieruchomości i gruntu. Twoja kancelaria prawna będzie w stanie udzielić Ci dalszych porad na ten temat i na temat warunków całej dokumentacji. Powinieneś upewnić się, że rozumiesz wszystkie warunki i zgadzasz się z nimi, podpisując jakiegokolwiek zobowiązania prawne.

Po zaakceptowaniu Twojej oferty dotyczącej nieruchomości (nawet tylko ustnej) możesz wypełnić formularz wniosku o program, dostępny na stronie <https://linkhousing.org.uk/firsthomefund>. Będziesz musiał podać Swoje dane osobowe a także informacje o kupowanej nieruchomości. Będziesz także w stanie określić, jaką część wkładu chcesz otrzymać w ramach programu, maksymalnie £25,000 lub 49% udziału w kapitale.

Nie będziesz mógł ubiegać się o udział w programie, jeśli Twoja kancelaria prawna zawarła już prawne zapisy dotyczące zakupu nieruchomości. Musisz przesłać swój wniosek zanim to nastąpi, aby można było rozważyć wsparcie ze strony First Home Fund.

Jeśli ubiegasz się o wspólny kredyt hipoteczny z drugim kredytobiorcą, tylko jeden kandydat musi być kupującym nieruchomości po raz pierwszy, by kwalifikować się do programu, pod warunkiem, że żaden ze wspólnych wnioskodawców nadal nie jest właścicielem innej nieruchomości, przed sfinalizowaniem zakupu nowej nieruchomości. Jeśli ty i twój partner jesteście kupującymi po raz pierwszy, będziecie w stanie tylko raz otrzymać jeden wkład do nieruchomości od Rządu Szkocji.

Formularz wniosku zawiera również kilka pytań monitorujących. Odpowiadając na nie pomożesz Rządowi Szkocji na ocenę programu i zrozumienie, kto składa wniosek. Wypełniony formularz zostanie przesłany do agenta administracyjnego. Administrator po otrzymaniu wniosku, dokona oceny, twojej zdolności comiesięcznej spłaty kredytu hipotecznego.

Jeśli Twoja aplikacja zostanie zaakceptowana, wówczas agent administracyjny wyda list z decyzją, który zostanie wysłany do Ciebie, do Twojego doradcy finansowego (jeśli takiego posiadasz), kancelarii prawnej, która Cię reprezentuje a także do prawników Rządu Szkocji. List ten pozwala Tobie lub Twojemu doradcy finansowemu, wypełnić pełną aplikację hipoteczną, która uwzględni składkę Rządu Szkocji.

List z decyzją jest ważny przez 3 miesiące, gdzie w tym czasie należy zawrzeć umowę kupna nieruchomości. Jak tylko otrzymasz powyższy list, należy skontaktować się ze swoim doradcą finansowym oraz kredytodawcą, aby rozpocząć pełną procedurę pozyskania kredytu. Wszelkie finansowe zobowiązania związane z zakupem muszą zostać uregulowane w ciągu 6 miesięcy od daty zawarcia umowy.

Jeśli nie zawrzesz umowy w ciągu 3 miesięcy od otrzymania listu z decyzją twoja aplikacja zostanie anulowana. Aby dalej brać udział w programie będziesz musiał przesłać nową aplikację.

Wprowadzanie w błąd lub podawanie nieprawidłowych informacji w formularzu wniosku skutkuje opóźnieniem lub wycofaniem wsparcia. Świadome lub lekkomyślne składanie fałszywych oświadczeń lub ukrywanie informacji wymaganych w związku z wnioskiem, jest przestępstwem.

Agent administrujący po otrzymaniu Twojej aplikacji pobierze opłatę w wysokości £550. Jeśli twoja aplikacja zostanie odrzucona pieniądze zostaną Ci zwrócone, z wyjątkiem przypadków, w których nastąpiło wprowadzenie w błąd lub oszustwo z Twojej strony.

Procent kapitału własnego, który będzie posiadał Rząd Szkocji, oparty jest na wycenie nieruchomości, a nie ostatecznej cenie zakupu. Jesteś zgodzisz się na zakup nieruchomości po cenie wyższej niż cena wartość rynkowej nieruchomości, będziesz musiał sam pokryć tę różnicę. Procentowy udział kapitału własnego Rządu Szkocji będzie nadal naliczany na podstawie wartości rynkowej nieruchomości.



Przykład zakupu nieruchomości powyżej wartości rynkowej:

Wycena nieruchomości	£160,000
Wkład wnioskodawcy	£135,000 (w tym kredyt hipoteczny)
Wkład Rządu Szkocji	£25,000
Cena zakupu	£168,000
Udział w kapitale Rządu Szkocji	15,62%
Własny udział w kapitale	84,38%

W tym przykładzie nieruchomość została zakupiona za £168,000, o £8,000 powyżej wartości rynkowej nieruchomości. Rząd Szkocji wniósł wkład £25,000.

Jeżeli udział kapitałowy byłby oparty na cenie zakupu, to Rząd Szkocji posiadałby 14,88% udziału. Jednak w przypadku, gdy cena zakupu jest wyższa niż cena rynkowa, udział kapitału własnego Rządu Szkocji nadal zostaje naliczony w oparciu o wartości rynkową. Dlatego udział Rząd Szkocji nadal wynosi 15,62%.

W tym przykładzie wniesiesz £16,000 (tj. 5% wyceny jako depozyt plus £8,000 za zakup powyżej wartości wyceny) na poczet zakupu nieruchomości.

Płacąc powyżej kwoty wyceny zwiększasz ryzyko ujemnego kapitału własnego, gdy pożyczka przekracza wartość rynkową nieruchomości.

Twoje zobowiązania

Kupując nieruchomość z programem First Home Fund, stajesz się pełnoprawnym właścicielem nieruchomości.

Posiadanie nieruchomości wiąże się z pewnymi obowiązkami. Będziesz odpowiadać za płacenie podatków, wszystkie koszty utrzymania, ubezpieczenia, naprawy oraz za utrzymanie nieruchomości w stanie nadającym się do zamieszkania. Koszty te nie są dzielone z Rządem Szkocji. To ty jesteś odpowiedzialny za wszystkie koszty. Przed zakupem nieruchomości należy uważnie przeczytać Home Raport nieruchomości, który określi wszelkie niezbędne naprawy. Będziesz odpowiedzialny za ich wypełnienie, więc musisz upewnić się, że możesz sobie na nie pozwolić. Aby kwalifikować się do programu nieruchomość musi spełniać Normę tolerowalną.

Norma tolerowana

Norma tolerowana to definicja prawna określona w sekcji 86 Housing (Scotland) Act 1987. Określa szereg wymagań, takie jak między innymi stabilność strukturalna, prawidłowe ogrzewanie i stabilne zaopatrzenie w wodę, które musi spełniać nieruchomości, aby nadawać się do określonego celu.

W większości przypadków kredytodawca nie przyzna Ci kredytu hipotecznego na nieruchomości, która nie spełnia normy tolerowalnej. Twoja kancelaria prawna będzie w stanie doradzić Ci co zrobić w takim przypadku.

Twoja nieruchomość może również podlegać powszechnym opłatom za utrzymanie lub obsługę (na przykład wspólnych schodów w bloku). Twoja kancelaria prawna będzie w stanie poinformować Cię o tych kosztach przed zakończeniem zakupu.

Zwiększenie udziału w kapitale

Jeśli chcesz zwiększyć swój udział w kapitale, w pierwszej instancji powinieneś porozmawiać z agentem administracyjnym.

Zwiększenie udziału w kapitale wiąże się z pewnymi kosztami, za których pokrycie będziesz odpowiedzialny.

Udział Rządu Szkocji w nieruchomości zwykle spłacany jest w momencie sprzedaży nieruchomości. Istnieje jednak możliwość wcześniejszego zwiększenia swojego udziału. Poniżej omówione zostały niektóre warunki zwiększenia udziału:

- Musisz zwiększyć swój udział w kapitale o co najmniej 5%.
- Jeśli Twój udział w kapitale wynosi 90% lub więcej, dalszy wzrost musi wynosić do 100%
- Możesz zwiększyć swój udział maksymalnie do 100%

Aby zwiększyć swój udział w kapitale, należy dokonać wyceny nieruchomości, na podstawie której, zostaną obliczone udziały kapitałowe. Będziesz miał trzy miesiące od daty dokonania wyceny, na zwiększenie swojego udziału w kapitale i dokonania płatności.

W celu zwiększenia udziału w kapitale obliczenia będą oparte na wycena nieruchomości na otwartym rynku. Oznacza to, że jeśli cena twojej nieruchomości poszła w górę od momentu zakupu, to kapitał własny rządu szkockiego będzie miał większą wartość. Poniższy przykład pokazuje, w jaki sposób wzrost wartości nieruchomości zmienia wartość udziałów kapitałowych każdej ze stron:



Przykład - Zwiększenie udziału w kapitale w przypadku wzrostu wartości nieruchomości

Pierwotna wycena i cena zakupu	£100,000
Twój udział w kapitale	80%
Udział w kapitale Rządu Szkocji	20%
Obecna wycena na otwartym rynku	£130,000
Twój udział w kapitale (80% z £130,000)	£104,000
Udział kapitałowy rządu szkockiego (20% ze £130,000)	£26,000
Nowy udział właściciela (85% ze £130,000)	£110,500
Płatność właściciela na rzecz Rządu Szkocji (5% ze £130,000) (£110 500 - £104 000)	£6,500
Nowy udział Rządu Szkocji (15% ze £130,000)	£19,500

Sprzedż nieruchomości

Jeśli chcesz sprzedać swoją nieruchomość, w pierwszej instancji powinieneś porozmawiać z agentem administracyjnym.

Sprzedż nieruchomości wiąże się z kosztami, za których pokrycie będziesz odpowiedzialny. Twoja kancelaria prawna ustali, jakie są to koszty a także naliczy własne opłaty. Uwaga: koszty te nie są odliczane od wpływu z ostatecznej sprzedaży nieruchomości.

Sprzedając swoją nieruchomość, spłacisz wszelkie zaległe udziały Rządu Szkocji. Kwota spłaty zależna jest od kapitału własnego każdej ze stron. Na przykład, jeśli sprzedasz swoją nieruchomość za £140,000 a posiadasz 80% udziałów, zapłacisz £28,000 na rzecz Rządu Szkocji na pokrycie 20% udziałów w kapitale. Jest to niezależne od tego, czy kupiłeś nieruchomość po cenie wyższej czy niższej wartości rynkowej.

Wartość twojej nieruchomości w momencie sprzedaży może być niższa niż w momencie zakupu. Jednakże podział dochodów ze sprzedaży pozostaje oparty na akcjach kapitałowych. Nie możesz sprzedać swojej nieruchomości poniżej 95% wartości ceny rynkowej bez zgoda ministrów Szkocji.

Przykład spadku wartości rynkowej nieruchomości

Początkowa wartość nieruchomości i cena zakupu (w zależności która wartości jest niższa)	£100,000
Twój udział - 80 procent	£80,000
Udział rządu szkockiego - 20 procent	£20,000
Cena sprzedaży	£90,000
Otrzymujesz 80 procent	£72,000
Rząd Szkocji otrzymuje 20 procent	£18,000