

Jūsų namo pirkimo vadovas



The Law Society

Patarimų gavimas

Namo pirkimas visada yra labai jaudinanti perspektyva, tačiau be advokato pagalbos tai gali tapti tikru teisiniu pavojumi. Jūsų advokatas yra kvalifikuotas visose nuosavybės įstatymo srityse ir yra tam, kad padėtų jums išvengti visų galimų problemų ir, kad kiekviename etape saugotų jūsų interesus nuo pat pasiūlymo pateikimo iki rakto nuo jūsų durų gavimo.

Šis vadovas apibūdina paslaugas, susijusias su namo pirkimu, teikiamas advokatų.

Advokato radimas

Idealiausia būtų susisiekti su savo advokatu tada, kai tik pagalvojate apie būsto įsigijimą. Jei jūs dar neturite advokato, apsilankykite mūsų svetainėje www.lawsociety.org.uk/findasolicitor ir paieškokite skyrelyje "Conveyancing residential" (Nuosavybės teisės perdavimas į gyvenamąją vietą), kad gautumėte daugiau informacijos apie jūsų vietovėje esančius advokatus. Arba jūs galite paskambinti telefonu 0870 606 2555.

Kainos

Tarp advokatų įkainiai gali skirtis priklausomai nuo pardavimo sudėtingumo ir tipo. Prieš nusprendžiant, kuo pasinaudoti, patikrinkite keletą advokatų firmų, kad palygintumėte kainas. Jūs turėtumėte nepamiršti, kad galite mokėti brangiau už labiau patyrusį advokatą, taigi pigiausia kaina dar nėra geriausias pasirinkimas. Prisiminkite, kad jums reikės apmokėti ir kitokias išlaidas, tokias kaip žyminis mokestis, PVM ir kiti paieškų užmokesčiai.

Ko jūsų advokatui reikės iš jūsų

Kai tik išsirinksite advokatą, jis jūsų paprašys daugybės dalykų ir dokumentų. Tai gali būti:

- bet koks asmens tapatybės nustatymas;
- nuosavybės kaina;
- namų informacinio paketo kopija jūsų nuosavybei;
- bet kokie faktoriai, kurie gali turėti įtakos tiksliai jūsų nuosavybės pirkimo datai (pavyzdžiui, gali sutapti su mokyklos atostogomis); ir
- kaip jūs ketinate mokėti už nuosavybę.

Jiems taip pat reikės sužinoti ar:

- jūs paprašėte paskolos būstui pirkti;
- jūs ketinate atlikti būsto darbus;
- jūs perkate kartu su kažkuo kitu;
- pardavėjas perka kitą nuosavybę;
- jūs pats turite nuosavybę, kurią norite parduoti.

Namų informaciniai paketai (Home information packs, HIPs)

Pardavėjas (arba jo nekilnojamojo turto pardavimo agentas) turi pateikti namų informacinį paketą (HIP), kai pristato savo namą pardavimui. Namų informaciniame pakete būna daug teisinių dokumentų ir kitų dokumentų susijusių su namu. Tie dokumentai nurodo detales apie namo savininką, ir planą, kuris nurodo ribas tarp savininko namo ir jo kaimynų namo.

Namų informacinis paketas nurodo informaciją apie „išnuomotą turtą“ (*leasehold*), jei toks yra (jei jūs nusiperkate išnuomotą namą, jis jums priklausos tik tam tikrą laiką – dažniausiai 99 ar 125 metus). Jame taip pat yra vietiniai tyrinėjimai ir kanalizacijos tyrinėjimai, kurie suteikia informacijos apie vietos žemės mokestį (mokesčiai, kuriuos jums gali tekti mokėti vietos valdžiai arba vyriausybei), planavimų sprendimų ir pasiūlymų naujų kelių tiesimui.

Tačiau tai, kas yra įtraukiama į Namų informacinį paketą, priklauso tik nuo pačių namų. Pavyzdžiui ne visi namai turės išnuomoto turto dokumentus. Jūsų advokatas pateiks jums daugiau patarimų.

Jeigu namas buvo parduodamas dar iki to, kai reikėjo Namų informacinio paketo, pardavėjas jį turėtų pateikti po keleto mėnesių. Jūsų advokatas arba nekilnojamojo turto pardavimo agentas gali patarti jums apie tai.

Susisiekimas su pardavėjo advokatu

Kai tik jūs pasirenkate advokatą, jis turės susisiekti su jūsų pardavėjo advokatu, kuris jūsų advokatui pateiks sutarčių juodraštinis variantus ir bet ką, ko bus prašyta. Forma, išvardinanti visą įrangą ir turinį, kurie bus įtraukti jums perkant nuosavybę, bus pateikta advokatui šiame etape arba įtraukta į Namų informacinį paketą. Jums reikės nuodugniai patikrinti tą sąrašą.

Tyrimai

Jūsų advokatas atliks daugybę tyrimų, įskaitant ir vietinės valdžios apklausas. Tai gali padėti atskleisti bet kokias planavimo problemas, kurios turi įtakos nuosavybei, tokias kaip kelių patobulinimas ar planavimo leidimo suteikto nuosavybei detalės. Jūsų advokatas taip pat gali atlikti potvynių, kasybos, užterštos žemės tyrimus, jei tik to reikia. Jei kurie nors iš šitų tyrimų rodo požymius, vertus susirūpinimo, jūsų advokatas jums apie tai praneš. Tokie dalykai turėtų būti Namų informaciniame pakete.

Išnuomotas turtas

Jei nuosavybė yra išnuomota (ypatingai būdinga perkant butą), tai išsamios nuomos detalės ir sąlygos bus išdėstytos detaliai. Jūsų advokatui tai reikės labai nuodugniai patikrinti ir pardavėjo advokatui arba nuosavybę tvarkančiam agentui pateikti užklausimą apie tai, kokius aptarnavimo bei tvarkymo mokesčius jums reikės mokėti. Tai turėtų būti įtraukta į Namų informacinį paketą.

Apžiūros patarimai

Jeigu jūs prašote paskolos būstui pirkti, tai jūsų paskolos suteikėjui reikės nepriklausomo jūsų nuosavybės įvertinimo. Dažniausiai jie paskiria savo nepriklausomą ekspertą, kad tai padarytų, bet jūs gaunate už tai mokėti. Prisiminkite, kad tai yra kainos įvertinimas, bet ne tyrimas.

Jūs turėtumėte pagalvoti apie savo eksperto paskyrimą (galima tą patį asmenį, kaip ir įvertintoją), kad apžiūrėtų jūsų nuosavybę, nes ji turi jus tenkinti ir jūs turite įsitikinti, kad ji yra struktūriškai tvirta prieš jums ją perkant. Jei apžiūros metu yra nustatoma, kad pastatui reikia remonto, jūs tai turėtumėte pranešti savo advokatui, nes tai gali leisti paderinti kainą.

Paskolos aktas ir sąlygos

Jūsų paskolos teikėjui taip pat reikės paskolos akto. Jūs turėtumėte labai nuodugniai perskaityti paskolos aktą, pasiūlymo laiškus ir paskolos sąlygas. Jūsų advokatas jums jas paaiškins.

Jūsų namo pirkimo vadovas



The Law Society

Sutarties pasirašymas

Jūsų advokatas praneš jums apie visus tyrimus, kuriuos ji/jis atliko iki šiol. Jei jūs sutinkate tęsti reikalų tvarkymą, jūsų advokatas užbaigs sutarties sąlygas ir jums jas paaiškins. Tada jums reikės pasirašyti sutartį ir įteikti rankpinigius, dažniausiai 5% iki 10% nuo visos kainos sumos.

Pasikeitimas sutartimis

Tai yra lemiamas sutarties tarp jūsų ir pardavėjo momentas. Jūsų ir jūsų pardavėjo advokatai pasikeičia sutartimis taip, kad jūs turite sutartį, kurią pasirašė pardavėjas, o jis turi sutartį, kurią pasirašėte jūs. Jei jūs norite pasišalinti iš namo pirkimo proceso po šio etapo, jums gali tekti mokėti finansines baudas. Šiame etape advokatai taip pat nustatys pardavimo užbaigimo datą.

Galutinis balansas

Nuo pasikeitimo sutartimis iki užbaigimo, jūsų advokatas paims paskolos pinigus iš jų kreditoriaus, ir likusią dalį iš jūsų. Ten bus įskaičiuotos išlaidos, PVM (VAT), Žemės registracijos mokeskis (*Land Registry fee*), žyminis mokeskis (*stamp duty*) (jei yra). Šiame etape jūsų advokatas atliks paskutinius tyrimus ir susitaris su pardavėjo advokatu dėl bet kokių likusių skolų už būstą apmokėjimo. Taip pat jūsų advokatas paruoš perdavimo aktą (*transfer deed*) ir išsiųs jį pardavėjo advokatui, kad pasirašytų.

Užbaigimas

Tai yra galutinis etapas nuosavybės teisių perdavimo procese, kai jūsų advokatas perduoda pinigus pardavėjui, o jums yra perduodami raktai. Jūsų advokatas užmokės žyminį mokesį, taip pat žemės registracijos mokesį ir įregistruos jūsų nuosavybės teisę Žemės registracijos biure (*Land Registry*). Tai įregistruoja jūsų paskolos suteikėjo interesus ir įregistruoja jus kaip teisėtą nuosavybės savininką.

Susiję teisiniai dalykai

Nuosavybės įsigijimas gali jus supažindinti su kitais susijusiais teisiniais dalykais. Pavyzdžiui:

- jeigu jūs perkate namą su asmeniu, su kuriuo jūs nesate susituokę, jums gali reikėti užpildyti „pasitikėjimo aktą“ (*deed of trust*), kad išdėstytumėte, kuri nuosavybės dalis kam priklauso;
- jei jūs dar neturite testamentą, jums reikėtų apie tai pagalvoti; ir
- jei jūs turite testamentą, jums reikėtų atnaujinti jį.

Bet kuriuo atveju jūsų advokatas gali pasiūlyti jums patarimus teisiniais klausimais kaip pilną profesionalaus aptarnavimo dalį.

Daugiau informacijos

Tai yra vienas iš daugelio informacinių lapelių, apžvelgiančių pagrindines advokatų teikiamas teisines paslaugas. Kiti informaciniai lapeliai iš eilės yra išvardinti žemiau. Jūs galite juos gauti nemokamai iš savo advokato arba paskambinę Teisės draugijai (*Law Society*) telefonu 0870 3333 084.

- Vadovas išnuomojant savo nuosavybę
- Jūsų vadovas išsinuomojant namus
- Jūsų testamentą surašymo vadovas
- Jūsų skyrybų vadovas
- Jūsų vadovas dėl problemų darbe
- Jūsų vadovas pradedant savo verslą
- Jūsų reikalavimo atlyginti asmeninę žalą vadovas
- Senyvo amžiaus žmonių finansinių reikalų vadovas
- Jūsų vadovas sukuriant savo namus kartu su partneriu
- Vadovas, kaip pasinaudoti advokatu
- Vadovas, kaip patvirtinti testamentą
- Jūsų prieglobsčio prašymo vadovas

Šį lapelį jūs galite gauti dideliu šriftu, Brailio raštu, audiokasetėje arba kompaktinėje plokštelėje. Jeigu jums reikia vienos iš šių versijų, prašome susisiekti su mumis elektroniniu paštu accessibility@lawsociety.org.uk arba paskambinkite telefonu **0870 606 2555**.

Taip pat jūs galite gauti šį informacinį lapelį įvairiomis kalbomis. Jūs galite gauti juos apsilankydami mūsų svetainėje www.lawsociety.org.uk.

Lexcel

Look for Lexcel - the mark of excellence