



## PRAWO LOKATORA DO WYKUPIENIA SWOJEGO MIESZKANIA

### Większość lokatorów mieszkań komunalnych ma prawo wykupienia przez nich zajmowanego mieszkania po niższej cenie.

Kupić mieszkanie komunalne może ten, kto ma status „secure tenant” (umowa zagwarantowanego najmu). Większość lokatorów takich mieszkań posiada taki właśnie status, natomiast secure tenant nie są osoby mieszkające w schronisku/hotelu, pensjonacie (B&B), budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu lub podobnych tymczasowych miejscach pobytu.

Lokator musi od co najmniej 2 lat zajmować mieszkanie komunalne w dzielnicy Ealing lub być lokatorem mieszkania należącego do innego właściciela – np. innej rady dzielnicy, niektórych spółdzielni mieszkaniowych, agencji zarządzających nowo wybudowanymi miastami – lub być członkiem sił zbrojnych zajmującym mieszkanie służbowe.

Mieszkanie/dom będący przedmiotem wykupu musi być osobną jednostką mieszkaniową i jedynym lub głównym miejscem zamieszkania lokatora.

### Czy członkowie rodziny lokatora mogą kupić razem z nim?

Jedynie ci członkowie rodziny, dla których to mieszkanie/dom jest dla nich głównym miejscem zamieszkania.

Uprawnieniem do wykupu można dzielić się z maks. 3 członkami rodziny, pod warunkiem, że obiekt wykupu jest dla nich wszystkich głównym miejscem zamieszkania. Członek rodziny, który chce być współnabywcą, inny niż małżonek, winien mieszkać razem z lokatorem co najmniej 12 miesięcy przed złożeniem wniosku.

### Wyjątki od prawa wykupu

Niektóre typy mieszkań są wyłączone z prawa wykupu, np.

- niektóre mieszkania z całodobową opieką (sheltered housing)
- niektóre mieszkania, które są szczególnie odpowiednie dla ludzi starszych i zostały wynajęte osobie w wieku emerytalnym lub niepełnosprawnej
- mieszkania wybudowane lub zaadaptowane specjalnie dla ludzi niepełnosprawnych
- tymczasowe mieszkania udostępnione przez dzielnicę na czas prowadzenia robót
- niektóre – ale nie wszystkie - mieszkania, które są przydzielane ze względu na pracę wykonywaną dla dzielnicy, np. dozorczy.

### Zniżki

Lokator kupujący mieszkanie może wystąpić o przyznanie zniżki na poziomie zależącym od tego, jak długo posiada on umowę „zagwarantowanego najmu” (secure tenancy).

Dokładna wysokość zniżki zależy od tego, jak długo już w sumie mieszka jako „secure tenant” lub w mieszkaniu przydzielonym ze względu na przynależność do sił zbrojnych. Wliczyć tu można okresy jako:

- lokator rady dzielnicy (council) Ealing,
- lokator innej rady dzielnicy,
- lokator niektórych innych właścicieli, np. agencji zarządzających nowo wybudowanymi miastami (new town corporation) lub niektórych spółdzielni mieszkaniowych (housing association).

Uwzględnić można okresy spędzone w różnych mieszkaniach/domach będących własnością różnych podmiotów.

Wliczone okresy nie muszą zachować ciągłości. Istnieje możliwość uwzględnienia okresów, w których mąż lub żona lokatora bądź jego/jej poprzedni małżonek był(a) lokatorem mieszkania należącego do sektora publicznego (władz lokalnych itp.).

Jeżeli lokator dokonuje wykupu wspólnie z osobą, której okres

kwalityfikujący się jako liczony staż jest dłuższy niż okres, na który może się powołać lokator, wtedy zniżka zostanie obliczona na podstawie tego dłuższego okresu. Aby móc skorzystać z uprawnienia do wykupu trzeba być w posiadaniu umowy „zagwarantowanego najmu” co najmniej od 2 lat. Podstawowy rabat po 2 latach wynosi 32% (w przypadku domów) i 44% (w przypadku mieszkań, w tym mieszkań 2-poziomowych). Za każdy dodatkowy rok lokatorowi przysługuje dodatkowy rabat.

### Maksymalne zniżki

- W przypadku wykupu domu dodatkowy rabat wynosi 1% za każdy rok, do maksymalnie 60% za okres 30 lat lub więcej.
- W przypadku wykupu mieszkania, w tym mieszkania 2-poziomowego, dodatkowy rabat wynosi 2% za każdy rok, do maksymalnie 70% za okres 15 lat lub więcej.
- Jednakże całkowity rabat nie może zredukować ceny nabywanego mieszkania /domu do poziomu poniżej kosztów, które rada dzielnicy poniosła udostępniając je/go. Ponadto maksymalna wysokość rabatu wynosi 16.000,- funtów.

### Prawo wykupu stopniowego

Stopniowy wykup mieszkania/ domu (rent to mortgage) jest wyjściem dla tych zainteresowanych, którzy nie mogą sobie pozwolić na jednorazową zapłatę.

Metoda „rent to mortgage” pozwala na wykup ratalny przy pomocy pożyczki hipotecznej, przy czym wysokość rat odpowiada mniej więcej wysokości czynszu. Na początku wpłaca się kwotę niższą od wartości domu po odliczeniu rabatu przysługującego w ramach wykupu komunalnego mieszkania. Środki na ten cel można pożyczyć ze spółdzielni budowlanej lub z banku, nie płacąc więcej każdego miesiąca na spłatę pożyczki niż na czynsz.

W przypadku późniejszej sprzedaży mieszkania/domu nabywca spłaca udział posiadany jeszcze przez pierwotnego właściciela, według aktualnej wartości. Im więcej zostanie spłacone na początku, tym mniej pozostanie do spłacenia później.

Zasady przyznawania rabatów oraz zasady ustalające, kto jest uprawniony do skorzystania z programu wykupu stopniowego (rent to mortgage) różnią się nieco. O dalsze informacje prosimy zwrócić się do urzędu ds. własności mieszkań (Home Ownership Office).

