

Jūsu ceļvedis nekustāmā īpašuma iegādē



The Law Society

Saņemt padomu

Iegādāties jaunu mājokli ir aizraujošs pasākums, bet bez advokāta palīdzības tas var pārvērsties par juridisku mīnu lauku. Jūsu advokāts ir kvalificēts visās nekustāmā īpašuma tiesību jomās un viņa/-s uzdevums ir Jums sniegt palīdzību, lai Jūs izvairītos no iespējamām problēmām un lai aizsargātu Jūsu intereses visa procesa garumā – no piedāvājuma izteikšanas līdz atslēgu pārņemšanai.

Šis buklets ir ceļvedis tiem pakalpojumiem, kādus Jūs varat sagaidīt no sava advokāta kad iegādāties jaunu mājokli.

Kā atrast advokātu

Vēlams, ka Jūs kontaktējiet advokātu tikko esat sācis/-usi domāt par jauna mājokļa pirkšanu. Ja Jums jau nav advokāta, apmeklējiet mūsu tīmekļa vietni www.lawsociety.org.uk/findasolicitor un meklējiet zem atslēgvārda "Conveyancing residential", lai atrastu advokātu Jūsu rajona. Vai arī zvaniet 0870 606 2555.

Izmaksas

Advokātu likmes var atšķirties un tās būs atkarīgas no darījuma veida un apjoma. Pirms Jūs izlemjat kuram advokātam uzticēties, salīdziniet cenas starp vairākiem advokātu birojiem. Atcerieties, ka Jums var nākties maksāt vairāk par vairāk pieredzējušu advokātu, tātad ne vienmēr lētākā cena ir labākā alternatīva. Turklāt nāksies maksāt par virkni citām lietām, piemēram, valsts nodeva, PVN u.c.

Ko advokāts gribēs zināt

Kad Jums būs nolīgts advokāts viņš/-a Jums lūgs daudz informācijas un dokumentu. To skaitā:

- personapliecinošu dokumentu;
- īpašuma cenu;
- Mājas informācijas paketes kopiju;
- jebkādu faktoros, kas varētu iespaidot precīzo īpašuma pirkšanas laiku (piemēram, skolu brīvdienų laikā);
- kā Jūs plānojat samaksāt par pirkumu.

Advokāts arī gribēs zināt vai:

- Jūs esat pieprasījis hipotēku;
- Jūs plānojat veikt kādus celtniecības darbus;
- Jūs pārkat īpašumu kopā ar vēl kādu personu;
- pārdevējs pērk kaut ko citu; un
- Jums pieder kāds īpašums kuru vēlaties pārdot.

Mājas informācijas paketes (Home information packs)

Kad pārdevējs piedāvā savu īpašumu tirgum viņam/-i (vai māklerim) ir jāsagatavo mājas informācijas pakete (MIP). MIP satur virkni ar īpašumu saistītu juridisku un citu dokumentu. To skaitā detalizēta informācija par īpašuma īpašnieku un zemes robežas plāns pret kaimiņu īpašumiem.

MIP satur informāciju par ilgtermiņa nomas tiesībām (leasehold), ja tādas pastāv (ja Jūs pārkat ilgtermiņa nomas tiesības tad tās ir noteiktas uz zināmu laiku – parasti uz 99 vai 125 gadiem). MIP arī satur informāciju par izpēti, ieskaitot kanalizācijas izpēti, kas ir veikta par konkrēto zemes gabalu un no kuras var uzzināt par

vietējām nodevām (maksājumi, kas jāveic vietējai pašvaldībai vai valstij), zemes plānošanas lēmumiem un ierosinājumiem celt jaunus ceļus.

Tomēr, MIP saturs būs atkarīgs no katra mājokļa. Piemēram, ne visiem mājokļiem būs ilgtermiņa nomas tiesību dokumenti. Advokāts Jums varēs sniegt papildu padomus.

Ja kāds īpašums jau tika piedāvāts tirgū pirms ieviešanas prasību pēc MIP, pārdevējam ir doti vairāki mēneši laika MIP sastādīšanai. Jūsu advokāts vai mākleris Jums var sniegt vairāk informācijas par to.

Sazināties ar pārdevēja advokātu

Tad, kad Jums būs nolīgts advokāts, šis advokāts sazināsies ar pārdevēja advokātu, kas Jūsu advokātam iedos līguma projektu un citus pieprasītus dokumentus. Šajā brīdī Jūsu advokātam arī iedos furnitūras un citu namīpašumā esošo un pirkumā iekļauto piederumu sarakstu, vai arī šāds saraksts būs iekļauts MIP. Šis saraksts Jums būtu rūpīgi jāpārbauda.

Izpētes

Jūsu advokāts veiks vairākas izpētes, ieskaitot pie vietējās pašvaldības. Šīs izpētes liks saprast, vai pastāv kādi zemes attīstības plāni, kas iespaidotu konkrēto zemes gabalu, piemēram, ceļa remontu, un sniegs informāciju vai par konkrēto īpašumu ir izsniegtas kādas izpētes atļaujas. Nepieciešamības gadījumā Jūsu advokāts arī var pārbaudīt vai zemes gabalam draud appludināšana, vai tajā ir veikti rakšanas darbi, un vai zeme varētu būt piesārņota. Advokāts Jums darīs zināmu ja kāds no šiem jautājumiem varētu izraisīt šaubas. Šiem izpētes rezultātiem vajadzētu būt iekļautiem MIP.

Ilgtermiņa nomas tiesību īpašumi

Ja īpašums, kuru Jūs vēlaties pirkt patiesībā ir ilgtermiņa nomas tiesību īpašums („leasehold”) (parasti tie ir dzīvokļi), tad tam būs detalizēti nomāšanas nosacījumi. Jūsu advokāts rūpīgi pārbaudīs šos nosacījumus un sazināsies ar pārdevēja advokātu vai īpašuma pārvaldniekiem, lai noskaidrotu kādas pakalpojumu un pārvaldīšanas nodevas Jums būs jāmaksā. Šai informācijai vajadzētu būt iekļautai MIP.

Īpašuma pārbaude

Ja Jūs pieprasiet hipotēku, parasti hipotēkas devējs pieprasīs neatkarīgu īpašuma vērtējumu. Parasti hipotēkas devējs pats izraudzīs vērtētāju, bet Jums par to būs jāmaksā. Atcerieties, ka vērtētājs novērtēs īpašumu, bet viņš nepārbaudīs vai ir kādas slēptas vainas.

Jums vajadzētu apsvērt iespēju noligt kādu, kas Jūsu uzdevumā pārbauda īpašumu (iespējams, tas varētu būt tas pats vērtētājs) jo Jums ir pienākums noskaidrot, ka īpašumam nav kādi būtiski konstrukcijas defekti pirms Jūs to nopērkat. Ja pārbaudes laikā atklājās, ka īpašumam ir nepieciešami kādi papildu remonta darbi Jums šī informācija jānodod savam advokātam, lai viņš, iespējams, var vienoties par zemāku cenu.

Hipotēkas akts un nosacījumi

Jūsu hipotēkas devējam būs nepieciešams hipotēkas akts. Rūpīgi izlasiet šo aktu, piedāvājuma vēstuli un hipotēkas nosacījumus. Jūsu advokāts Jums palīdzēs šos dokumentus saprast.

Jūsu ceļvedis nekustāmā īpašuma iegādē



The Law Society

Līguma parakstīšana

Jūsu advokāts ar Jums dalīsies visā tajā informācijā, kuru viņš/-a ir noskaidrojis. Ja Jūs vēl arvien vēlaties iegādāties šo īpašumu, advokāts sagatavos līgumu un izskaidros visus tā nosacījumus. Līguma parakstīšanas brīdī Jums jāveic pirmā iemaksa – parasti 5% - 10% no pirkuma cenas.

Līgumu apmaiņa

Šis ir Jūsu un pārdevēja darījumam izšķirošs moments. Jūsu advokāts un pārdevēja advokāts apmainās līgumiem, lai Jums tiek tā līguma kopija, kuru ir parakstījis pārdevējs un pārdevējam tiek tā kopija, kuru Jūs esat parakstījis. Ja Jūs šajā stadijā pārdomājat un nevēlaties vairs iegādāties īpašumu Jums var nākties maksāt soda naudu. Abi advokāti noteiks datumu kad pirkuma darījums būs pabeigts.

Gala norēķins

Laikā, kas ir starp līgumu apmaiņu un darījuma pabeigšanu Jūsu advokāts paņems hipotēkas summu no hipotēkas devēja un atlikušo summu no Jums. Šajā summā būs iekļautas izmaksas, PVN, zemes grāmatas nodevas un valsts nodeva (ja tāda jāmaksā). Šajā brīdī Jūsu advokāts veiks pēdējās izpētes, un vienosies ar pārdevēja advokātu par iespējamu vecu hipotēku nomaksāšanu. Advokāts arī sagatavos nodošanas aktu un nosūtīs to pārdevēja advokātam pēc parakstiem.

Noslēgums

Pēdējais solis šajā procesā ir tas, kad Jūsu advokāts izmaksā naudu pārdevējam un atdod īpašuma atslēgas Jums. Advokāts Jūsu vārdā samaksās valsts nodevu un zemes grāmatas nodevas, kā arī pierēģistrēs īpašumu uz Jūsu vārdu Zemesgrāmatā. Reģistrā būs norādīts hipotēkas devējs un tiks atzīmēts, ka Jūs esat īpašuma tiesiskais īpašnieks.

Citi juridiski jautājumi

Kad Jūs iegādājat nekustāmo īpašumu Jums arī var nākties sastapties ar citiem juridiskajiem jautājumiem. Piemēram:

- ja Jūs pērkat īpašumu kopā ar savu laulāto vīru vai sievu, Jums, iespējams, jāparaksta "uzticības akts" kas noteic, kura īpašuma daļa katram no jums pieder;
- ja Jums nav testamenta, Jums vajadzētu apsvērt tādu uztaisīt; un
- ja Jums ir testaments, varbūt Jums vajadzētu tajā izdarīt izmaiņas.

Jūsu advokāta profesionālajos pienākumos ietilpst juridiskas palīdzības sniegšana visos minētajos gadījumos.

Papildu informācija

Šis buklets ir viens no bukletu sērijas par parastākajiem advokātu juridiskajiem pakalpojumiem. Zemāk seko saraksts ar citu bukletu nosaukumiem. Jūs šos bukletus varat dabūt no Jūsu advokāta vai piezvanot Anglijas un Velsas Juristu biedrībai (*Law Society of England and Wales*), 0870 3333 084.

- Jūsu ceļvedis testamenta taisīšanā
- Jūsu ceļvedis uz laulības šķiršanu
- Jūsu ceļvedis kad rodas problēmas darba vietā
- Jūsu ceļvedis sava biznesa uzsākšanā
- Jūsu ceļvedis lai prasītu kompensāciju par miesas bojājumiem
- Jūsu ceļvedis vecāku cilvēku finanšu lietu kārtošanā
- Jūsu ceļvedis mājokļa izveidošanā kopā ar dzīves biedru
- Jūsu ceļvedis kad vēlaties iznomāt savu īpašumu
- Jūsu ceļvedis uz mājokļa irēšanu
- Jūsu ceļvedis kad vajadzīgs advokāts
- Jūsu ceļvedis uz testamenta izpildīšanu
- Jūsu ceļvedis uz patvēruma pieprasīšanu

Šis buklets ir pieejams ar lielāku tekstu, Braila rakstā, audio un CD ierakstā. Ja Jūs vēlaties kādu no šiem bukleta variantiem, lūdzu kontaktējiet mūs sūtot e-pastu uz accessibility@lawsociety.org.uk vai zvanot **0870 606 2555.**

Šis buklets arī ir pieejams dažādās valodās. Šādus bukletus Jūs varat atrast mūsu tīmekļa vietnē: www.lawsociety.org.uk.

Lexcel

Look for Lexcel - the mark of excellence