

Xuquuqda aad u leedahay inaad gadatid aqalkaaga (gurigaaga)

Hagista kirestayaasha aqallada dowladda, magaalooyinka cusub iyo
mulkiilayaasha bulshada ee diiwaangashan iyo shirkadada guryaha



guriyaynta

Tusmo

Hordhac – Xuquuqda Iibsashada	3
Digniin – arrimaha aad tix gelinaysid intaan go'aansan inaad iibsato aqalkaaga	3
Yaa xaq u leh Xuquuqda Iibsashada?	7
Xuquuqda Iibsashada La-dhowro	8
Xeerka Sicir-dhimsta	9
Waqtiga uu socodo	10
Hoos-u-dhigista sicir-dhimista oo lagu tix gelinayo qarashka hawlaha uu mulkiilahaaga ku sameeyo aqalkaaga (qiimaha hoose)	12
Bixinta Sicir-dhimista	13
Maxaa dhacaya haddii aad gado ka hore?	14
Xaqa marka hore ee la diido	14
Iibsashada guryahay saqafka ah ama kuwa isdul-saaran	15
Maxay kaga duwan tahay iibsashada guri-gaar-u-taagan?	15
Qarashka hawlaha	16
Qarashada kale	17
Qiimaha iibka	17
Imisa ayaan u baahnahay inaan amaahdo?	19
Qarashka kale ee joogtada ee lahaansha guri	20
Canshuurta dowladda iyo qarashka bihaya	20
Caymiska	20
Hagaajinta iyo dayactirka joogtada ah	21
Hal mar guriga oo aad gadato	21
Sideen u dalbadaa? (Hagis Tillaabo-Tillaabo)	22
Tillaabo 1aad – Dalabka iibka	23
Tillaabo 2aad – Ogaysiinta jawaabta mulkiilahaaga	23
Tillaabo 3aad – Qaybta Ogaysiinta 125 (the Section 125 notice) ee Mulkiilahaaga	24
Tillaabo 4aad – Racfaan ka qaadashada Sarkaalka Qiimaynta Degmada	24

Tillaabo 5aad – Xallinta su'aalaha kale ee Qaybta Ogaysiinta 125	25
Tillaabo 6aad – Helitaanka Qiimayta	25
Tillaabo 7aad – Helitaanka talo sharci ah	25
Tillaabo 8aad – U sheegista mulkiilahaaga waxaad aad doonayso	26
Tillaabo 9aad – Raadinta Amaahaha Guryaha	27
Tillaabo 10aad – dhammaystirka gadashaada	27
Dib u dhigis ama dhibaatooyinka iibka	28
Waxa ka gaarka Xuquuqda Iibsashada	29
Guryaha loogu tala galay dadka waayeelka ah	29
Guryaha la duminayo	31
Tixgelinada kale ee Xuquuqda Iibsashada	32
Xayiraadaha baadiyaha	34
Guryaha cilladaha leh	35
Mulkiilayaasha Xuquuqda Iibsashada	35
Xubnaha dadwaynaha ee kale	36
Buuugag kale oo aad u baahan tahay	39
Cinwaannada muhiimka ah	39
Dariiqa aad ku gaari gartid go'aan	42
Su'aalaha inta badan lays waydiiyo ee Xuquuqda Iibsashada	43



Hordhac – Xuquuqda Iibsashada

Nidaamka Xuquuqda Iibsashada wuxuu kuu masaamaxayaa inaad aqalkaaga ku iibsatiid qiima ka jaban kan suuqa uu ka joogo. Waxaa ugu wacan adigoo degganaa isla aqalkaas muddo aad u dheer waxaad xaq u leedahay in lagu siiyo sicir-dhimis.

Buugaan wuxuu fasirayaa nidaamka Xuquuqda Iibsashada sida uu u shaqeeyo maanta, iyadoo la eegayo isbeddelka ee Xeerka Guryaha 2004 (Housing Act 2004). Warkaan wuxuu ka hawl galayaa oo keliya England iyo Wales. Waxaannu ka dhignay mid si fudud loo fahmo – **laakiin ma aha in la beddelay talada xirfadnimada ah.**

Buugaan wuxuu soo koobayaa xeerka ku saabsan Xuquuqda Iibsashada. Looguma tala gelin inuu noqdo mid aad u tifaftiran. Haddii aad doonayso inaad isticmaashid xaqa aad u leedahay Xaqa Iibsashada, waxaa laguula talinayaa inaad raadsato talo sharciyeed iyo mid dhaqaale si aad u ogaato xaaladaada iyo si aad u hesho macaawimada guri iibsashada (nuqulka buugaan waad u diri kartaa qofka sharciga kaala talinaya). Waa inaad raadsataa la-taliye dhaqaale ee dhinacyada amaahaha guryaha ee jira.

Xuquuqda Iibsashada waxaa loogu tala galay dadka **haysta xaqqiida** dowladdaha hoose iyo kuwa ka diiwaangashan Registered Social Landlords kuwaas oo horey u haystay deganaasho xaqqiqa ah – matal ahaan, kuwa noqday hayste-la hubo ka dib markii aqalallada dowladda lagu wareejiyay hay'adaha guryaha (eeg qaybta 'Xuquuqda Iibsashada La-dhowro', bogga 8).



Digniin – arrimaha aad tix gelinaysid intaan go'aansan inaad iibsato aqalkaaga

Iibsashada aqalkaaga waa go'aanka ugu wayn ee xag dhaqaale aad weligaa gaarto. Sidaas daraadeed waqti badan ka tasho si aad u xaqiijisid inaad gaarto go'aanka saxa ah.

Tusaale ahaan, waxaad kartaa inaad heshid dayn ama amaah-guryeed si aad u fushatid Xuquuqdaada Iibsashada. Waxaad ka masuul noqonaysaa qarashyada oo idil ee dayactirka aqalkaaga, oo ay ku jiraan dayactirka joogtada ah, dhismaha waawayn, iyo wanaajintiisa.

Haddii aad tahay deggane, waxaad xaq u leedahay inaad dalbato cayrta si lagaaga caawimo ijaarka. Haddii aad tahay mulkiile-deggane **ma helaysid lacagta cayrta ee ijaarka kaasoo kaa caawami lahaa qarashka amaah-guryeedkaa.** Waxaad xaq u yeelan kartaa lacagta cayrta si lagaaga taageero qarashka guriga, laakiin inta badan ma dalban kartid ilaa 39 usbuuc ka soo wareegto marka ugu horreysa ee aad dalabka samaysato.

Haddii aad tahay qof waayeel ah lehna aqalka, qiimihiisa waa tixgelinayaa iyadoo la eegayo inaad xaq u leedahaya in lagu siiyo taakulayn dhaqaale ee ku saabsan xannaadaada degganaasho.

Haddii aad doonayso talo ku saabsan nidaamka Xuquuqda Iibsashada, marka hore la xiriiir mulkiilahaaga (hay'adda aad siisid ijaarka ama aad la gashay heshiis – matal ahaal, dowladda hoose ama hay'adda guryaha). Hadduu qof kuu yimaado oo doonaya inuu kugu caawino iibsasho gurigaaga dowladda, **hubi waxa ku jira isla markaasna la xiriiir mulkiilahaaga intaada waxba saxiixin.**

Dadka waxay inta badan yiraahdaan in la beddeli karo ama la joojiyay Xuquuqda Iibsashada . **Waxaa xaqiiqa ah inay Dowladdu go'aansatay inay fuliso nidaamka Xuquuqda Iibsashada.** Laakiin waxaa laga walwal qabaa in iibka ay wax yeelaynayso guryaha meelaha qaarkood, iyo inay xeerarkaas ka faa'iidaynayaan shirkado qaarkood. Sidaas awgeed Maarso 2003 waxaa la yareeyay qiimaha ugu sicir-jaban ee degaanno gaaraya ilaa 41. Taxanaha sicir-dhimista inta ugu hoosaysa bogga 10 ee buugaan ayuu ku yaal.

Xeerka Guryaha ee 2004 (Housing Act 2004) wuxuu wax ka sii beddelay xeerarka Xuquuqda Iibsashada. **18 Januwari 2005:**

- xilliga bilowga oggolaanshaha waa la sii kordhiyay 2 sano ilaa 5 sano degganayaasha cusub ee (bogga 10-11);
- xilliga bixinta sicir-dhimista waxaa la sii kordhiyay 3 sano iylaa 5 sano (eeg bogga 13);
- tirada sicir-dhimista ee laga bixiyo hantida haddii dib loo gado 5 sano hadda waa boqolkiiba inta uu suuqa ka jooga markii dib loo gadayo (eeg bogga 13-14);
- Xuquuqda Iibsashada haddii la hakiyay halkaas lagu siiyay ogeysiis guri dumin isla marka dambena lagu siiyay ogeysiis guri dumis kama dambayn ah (ee bogga 31);
- degganayaasha oggolaaday inay ka gadaan aqalkooda dad kale waa inay dib u bixiiyaan sicir-dhimistii la siiyay qaar ama kulli sidii iyagoo iibsanaya markii ugu horreysay; (eeg bogga 6, 13-14);
- Hantiilaha doonaya inay sii gadaan gurigooda 10 sano ka dib markay ku iibsadeen Xuquuqda Iibsashada waa inay ku iibshaan qiimaha uu suuqa ka joogo iyagoo marka hore ku celinaya mulkiilihii hore ay ka iibsadeen ama hay'adaha uu soo bandhigo Wasiir Dowliga;
- Mulkiilayaasha waxay qoraal u gudbinayaa 3 bilood dadka doonaya inay iibsadaan aqalka iyagoo la doonayo inay buuxitaan shuuradaha Xuquuqda Iibsashada halkii horey ay ahayd 12 bilood (eeg bogga 27);
- degganayaasha lama oggola inay xushaan Xuquuqda Iibsashada ee nidaamka Ijaarka Amaahda Gurayaha wixii ka **dambeeya 17/07/2005;**
- hantiilayaasha waa inay siiyaan degganayaasha warka ku saabsan qarashka iyo masuuliyadda lahaanshaha guryaha.

Dowladdu ma cadaayn karto inaysan jiri doonin isbeddello waayaha dambe, hase yeeshee isbeddel waliba waa inuu Baarlamaanka gudoonshaa.

Feejignow markuu qof kuu sheego in Xuquuqda Iibsashada uu dhammaan doono. Waxaa suurtowda inay u dan leeyihiin inay iyagu ka faa'iidaystaan halkay adiga kuu faa'iidayn lahaayeen. Inta badan degganayaasha kama helaan talo fiican shirkadaha shaqsigiga ah oo doonaya inay ku caawimaan iibsashada guryaha.

Mar marka qaarkeed, degganayaasha waxaa la waydiiyaa inay baxshaan lacag badan hawlaha qaar oo ay mulkiilayaasha waxba ugu fadhiyin – matal ahaan foomamka Xuquuqda Iibsashada waa lacag la'aan waxaana haya mulkiilayaasha. Shirkadaha qaarkood waxay degganayasha siiyaan nidaamka ah inay shirkaddu yeelato aqalka – kan waxaa la yiraahdaa iibka dib-u-eegis. Tan waxay u fiican tahay shirkadda, iyadoo ay ku ijaarayo qiime ka badan kan mas'uuliyiinta ay ku ijaaraan aqallada. Laakiin inta badan uma fiicna degannaha, waayo lacagta ay helaan inta badan kuma filna inay aqalka ku qadaan. **Degganayaal qaarkood waxaa ku dhacda gurya la'aanka ka dib markay gaaraan go'aankan oo kale. Xitaa, ilaa 18 Januware 2005, gelista nidaamka heshiis dib-u-eegis wuxuu bilaabay dib-u-bixinta sicir-dhimista waqtiga heshiiskaas la galay, ee maha waqtiga dib mulkinimada aqalka la wareejiyay.**

Inta aadan amaahan lacagta aqalkaaga, **ka fiiro qarashka ku baxaya iyo waxa la xulan karo.** Is barbardhig amaahyada jira intaadan go'aan gaarin. Raadso talo madax-bannaan adigoo akhrinaya qoraallada sida *Amaah-guryeedkee?* ama *Amaah-guriga*, wararka jaheeyaha sida Sidee looqaataa aqal (*oo laga heli karo* Guddiga Amaah Bixinta (Council of Mortgage Lenders) teleefoonka 020 7437 0075) ama Hay'adda Dhaqaalaha Sare (Financial Service Authority, (FSA)) ee jihatnaya amaah-guriyeedka (*oo laga helo* Financial Services Authority teleefoonka 0845 606 1234). Xitaa xarumaha guryaha iyo talooyinka way baxshaan macaawimo.

Intaadan go'aansan waxa jira ama dalab, ogow qofka la taliyaha qofkuu u shaqeeyo, haddii ay iibinayaa amaah-bixinta ama hawl-gallada dhaqaale, ama haddii isaga ama iyada uu ka helalayo/helayso qidmad iibka hantida.

Intaadan amaah qaadan, hubi inaad fahamtid waxa aad gelaytid – gaar ahaan:

- akhri qodobada iyo xaaladaha, iyo qorallada yar-yar – micnahooda waxay yihiin?
- waa maxay qiimaha sicir-dhimista?
- maxaa dhacaya haddaad gefto bixinta amaahda?
- maxaa dhacaya iyo intay kugu kacayso haddii aad doonayso inaad horey u bixisid amaahda?

Iska ilaali culayska lagu saarayo inaad isla goobta go'aan ku gaartid. Ka tag oo ka feker intaadan wax waliba saxiixin. **Ma awoodda amaahda**, iyo qarashka kale ee iibsashada iyo dayactirka aqalkaaga? Maxaa dhacaysa haddaad **shaqadaada waydid**, ama aad xanuunsatid? Haddaad iibsansid daar ama aqallada isdulsaaran, ka fiirso **qarashka aad u bixin** doonto markaad tahay ijaarte (arrintaan hoos ayaa lagu tifaftirayaa), maadaama ay muhiin yihiin.

Xitaa haddii aadan u baahnayn amaah-guriyeed laftigaaga, way fiican tahay inaad eegtid bangiga ama bangiyada bulshada inay ku amaahinayaan aqalka aad doonayo ama daarta aad doonayso inaad iibsato. Bangiyada qaar ma jecla inay bixiyaan amaaha-guryaha (matal ahaan) guryaha isdul-dul saaran oo caadi ahaan u dhisnayn, ama guryaha ku dhex yaal guryaha badan dhexdooda ama kuwo burburay. Waxaa suurtoowda inay kugu adkaato inaad horey uga baxdid haddii ay dad kale doonayaan inay iibsadaan aqalkaaga.

Yaa xaq u leh Xuquuqda Iibsashada?

Waxaa suurtoowda inaad xaq u leedahay Xuquuqda Iibsashada haaddii aad tahay deggane **haysta xaqiiqo** “mulkiilaha Xuquuqda Iibsashada” (eeg bogga 35). Erayga ‘mulkiilaha’ waxaa loogu isticmaalaa buuggaan kalmadaha kala duwan.

Haddii heshiiskaaga kirada sugan aad haysatay inta ka **horreysay** 18 Januwari 2005, ama aad tahay kirayste guryaha dowladda inta ka

horreysa 18 Januwari 2005 (aad ahay kirayste gurayaha dowladda weligaa ka dib), ma lihid Xuquuqda Iibsashada ilaa aad noqotid qof deggan **2 sano adigoo ahna kirayste guryo dowladeed. Kiraystaha guryaha** dowladda waa kirayste mulkiilihiisu yahay ‘mulkiile Xuquuqda Iibsashada’ (eeg bogga 35); ama hay’adaaha dowladda ee ku taxan ‘ha’adaha dowladda ee kale’ (eeg bogga 35-36).

Qof kasta ee kale, ma heli kartid Xuquuqda Iibsashada ilaa **5 sano oo aad tahay deggane guryaha dowladda.**

Waxaad awoodaa oo keliya inaad iibsato aqalkaaga ama daartaada uu yahay guriga kaliya ee aad leedahay.

Ma iibsani kartid hadduu gurigaaga yahay mid ay maxkamad amar ka bixisay in lala wareeggo. Sidoo kale ma iibsani kartid haddii aqalkaaga haddii aad tahay masallaf, ama ku dul taallo amar musallifnimo ah, ama aad heshiis la gashay dadka aad ka qabtid deynta (dadka lacagta kugu leh) adigoo weli lacag laguugu leeyahay.

Waxaad xaq u leedahay inaad isticmaasho Xuquuqda Iibsashada adigoo la wadaagaya qoyskaaga kula noolaa 12 bilood ee ugu dambaysay, ama qof noqonaya qof ah deggane adiga wax kula wadaaga.

Dhulka lagu daro aqalkaaga (matal ahaan, beerta iyo garaashyada) waxaa loo tix gelinayaa inaad adiga leedahay.

Waxaa jira waxyaaba ka duwan Xuquuqda Iibsashada
– ee bogga 29.

Xuquuqda iibsashada La-dhowro

Haddii aad tahay **ijaarte la hubo** ee kiro ka haysato mulkiile bulsho oo diiwangashan , sida shirkada guryaha, inta badan **ma lihid Xuquuqda Iibsashada** (inkastoo aad xaq u yeelan karto inaad ku gadato aqalkaa nidaamka kale – waydii mulkiilahaaga haddii aadan hubin).

Laakiin, haddii aad mar horey u ahayd deggane la-hubo ee dowladda hoose ka dibna aad noqotay deggane la-hubo ee mulkinimada aqalkaaga ee loo wareejiyay mulkiile dadwayne ee diwaangashan, waxaa yeelanaysaa wax la yiraahdo 'Xuquuqda Iibsashada La-dhowro'. Tani waxay soconaysaa oo keliya haddii aad ku nooshahay guriga taariikhda lala wareegay. Waxay kaloo soconaysaa haddii aad u guurtid aqal kale uu leeyahay mulkiila cusub. **Ma soconayso** haddii uu leeyahay mulkiile kale.

Xuquuqda Iibsashada La-dhowro waxay u hawl-gashaa sida Xuquuqda Iibsashada. Laakiin, qarashka dhismaha (oo lagu fasirayo bogga 13 – wuxuu yaraynayaa sicir-dhimista jira ee qarashkii horey mulkiila uuga qabtay aqalka) iyo hawlaha laga qabtay waqti dheer (15 – 16 sano) waxaa soo raaca qarashka dhismaha.



Xeerka Sicir-dhimista

Xuquuqda Iibsashada waxay degganayaasha siinaysaa sicir-dhimis qiimaha uu guryaha ka joogo suuqa. Waqtiga aad degganayd oo sii dheeraada waxay sii kordhinaysaa sicir-dhimista lagu siinayo; **inta ugu badanna waxay ku xiran tahay hadba meesha aad deggan tahay.**

Qiimaha ugu badan ee sicir dhimista ee Xuquuqda Iibsashada waa:

£38,000 Koofur Bariga, hadduusan aqalkaagu ku oollayn meelaha

- Chiltern
- Epsom & Ewell
- Hart
- Oxford
- Reading
- Reigate & Banstead
- Tonbridge & Malling
- Vale of the White Horse
- West Berkshire

Degmooyinka, qiimaha ugu badan ee sicir-dhimista waa £16,000;

- £34,000 Gobolka Bari (Eastern Region) (aan ka ahayn Watford halkaasoo sicir-dhimista ay tahay £16,000);
- £30,000 the Koofur Galbeed (South West);
- £26,000 Waqooyi Galbeed (North West), iyo Galbeed Bartamaha (West Midlands);
- £24,000 Bariga Bartamaha (East Midlands), Yorkshire iyo Humber;
- £22,000 Waqooyi Bari;
- £16,000 Wales;
- £16,000 London (hadduu gurigaaga ku ku yaal Barking iyo Dagenham ama Havering, halkaasoo sicir-dhimista uu gaarayo £38,000).

Haddii aad hubin in lagu qiimaynayo, waydii mulkiilaha gurigaaga.

Waqtiga uu socodo

Iyadoo la eegayo xadka lagu qiimayn karo, qiimaha sicir-dhimista aad leedahay waxay ku xiran tahay muddada aad ahayd deggana guri dowladeedumaadeed,

- mulkiilahaaga waqtigan;
- mulkiile kale Xuquuqda Iibsashada (eeg bogga 36);
- mid ka mid ah taxanaha (eeg bogga 37);

Haddii aad deggantahay 2 sano qaybta dadwayne si aad u yeelatid Xuquuqda Iibsashada (eeg 7 iyo 8 haddii aad xaq u leedahay), sicir-jebinta la heli karo laba sano kadib waa 32% guryaha iyo 44% daaraha. Haddii aad gadanayso guri, waxaad xaq u leedahay 1% sicir-jebin sannad waliba, ilaa halka ugu badan ee 60%. Haddii aad gadanayso guriyaha daaraha ku dhex yaal, waxaad xaq u leedahay 2% sicir-dhimis sannadkiiba, ilaa qiimaha u badan oo ah 70%. **Laakiin, haddii sicir-dhimis waliba ee aad xaq u yeelato ma noqon karaan**

mid ka badan sicir-dhimis ka jira xaafadda aad ku nooshahay, oo ku taxan bogga 10.

Haddii aad ahayd deggane guri dowladeed ee 5 sano si aad u yeelatid Xuquuqda Iibsashada (eeg bogga 8 si aad u aragti haddii aad yeelan kartid), sicir-dhimista la heli karo waa 5 ilaa 35% ee guryahay daaraha isduldul ilaa 50% . Haddii aad gadanayso guri, waxaad xaq u leedahay ilaa 1% sannad waliba, ilaa inta ugu sarraysa ee 60%. Haddii aad gadayso aqallada isduldul saaran, waxaad xaq u leedahay ilaa 2% ee sicir-dhimis ee sannad waliba, ilaa inta ugu sarraysa ee 70%. **Laakiin, haddii sicir-dhimis waliba ee aad xaq u yeelato ma noqon karaan mid ka badan sicir-dhimis ka jira xaafadda aad ku nooshahay, oo ku taxan bogga 10.**

Waqtiga xaq u lahaanshaha sicir-dhimista waxaa lagu tirin karaa waqtiga aad degganayd guryo kale iyo mulkiilayaal kale. Tan muhiim ma ah inay is-xig xigaan, waxaa muhiim ah inaad ahayd deggane ummadeed. Waxaad xisaabsan kartaa xitaa waqtiga ninkaaga, xaaskaaga ama qofka kula nool ay ahaayeen deggane ummadeed ama ku noolaa guri ay baxsheen ciidanka xoogga. Haddaad la noolayd waalidkaaga wixii ka dambeeyay 16 iyo ka dibna aad noqotay deggane isla gurigaas, waxaad xisaabsan kartaa muddadaas.

Haddii aad dad la iibsanaysid qof ku sifoobi kara muddo ka mid sidaadoo kale, waxaad helayso sicir-dhimistooda ugu sarraysa (**waxay ku xiran tahay hadba qiimaha ugu sarreeya u deggan xaafaddaada**).

Sanduuqa hoose wuxuu bixinyaa matallo sicir-dhimis aad yeelan kartid guri qiimihiisu yahay £75,000. **Laakiin waa inaad ogaataa inay suurtoowdo inaad wada helin maadaama uu jiro ciriir naqdi kuna taxan bogga 9-10.**

Waqtiga uu ku sifoobayo (sannado)	Guri	Daaraha isduldulsaaran/ Guryaha iska dul dhisan
2	32% £24,000	44% £33,000
5	35% £26,250	50% £37,500
10	40% £30,000	60% £38,000
15	45% £33,750	70% £38,000
20	50% £37,500	70% £38,000
25	55% £38,000	70% £38,000
30	60% £38,000	70% £38,000
ka korreeya 30	60% £38,000	70% £38,000

Hoos-u-dhigista sicir-dhimista oo lagu tix gelinayo qarashka hawlaha uu mulkiilahaaga ku sameeyo aqalkaaga (qiimaha hoose)

Waxaa suurtoowda in sicir-dhimistaada la raaco hoos-u-dhigista loo yaqaan qiime hoose. Tan waxaa la tixgeliyaa haddii aqalkaaga mar dhowr la gatay ama mulkiilaha uu wax ka dhiso ama dayactir ama hagaajin lagu sameeyay. Marka laga eego qiime hoosaha, sicir-dhimista lagu siinayo waa inuusan jebin qiimaha aad bixinayso ee lagu sameeyay dhismaha, iibsashada, dayactirka ama samaynta.

Haddii qarashka waxa laga qabtay 10-11 sanooyin ay ka badan yihiin qiimaha uu aqalkaaga ka joogo suuga, ma heli doonto wax sicir-dhimis ah.

Degganayaasha leh *Xuquuqda Iibsashada La-dhowro*, waxaa qabta shuruuc gaar ah (eeg bogga 8).

Bixinta Sicir-dhimista

Haddii aad iibsatay guri nidaamka Xuquuqda Iibsashada, waxaad iibin karta goor waliba oo doonto. Haddiise aad doonayso inaad ku iibisid ‘**sicir-dhimista dib-u-bixinta**’ ee hoos lagu fasiray waxaa inta badan waxaa **dib u bixinaysaa qaar ama kulli sicir-dhimistii lagu siiyay**. Inta aad bixinayso waxa ku xiran tahay goorta aad samaysay dalabka iibka.

Haddii aad dalbato Xuquuqda Iibsashada inta ka horreysa 18 Januwari 2005 gadidna 3 sano gudahood. Haddii aad gadaysid sannadka ugu horeeya markaad iibsato, sicir-dhimistii lagu siiyay oo idil waa inaad bixisaa. Saddex meelood laba waa in la bixiyaa laba sano gudahood, iyo saddex meelood hal meel saddex sano gudaheed. Saddex sano ka dib, waad iibin kartaa adigoo aadan bixinayn wax sicir-dhimis ah. Sicir-dhimista waa wadarta lagu siinayo markaad gadanayso guriga.

Haddii aad dalbato Xuquuqda Iibsashada ka dib 18 Januwari aadna iibisid 5 sano gudaheed gurigaaga.

Haddii aad gadid sannadka ugu horreeya, sicir-dhimis oo idil waa la bixinayaa. Shan-meelood afar meelood ayaa la bixinayaa sannadka labaad gudaheed, shan-meelood laba meel saddexda sano gudaheeda, shan-meelood laba meelood iyo shan-meelood hal meel waa sannadka shanaad. Shan sano ka dib, waad iibin kartaa aqalkaaga lana bixin maayo sicir-dhimista. **Waxaa dheer, tirada sicir-dhimista la bixinayo haddii la gado 5 sano gudahood waa sicirka qiimaha dib-u-iibinta hantida, iyadoo aan la eegayn waxa dayactir ah ee laga qabtay.**

Matal ahaa, haddii

- gurigaaga lagu qiimeeyo £100,000 markaad ka iibsanaysay mulkiilahaaga, laguna siiyo sicir-dhimis ah £20,000, taas waxay micnaheedu tahay inaad heshay sicir-dhimis ah 20%.

Haddii gurigaaga lagu qiimeeyo £150,000 aadna doonayso inaad sii iibisid, doonaysidna inaad sii iibisid sannadka labaad, waa inaad bixisaa £150,000 x 20% sicir-dhimis x 4/5 matal ahaan £24,000.

Libinta qaar waxaa ka reeban bixinta sicir-dhimis, matal ahaan kala wareegga xubno qoyska ah. Waxaa dheer, haddii aad la kulantid dhibaato ah dib-u-bixinta sicir-dhimista, xaaladdada ay taas sheegayso, mulkiilahaaga wuxuu go'aansan karaa inuusan ku waydiin inaad xogaa bixisid ama waxba bixin waxa laguugu leeyahay.

Laga bilaabo 18 Januwari 2005, intaadan la gaarin iibsashadaada, ama inta lagu jiro xilliga 'dib-u-bixinta sicir-dhimis' **aad gashid heshiis aad waqtiga soo socda ku wareejinaysid gurigaaga qof kale, taas waxay keenaysaa inaad dib u bixisid.** Dib-u-bixinta waxay bilaabanaysaa taariikhda marka aad heshiiska gashay. Matal ahaan, haddii aad heshiis gashid intaadan gadan guriga ama sannadka ugu horreeya oo aad guriga gadatay, waa inaad in u bixisaa sicir-dhimisti lagu siiyay oo idil.

Maxaa dhacaya haddii aad gado ka hore?

Haddii aad ku iibsatay nidaamka Xuquuqda Iibsashada ka hore, tirada sicir-dhimis lagu siiyay waxaa laga jarayaa sicir-dhimis markaad gadato guriga.

Xaqa marka hore ee la diido

Haddii aad aqalkaaga ku iibsanaysid nidaamka Xuquuqda Iibsashada marka ama ka dib 18 Januwari 2005, aad doonayso inaad dib u sii gadid ama aad ka noqotid toban sano gudaheed, waxaa lagaa doonayaa inaad u bandhigtid mulkiilihii hore ama mulkiile kale ee dadwayne ee xaafadaada adigoo ka siinaya qiimaha suuga. Qiimaha suuqa waa inay ku heshiyyaa qolyaha kala gadanaya ama, haddii aad heshiin waydaan, waxaa qiimayn samaynaya Sarkaalka Qiimaynta

ee Degmada (District Valuer) (Waaxdaan waxay bixinaysaa qarashka Sarkaalka Qiimaynta Degmada). Haddii codsigaaga aan la aqbalin 8 usbuuc gudahod, waxaad u madaxbannan tahay inaad mulkigaaga ka iibisid suuga.



libsashada guryaha saqafka ah ama kuwa isdul-saaran

Maxay kaga duwan tahay iibsashada guri-gaar-u-taagan?

Haddii aad guri gadanaysid, waxaad kaloo iibsanaaysaa dhulka uu ku fadhiyo adigoo mulki ahaan yeelanaya. Haddii aad gadatid guri saqaf ah ama kuwa laba isduldaaran, waxaad inta badan gadaysaa ijaarasho dhul oo **muddo dheer**. Tan waxay kuu anfacaysaa adiga iyo dadka ku dhaxlaha inaad ku noolaataan muddo cayiman, inta badan 125 sano. Bloon waxaa weli lahaan doona mulkiilaha, wuxuuna masuul ka noqon doonaa inuu hagaajiyo dhismaha oo idil iyo wixii degaan looga qabanayo.

Maadaama aad tahay qofka iska leh ijaarka, waxaad mulkiilaha siinaysaa oo keliya ijaarka cayiman (oo loo yaqaan 'ijaarka dhulka') oo ah £10 sannadkiiba. **Laakiin adiga iyo ijaarayaasha kaleba waxaad bixinaysaan oo kale qarashka hawlaha** (eeg bogga 16). Tani waxay noqon karaan dhowr boqol sannadkiiba, inta badan waa baahi wayn ee dhismeed ama dayactir, sida saqafka ama dariishado cusub, ama hagaajin.

Ijaarayaasha way gadi karaan mulkigooda intay noolyihin. Qofka gadanaya wuxuu sii iibsanaayaa ijaarka isagoo bixinaya inta ka hartay ijaarkaas. Sidaas awgeed haddii aad aqalkaaga iibsatay 125 sano oo ijaarka dhulka, kadibna aad gadid 15 sano ka dib, qofka iibsatay wuxuu la wareegayaa oo bixinayaa 110 sano ijaar dhul.

Ijaarka dhulkaaga:

- **Mulkiilahaaga** wuxuu mas'uul ka yahay inuu hagaajiyo dhismaha iyo daqafyada dibadiisa iyo dhismaha intiisa kale. Tan waxaa la socda hawlaha joogtada ah iyo dayactirka, sida wax qabadka wixii

kharaaba iyo dayactirka (matal ahaan, hagaajinta daqafka ama samaynta wiishka), oo ah wax qaalli ah.

- **Mulkiilahaaga** inta badan wuxuu bixinayaa hawlaha bulshadeed sida nalalka, iyo nadiifinta jaranjarada iyo meelaha dhexe iyo sida biyaha kulul ee daqafyada.
- **Waxaad ku tadawucaysaa qiima caqli gal ah ee hawlahaan la qabanayo.** Qaybtaada waxay ku xiran tahay hadba tirada daqafyada ama guryaha isdulsaaran ee aad leedahay.
- **Waxaad bixin doontaa qarashka** mulkiilaha uu ku maamulayo dhismaha – inta badan oo loo xisaabsho boqol boqol inta uu noqdo qarashka hawlaha iyo dayactirka.
- **Waxaad kaloo masuul** ka tahay intaad bixisid dhismaha gudihisa iyo waxqabadkiisa.

Qarashka hawlaha

Qaybtaada ee qarashka hawlgallada waxaa loo yaqaan qarashka hawlaha. Tani waxbaa iska beddela. **Qarashka daqafyada dhaadheer aad ayay u badan yihiin**, marka uu daaruhu ay duug yihiin ayna u baahan yihiin dayactir.

Waxaa jira laba nooc oo qarash ah: **qarashka sannad** waliba ah ee maalin waliba la sameeyo iyo mid **‘hawl qabad wayn’** (lacag aruursan, kaasoo gaari kara £20,000 ama ka badan) goorta loo baahdo hawl qabad wayn ama dayactir wayn. Si aad u ogaatid inta qarashku noqdo waxaad wayndiin kartaa qof meesha deggan qarashyada ay baxsheen. Ama waxaad la xiriir kartaa xaafadaada qof deggan ama ururka ijaarayaasha dhulka.

Haddii aad ku tashato inaad iibsato, mulkiilahaaga waa inuu kuu sheegaa intay kugu fariisanayaan iyo inta qarash aad bixin doonto ee ah **hawl-qabadyada 5ta sano ee ugu horreysa**. Ijaarka hadduu sheegayo inta aad bixinayso ee dayactirka waa in xisaabta lagu daraa. Mar haddii lagu sheego qiyaasta aad bixinayso mulkiilahaaga kuuma xisaabin karo inaad bixisid wax kale oo aan ka ahayn mid kuyimaada sicir-bararka.

Ma jiro qarash gaar ah ee tayactirka ee la sameeyo 5 ta sano ee u horreysa. Waa inaad xusuusataa inaad bixinayso qarashka 'hawlaha waawayn' mar wax la qabto. Waxaa jira nidaamyada badan waxaan kaa taageri kara – waydii mulkiilahaaga.

Dadka haysta ijaarka dhulka qaarkood waxay xitaa baxshaan qarashka hawlgallada iyo dayactirka qaar kuwaas oo ah kuwo la qaybsado – matal ahaan, xagaafyada la maro, meelaha lagu ciyaaro, iyo beeraha.

Qarashada kale

- Qiyaasta qarashka intaadan gadan guriga waxaa la raaciyaa qarashka dhismaha sida ilaalinta ama biyaha kulul. **Laakiin qarashkaan inta badan way isbeddelaan xita waqtiga 5tan sano.**
- Xitaa waxaa lagu sheegi doonaa haddii ay jiraan dhibaato dhismeed. Hadduu mulkiilahaaga kuu sheego inay jiraan qarashka muddada 5ta sano ee ugu horreysa qarashkaa waa in xisaabta lagu daraa. **Laakiin waxaa suurtoowda inaad bixisid qarashka qaar 5ta sano ka dib.**
- Waxaa suurtoowda inaad bixisid inaad xaq u yeelatid inaad amaah ka qaaditid mulkiilahaaga si aad u bixisid qarashka hawl-gallada muddada 10 sano ee ijaarka-dhulka. Nuqulka qarashka hawl-gallada ayaa kuu sheegaya hadduu jiro deyn la heli karo
- Sharcigu waxaa kaa dhowrayaa qarashka aan caqli galka ahayn. Xuquuqdaada waxay ku qoran yihiin buuga (*Ijaarka waqtiga dheer (Long Leaseholders)*) oo laga heli karo Waaxda Jaalliyadaha iyo Dowladda Hoose iyo Baarlamaanka Goboleedka ee Wales. Haddii aad doonayso nuqul, u qor cinwaannada ku qoran bogga 39-41.



Qiimaha iibka

Gadashada guri waa talo dhaqaale oo aad u wayn. Marka laga reebo bixinta lacagta (ama kulligeed naqdi ahaan ama amaah ahaan), waa inaad si joogta u bixisaa. Sida kor ku xusan loogu sheegay, haddii aad iibsato guri daqaf ah, waxaa bixinaysaa xitaa qarashka hawl-gallada.

Haddii aadan aqalkaaga ku iibsanayn lacag cad, waxaad u baahanaysaa amaah guri (matal ahaan amaah gaar ah). Waxaa jira amaah guri oo dhowr ah oo uu bangigaa kuu sheegi karo. La-taliye madaxbannana wuu ku caawimi karaa. Nidaamka aad maraysid ee amaah-bixinta guryaha waxaa maamula Financial Services Authority (FSA) tan iyo 31ka Oktoobar 2004. Waxaad isticmaali kartaa xariggan si aad u ogaatid bangiyada, hay'adaha guryaha oo aad doonayso inaad la hadasho ama dullaaliinta amaah-bixinta oo ay maamusho FSA <http://www.fsa.gov.uk/register/>. FSA waxay daabacdaa warar waxtar leh ee ku saabsan amaah-bixinnada iyadoo ay weheliso shax kaa caawinaysa inaad isbarbar dhigtid amaahyo kala dawan. Waxaad warkaa ka heli kartaa xarigaan www.fsa.gov.uk/consumer/07_MORTGAGES/index.html, iyo <http://www.consumer.compare/index.html>. FSA waxay kaloo leedahay Cawinaad Macmiil oo laga heli karo 0845 606 1234.

Waa inaad dib u bixisaa amaahda guriga, oo lagu daray dulsaarka, isagoo qeyb-qeyb ah (inta badan, bishiiba mar). Inta badan, amaahda guryaha waxaa la baxshaa 25 sano muddo ah, laakiin muddada waa la soo gaabin karaa. Amaahyo guri oo la rogroggi karo ayaa jira kuwaas oo kuu masaamaxaya inaad bixinno kala duwan samayn kartid (iyadoo ay ku xiran tahay amaah bixiyaha). Amaah bixiyaha waxaa suurtoowda inuusan ku wada siin lacagta oo idil ee aad guri ku gadan karto. Haddii ay taas dhacdo, waa inaad ka bixisaa inta harsan kaydkaaga. Haddii aad iibisid gurigaaga waayaha dambe, waxaad isaga bixin kartaa amaahda kugu harsan lacagta aad ka hesho guriga iibkiisa. **Waxaad xusuusataa in qiimaha guryaha ay marna hoos u dhacaan marna** kor iyadoo marmarka qaarkeed ay dhaco in dad ay galaan marxalad la yiraahdo 'qiime qasaar' (negative equity). Tan waa marka uu amaahda aad guriga ku qabtid uu ka badan yahay qiimaha aad guriga ku iibin kartid.

Waxaad aadan wadi kartaa inaad bixisid amaahda guriga, amaah bixiyaha wuxuu tegi karaa maxkamad isagoo dalbanaya in guriga lagaala wareego. Dowladda hoose aqal kale kuma siin karto haddii aad gurigaa sidaas u waydo.

Haddii ay kugu dhacdo shaqo la'aan, caadi ahaan lagu siinayo lacagta cayrta ilaa 9 bilood. Lacagta aad xaqa u leedahay waa midda kale ee amaahda guriga aad u bixinayso, waxaana suurtoowda inaysan dhammayn lacagta oo idil.

Imisa ayaan u baahnahay inaan amaahdo?

Tirada aad amaahanayso waxay ku xiran tahay:

- qiimaha buuxa ee gurigaaga uu ka joogo suuqa;
oo *laga jaray*
- sicir-dhimista aad xaqa u leedahay;
laga jaray
- lacag kasta oo caddaan oo aad ugu tala gashay iibka.

Mulkiilahaaga wuxuu kuu sheegayaa tirada aad u baahan tahay marka aad dalabka iibka samaysid. Wuxuu xisaabinayaa qiimaha ay la tahay inaad bixiso. Xusuusnow, sicir-dhimistaada waxaa yarayn kara qarashka iibka dhulka (eeg bogga 13) mana noqon karo wax ka badan sicir-dhimista ka jira xaafadaada (eeg bogga 10).



Qarashka kale ee joogtada ee lahaansha guri

Canshuurta dowladda iyo qarashka bihaya

Waa inaad bixisaa qarashka biyaha iyadoo ay ku jirto ijaarka, iyo sidoo kale canshuurta degmada. Hase yeeshee, haddii aad gurigaaga iibsatid waxaa suurtoowda qarashkaan si **gaar ah** inaad u bixisid, shirkadaha biyaha oo aad toos u siisid iyo dowladda hoose. Sidaas darteed, adigoo barbardhigaya qarashka qarashka usbuuclaha ee iibsashada iyo tan ijaarista, waa inaad ka jartaa qarashka mulkiilahaaga ee biyahay iyo canshuurta dowladda tan ijaarka

Caymiska

Waa inaad tix gelisaa inaad qaadatid caymis daboola gurigaaga iyo amaah guriyeedkaaga. Waxaa jira afar nooc:

- **Caymiska dhismaha.** Tan waa lagama maarmaan. Waxay dabolaysaa qarashka dib u dhiska dhismaha gurigaaga hadduu dab qabsado ama dhibaata kale. Arrinta daqafyada is-dul-dul saaran, caymiskaan mulkiilahaaga wuxuu ugu tala galaa dhismaha oo idil, kaasoo mulkiilahaaga uu filayo inay daboolaan qarashka caymiska. Markaad u baahato amaah guri, deynbixiyahaaga wuxu ku adkaysanayaa inaad qaadato caymis dhisme.
- **Caymiska alaabta gudaha.** Caymiska guriga ka sokow, waa inaad ka caymisaa alaabada gurigaaga xadista iyo qataraha kale.
- **Caymis nafeed.** Tan waxay u baahan tahay bixinta amaahda guriga haddii aad dhimato intaadan dhammayn amaahda guriga. Tan waxay micnaheedu tahay in qoyskaaga uusan fuulin dhibaato culus ee amaah bixinta.
- **Caymiska amaah bixinta.** Waa inaad si fiican uga fekertaa sidaad u bixin doontid amaahda guriga haddii aad waydo wax soo saaridaada, matal ahaan xaq shaqo waayis ama jirro. Sababo badan oo jira, caymiska amaah bixinta waxay ku siinaysaa hubaal bixinta aad u baahan tahay.

Waxaa jira dhowr siyaasadeed ee caymis oo daboola qatarahaan. Sharciga, heerka daboolista, iyo qiimaha way kala duwan yihiin.

Waa inaad suuqa ka raadisaa midda adiga kugu haboon ee ku anfaca.

Hagaajinta iyo dayactirka joogtada ah

Hadduu aqalkaaga yahay guri gaarka u taagan aadna gadatid, waxaad mas'uul ka tahay qarashka hagaajintiisa iyo samayntiisa, iyadoo aan la eegayn xaaladda mulkiga markaad gadatay. Haddii aad gadanayso daqafyada is-dul-dul saaran ee ijaarka-waqtiga dheer, waa inaad bixisaa qarashka mulkiilahaaga. Tan waxa loola jeedo horey ayaa buuga loogu sheegay. **Waxaad mas'uul ka tahay inaad heshid talo ku saabsan xaaladda gurigaaga intaadan dhammaystirin iibka guriga.** Waa muhiim inaad samaysid baaritaan intaadan, sida loogu sheegay buugan.

Hal mar guriga oo aad gadato

Waxaa hawl-gelisaa garyaqaan ama guri-eege madax-bannaan ee eega dhinaca sharciga ee guri gadashadaada. Mulkiilahaaga ama Citizens Advice Bureau ayaa talo kaa siin kara xafiisyada sharciga ee xaafadaada, iyo maktabka xaafadaada waxay hayaan liiska garyaqaannada xaafadaada iyo hawlaha ay qabtaan. Intaadan qofna hawl gelin, waydii qarashkoodu intay noqonayso.

Waa inaad samaysaa baaritaan aqalkaaga. Tan waxay noqon kartaa inta u dhaxaysa £250 iyo £600, ama ka badan hadduu guriga uu leeyahay dhibaatooyin gaar ah. Waa inaad ka fiirisaa arrimahaan midkood:

- **Warbixinnadaan RICS Home Buyers' Survey iyo and Valuation.** Warbixintaan iyo qiimayntaan oo nooc caadi ah, iyadoo ay u sheegayso iibsadaha cilladaha muhiimka ah, laakiin kuu sheegi mayso cilladaha yar yar. Waxay caadi ahaan ku fiican tahay guryahay inta badan waxay kuu sheegaysaa qiimaha. Waxaa suurtoowda inay ku kacayso £250-£500.
- **Baaritaanka dhismaha.** Tan waa baaritaan tifaftiran ee dhismaha inta muuqata. Waa ra'yi fiican in baaritaankaa la sameeyo hadduu guriga yahay mid duug ah, ama uu baahan yahay hagaajin, ama haddii aad wax ka beddelayso dhismaha. Waxay ku kacaysaa £600 ama ka badan, lama heli karo hadduu gurigaaga yahay daqafyada is-dul-dul saaran.

Waxaad ka heli kartaa talo labadaan arrin RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Dayn bixiyahaaga waxaa suurtoowda inuu kuu heli karo qof baaritaanka sameeya, kaasoo kaa dhowraysa inaad bixisid lacag ka gaarka qiimaynta.

Waa inaad samaysaa baaritaan markaad hesho Qaybta Ogaysiinta 125 (ogaysiiska uu kuu soo dirayo mulkiilahaaga haddii aad gadanayso guri, kaasoo lagu fashirayo buugaan). Waa inaad waydiisaa qarashka uu noqonayo baaritaanka intaadan qofna waydii inuu sameeyo.

Guryaha qaar waxaa loo qoondooyeyay inay 'cilladaysan yihiin' iyadoo laga eegayo Qaybta 16 ee Xeerka Guriyaynta 1985 (Part 16 of the Housing Act 1985). Tan micnaheeda wuxuu ku qoran yahay bogga 35. Mulkiilahaaga sharci ahaan waxaa waajib ku ah inuu kuu sheego haddii tan la isticmaalayo.

Haddaad qaadata amaah guri, waxaa suurtoowda inaad bixiso qarashka raadinta amaahda. Waxaa suurtoowda inaad bixisid qarashka qiimaynta (dhedhexaad ahaan £200-£300).

Haddii uu iibku dhammado, waa inaad bixisaa lacagta Diiwaangelinta Dhulka (Land Registry) adigoo noqonaya mulkiilaha cusub.

Waa inaad bixisaa Tikidka Canshuurta (Stamp Duty), oo ah canshuurta ay dadku bixiyaan markay noqdaan mulkiilayaal cusub. Tikidka Canshuurta waxaa loo xisaabshaa tiro boqolkiiba qiimaha aad ka bixinayso guriga hadduu ka badan yahay £120,000.



Sideen u dalbadaa? (Hagis Tillaabo-Tillaabo)

Qaybtaan waxaa loogu talagalay habka aad u gadan lahayd guri Tillaabo-tallabo.

Tillaabo 1aad – Dalabka iibka

Waydii mulkiilaha foomka **Xuquuqda Iibsashada (Foom RTB1)**. Mulkiilahaaga waa inuu ku siiyaan mid aan ahayn haddii aad waydiiso. (Iska ilaali dadka ku siinaya foomamka, gaar ahaan hadday kuu sheegan inaad lacag ka siisid). Haddii ay kugu adag tahay inaad heshid foom, la xiriir Waaxda Jaalliyadaha iyo Dowladda Hoose ama Barlamaanka Dowlad-Goboleedka Welsha (Xafiiska ku-xigeenka Ra'iisul Wasaaraha ama Baarlamaanka Dowlad-Goboleedka Welsh). Cinwaanadooda iyo telefoonadooda waxay ku qoran yihiin dhammadka buugaan.

Buuxi foomka adigoo ka taxaddaray. Waxaa fiican inaad ka tashatid:

- inaad xaq u leedahay Xuquuqda Iibsashada; iyo
- inta boqolkiiba sicir-dhimista ah ee aad helaysid.

Markaad buuxiso foomka, u dir mulkiilahaaga. Sababtoo ah dokumentigaa waa mid sharci ahaan muhiim ah, waxaa fiican inaad ku diiwaangelisid boosta ama diritaanka gaarka ah ka gaado nuqul caddaynaya inaad gudbisay, haddii kale ma ogaan kartid inuu mulkiilahaaga helay foomka. Waa inaad haysataa nuqulka foomka.

Tillaabo 2aad – Ogaysiinta jawaabta mulkiilahaaga

Mulkiilahaaga markuu helo foomka waa inuu kuu diraa foomka ogaysiis (**Foom RTB2**) isagoo kugu sheegaya inaad xaq u leedahay Xuquuqda Iibsashada iyo in kale. Waa inaad tani heshaa 4 usbuuca gudaheed maalinta uu mulkiilahaagu helay foomka RTB1 foom (ama 8 usbuuc haddii aad ahayd deggane 2 sano in ka yar).

Hadduu mulkiilahaaga kuu sheego inaad xaq u lahayn Xuquuqda Iibsashada, waa inuu kuu fasiraa sababta. Hantida waxaa suurtoowda inuu yahay mid si gaar ah ugu taxan bogga 32. Haddii aadan go'aankaas ku qancin waxaad talo waydiin kartaa Citizens Advice Bureau ama garyaaqaan. Weli haddii aadan ku qancin, waxaad wax u qori kartaa Waaxda Jaalliyadaha iyo Dowladda Hoose ama Baarlamaanka Dowladda Welsh ama Ha'adda Guryaha oo cinwaannadooda buuggaan ku qoran.

Tillaabo 3aad – Qaybta Ogaysiinta 125
(the Section 125 notice) ee Mulkiilahaaga

Hadduu mulkiilahaaga uu go'aansado inuu kaa iibsho aqalka, waa inuu kuu soo diraa ogaysiis gaar ah (oo loo yaqaan Qaybta Ogaysiinta 125) oo kuu sheegaysa qiimaha aad ka bixinayso iyo xeerarka iyo xaalada iibka. Waa inuu kuugu soo diraa muddo 8 usbuuc ka dib markaad heshay foormka RTB2 hadduu aqalkaaga yahay guri gaar u taagan iyo haddii aad gadanayso ijaarka dhulka uu aqalka ka dul dhisan yahay, ama 12 usbuuc hadduu aqalkaaga uu yahay dhaqaf ama guri-guri dul saaran. Haddii aad guri iyo ijaarka dhulka gadanayso, waqtigu waa 12 usbuuc.

Qayba Ogaysiinta 125 waa dokumenti muhiim ah waana si taxaddar ah u akhrisaa. Waxay ku sheegaysaa shan arrin:

- Waxay **kuu sheegaysaa hantida** aad ku leedahay Xuquuqda Iibsashada.
- Waxay kuu sheegaysaa **qiimaha** uu mulkiiluhu malaynayo inaad bixin doontid. Si aad u xisaabisid, mulkiilahaaga waa inuu xisaabshaa **qiimaha uu aqalka ku fadhiyay markaad dalabka sameenaysay**, kadibna wuxuu ka jarayaa sicir-dhimistaada. Haddii aad wax ka qabatay aqalka tani laguma daro qiimaha. Haddii sicir-dhimista aad hoos loogu dhimay lacagta naqdiga ah ama qarashka dhulka, ogaynsiinta waa sidaa u sheegtaa.
- hadduu yahay guryahay kuwa isdulsaaran, ogaynsiinta waxay kuu sheegaysaa **qiyaasata qarashka hawl-gallada ama dayactirka** aad bixin doonto 5ta sano ee ugu horreysa.
- Wuxuu sheegayaa hadduu jiro **cillad dhismaha** ah uuna mulkiilahaaga ogsoon yahay.
- Wuxuu sheegayaa **xeerarka iyo xaaladda** mulkiilaha uu malaynayo inay lagu lifaaqo iibka. Tani waxaa suurtoowda in loo dhigo nooc qoraal oo sharci ah si aad u saxiixdid, ama ogaysiis inuu la socdo, ama warqad gaar ah.

Tillaabo 4aad – Racfaan ka qaadashada Sarkaalka
Qiimaynta Degmada

Markaad hesho Qaybta Ogaysiinta 125, waxaa suurtoowda inaad dareenti in qiimaynta mulkiilahaaga inuu yahay qiimaha buuxa

ee suuqa. Hadday saa tahay, waxaad heli Sarkaalka Qiimaynta Degmada ka heli kartaa qiimayn madax-bannan. Intaadan sidaas yeelin, waa inaad mulkiilahaaga u sheegtaa waqtiga aad heshay **Qaybta Ogaysiinta 125 muddo 3 bilood gudaheed**, inaad doonayso 'dhammaynta qiimaynta' hoos imaanaya sharciga Qodobka 128 ee Xeerka Guryaha 1985 (Section 128 of the Housing Act 1985). Ka dibna waxaad haystaa **4 usbuuc** inaad kiiskaaga hor dhigid Xuquuqda Iibsashada Sarkaalka Qiimaynta Degmada. **Wuxuu kaloo u baahan yahay inuu eego aqalkaaga.**

Qiimaynta Sarkaalka Qiimaynta Degmada waa tan la tix geliyo. **Xitaa hadduu yahay mid ka sarreeya kan mulkiilaha, waa inaad oggolaataa ama ka noqotaa dalabka aqal iibsashada.**

Tillaabo 5aad – Xallinta su'aalaha kale ee Qaybta Ogaysiinta 125
Haddii aad waydiinaysid su'aalo kale ee ku saabsan Qaybta Ogaysiinta 125 (inta ay le'eg tahay sicir-dhimistaada, waxyeelaha qarashka dhulka, qarashyada hawl-gallada, xaaladda iibka, xuduudaha aqalkaaga, iwm), waa inaad la xiriirtaa mulkiilahaaga. Haddii adiga iyo mulkiilahaaga aad heshiin waydaan, waxaad xaq u leedahay inaad aaddo maxkamadda xaafadda si go'aan looga gaaro. Tan se waa qaalli, waana inaad heshaan talo sharciyeed marka hore.

Tillaabo 6aad – Helitaanka Qiimaynta

Intaadan go'aan ku gaarin iibsashada aqalka, waa inaad heshaa qiimayn madax bannan dad xirfadlay ah. Markaad dalbato amaah guryeed, bangiyada waxay samaynayaan qiimayn, laakiin in la qiimeeyo aqalkaaga oo keliya. Ma helayaan dhibaato dhismeed oo jira. Warbixin intaa ka badan wuxuu ku yaalla bogga 21-22.

Tillaabo 7aad – Helitaanka talo sharci ah

Intaadan ku tashan inaad gadato guri, waa inaad heshaa talo sharciyeed, gaar ahaan haddii aad ka walwalsan tahay qodobada iibka. Haddii aadan lahayn garyaqaan ama qof guryahay qiimeeya oo shati leh, waxaad waydiin kartaa mulkiilahaaga, ama bangigaaga inay mid kuu sheegaan. Maktabka xaafadaada waa inay hayaan taxane garyaqaannada xaafadaada, iyo tifaftirka shaqooyinka ay qabtaan.

Waa inaad waydiisaa intuu ku kacayo intaadan hawl-gelin garyaqaan ama qiimeeye shari leh.

Tillaabo 8aad – U sheegista mulkiilahaaga waxaad aad doonayso

Waxaad arkaysaa inaad xulasho badan aad samayn karto marakan. Warka ku yaal Qaybta Ogaysiinta 125 waxaa ku jiri kara arrimo badan oo toos ah sahalna loo fahmi karo. Marakan waa inaad ka tashataa inaad doonayso:

- iibsato aqalkaaga si toos ah Xuquuqda Iibsashada buuxda, iyadoo laga jarayo wuxuu sicir-dhimis ah ee aad xaq u leedahay;
- iska illow inaad iibsato, kana noqo dalabkaaga, siina wad inaad bixisid ijaar.

Markaad tashato, waa inaad mulkiilahaaga ugu sheegtaa qoraal ahaan. **Waa inaad go'aankaaga u sheegtaa 12 usbuuc gudaheed markaad hesho Qaybta Ogaysiinta 125.** Haddii aad dalbatay qiimaynta Sarkaalka Qiimaynta Degmada, waa inaad mulkiilahaaga u sheegtaa waxa aad doonayso **12 usbuuc ka dib markaad hesho qiimaynta.**

Haddii aadan mulkiilahaaga aadan u sheegin waxa aad doonayso muddadaas gudahood, wuxuu kuu soo dirayaa xusuusin. Haddii aadan ku jawaabin 28 maalmood gudahood, mulkiilahaaga wuxuu u malaynyaa inaad doonayn inaad wax gadato, **dalabkaaga waxba lagama qaban doono.**

Sabab waliba ha jirtee haddii aadan muddadaan ku tashan karin waxa aad doonayso, waxaad u sheegi kartaa mulkiilahaaga inuu muddo kale ku sugo. Haddii aadan ku tashan karin sabab fiican awgeed (matal ahaan, haddii aad ku jirto isbataal aadanna foomanka ku diri karin waqti haboon), **u sheeg mulkiilahaaga** waqtigaana waa la kordhinayaa.

Waa inaad iibsana gurigaaga sabab ah in mulkiilahaaga oo kuu sheegay inaad gadatid. Waad beddeli kartaa go'aankaaga. **Haddii aadan mulkiilahaaga u sheegin waxa aad doonayso, wuxuu**

u malaynayaa inaad doonayn inaad iibsato, waa inaad mar kale dib u bilowdaa. Hadduu aqalkaaga qiimihiisa kor u sii kacay, waa inaad bixisaa qiimahaas kor u kacay.

Tillaabo 9aad – Raadinta Amaahaha Guryaha

Haddii aad u baahan tahay amaah guri, waa marakan marka aad u baahan tahay inaad la hadasho bangi ama shirkad guri.

Tillaabo 10aad – dhammaystirka gadashaada

Waxaad ku faraxsan tahay dalabka mulkiilahaaga ee iibka gurigaaga, waxaadna bilowday inaad raadisid lacagta, waxaad diyaar u tahay inaad sii waddid. Waa inaad mulkiilahaaga u sheegtaa inaad diyaar tahay, garyaqaankaaga waydiisid talo sharciyeed iyo bixinta lacagta. Waxay qaadataa dhowr bilood inta aad noqonaysid mulkiilaha guriga.

Waad qaadan kartaa waqtiga ugu macquulsan ee aad ku heli kartid amaah guri ama talo sharciyeed. Waxaad kaloo qaadan kartaa waqti aad mulkiilahaaga kala hadli kartid qodobada iibka.

Waa inaad abbartaa inaad u sheegtid mulkiilahaaga mar alla markaad diyaar tahay inaad sii wadid iibka. Hadduu mulkiilahaaga ku maqal muddo dheer waxaa suurtoowda inuu kuu soo diro xusuusin. Tan waxay kuu sheegaysaa inaad dhammaystirtid iibka 8 usbuuc gudahood ama qoraal u soo dirtid mulkiilahaaga adigoo u sheegaya inaad raalli ka ahayn qodobada iibka. Haddii aadan sidaas yeelin, mulkiilahaaga wuxuu kuu soo diraya xusuusin labaad isagoo ku waydiinaya inaad dhammaystirtid iibka. **Haddii aadan ka soo jawaabin dalabkaaga dib dambe loo sii wadi maayo.**

Mulkiilahaaga kuuma soo diri karo digniin ilaa 3 bilood ka dib (ama 12 bilood hadduu dalabkaaga yahay Xuquuqda Iibsashada inta ka **horreysa** 18 Januware 2005) ka dib Qaybta Ogasyiiska 125.

Waxay u fiican tahay arrimaha, haddii adiga iyo garyaqaankaaga la socodsiiyaan mulkiilaha xaaladdada, sida meesha ay marayaan iyo sidaad lacagta aad u raadinayso iyo wixii ku saabsan daahinta iibka.

Dib u dhigis ama dhibaatooyinka iibka

Gadashada inta badan dhaqse ayay u dhamaadaan, laakiin marmarka qaarkood waxaa jira dhibaato iyo dib u dhac. Hadduu mulkiilahaaga kuu soo dirin **foomka RTB 2** (ogaysiinta kuu sheegaysa inaad xaq u leedahay Xuquuqda Iibsashada) ama **Qaybta Ogaysiinta 125** (sheegista ogaysiinta) waqti lagu sheegay qoraalka tillaabo-tillabada ee bogga 22, ama marka iibka dib u dhaca, waxaa lagu oggol yahay in hoos loo dhimo qiimaha iibka. Ogaysiiskan si aad u hesho, **waa buuxiso foomka dib u dhigista (Foom RTB 6) dib u dhigista hore** una dirtid mulkiilahaaga. Waa inaad mulkiilahaaga siiaan muddo bil ah waxa ku xiga uu samayn doono. Mulkiilahaaga waa inuu kuu soo diraa **ogaysiis ah inuu helay** haddii aad u dirtay Jawaabta Qaybta Ogaysiiska 125 (Response Notice or a Section 125), ama haddaysan jirin wax tilalaba uu ka qaadan inuu dedejiyo iibka.

Hadduu mulkiilahaaga kuu soo dirin ogaysiis inuu helay foomamka waqtiga la cayimay, waxaad u diri kartaa **foomka hawl-galka ee dib u dhaca (Foom RTB 8)**. Ijaarka aad bixinayso inta daahista ay socoto waxaa laga goynayaa qiimaha guriga. Hadduu mulkiilahaaga sii daahiyo waxaad mar kale u diri kartaa ogaysiis kale.

Foomamka kor lagu sheegay waxaad ka heli kartaa mulkiilahaaga, ama Waaxda Jaalliyadaha iyo Dowladda Hoose ama Baarlamaanka Dowlad-Goboleedka Welsh. Haddii aad tahay deggane aqallada shirkadaha ama mulkiile gutyaha dowladda, waxaad kaloo ka heli kartaa Shirkada Guryaha. Cinwaanada waxay kulligood ku yaallaan bogga 40 ama 41 ee buuggan.

Haddii ay jiraan wax dhibaata ah ee ku saabsan iibka ama aadan wax la dhammayn karin mulkiilahaaga, waxaad talo xuquuqdaada ka heli kartaa Citizens Advice Bureau ama garyaqaan. Xitaa waxaa talo ka heli kartaa Waaxda Jaalliyadaha iyo Dowladda Hoose (haddii aad ku nooshahay England0 ama Baarlamaanka Dowlad-Goboleedka Welsh.



Waxa ka gaarka Xuquuqda Iibsashada

Guryaha loogu tala galay dadka waayeelka ah

(tan ma loogu tala gelin *guryanynta dadka waayeelka* ah – fadlan eeg bogga 32 waxa kale ee gaarka ah)

Isagoo kooban

Mulkiilahaaga wuu diidi karaa inaad iibsatid isagoo cuskanaya in gurigaaga uu yahay kuwa loogu tala galay dadka waayeelka ah (xeerka qodobka 11 ee Talada 5 ee Xeerka Guryahay 1985 (paragraph 11 of Schedule 5 to the Housing Act 1985)). Haddii ay sidaas tahay, Maxkamad Hantiyeed Xaafadeed (Residential Property Tribunal) haddii aad ku nooshahay England, ama Baarlamaanka Dowlad-Goboleedka Wales (National Assembly for Wales) hadduu mulkiilahaaga sax yahay. **Laakiin waa inaad waydiisaa 56 maalmood gudahood ka dib markuu mulkiilahaaga diiday inuu kaa iibsho guriga.** Haddii aad waqtigaas waydiin, waxaad waynaysaa racfaankaaga.

Waxa sharcigu sheegayo

Ma lihid Xuquuqda Iibsashada haddii gurigaaga:

- uu yahay mid loogu tala galay qof waayeel ah, iyadoo la tix gelinayo meesha uu ku yaal, cabbir, dhismaha, habka kulalaynta iyo arrimo kale;
- laga ijaaray adiga ama deggana kale 60 jir ah ama ka wayn, haddii ay ahaayeen deggane ama aan ahayn; iyo
- laga ijaara (adiga ama qof kale) inta ka horreysa 1 Januwari 1990.

Haddii loo tixgeliyo in gurigaaga uu yahay ‘mid ku fiican’, mulkiilahaaga waa inuu ka gudbaa arrimahaan (matal ahaan, kululaysada dhexe).

Sidee u waydiin karaa go'aan?

Haddii hantida uu ku yaal England, waxaad u baahan tahay inaad la xiriirtid Head Office oo ah 10 Alfred Place, London, WC1E 7LR, telefoonka 0845 600 3178, si aad u ogaatid halka loo dirayo

racfaankaaga. Tan waxaa ugu wacan in racfaankaaga ay eegi doonaan guddiga gobolka halka gurigaaga uu ku yaal.

Hadday hantidu ku taal Wales, u qor Welsh Assembly Government, Housing Directorate, Cathays Park, Cardiff, CF10 3NQ.

Ka dib maxaa dhacaya?

Markii qola kasta ay kiiskeeda keento lana ogaado arrimaha Maxkamad Hantiyeed Xaafadeed-Residential Property Tribunal, Baarlamaanka Dowlad-Goboleedka-National Assembly ee Wales wuxuu go'aan ka gaarayaa haddii gurigaagu yahay mid ka gaar ah Xuquuqda Iibsashada.

Go'aankaas muxuu keenayaa?

Haddii Maxkamad Hantiyeed Xaafadeed-Residential Property Tribunal, Baarlamaanka Dowlad-Goboleedka Welsh Assembly Government ay go'aan ka gaaran in gurigaaga uu ku dhaco qodobada qaybta 11 (paragraph 11 of Schedule 5 of the Housing Act 1985), xaq uma lihid inaad gadato.

Hadduu go'aanku qodobka 11 (paragraph 11) uusan qabanayn gurigaaga, waxaad awood u leedahay inaad sii wadid iibka gurigaa ilaa ay jiraan sababo kale oo diidaya inay Xuquuqda Iibsashada (mulkiilahaaga wuxuu leeyahay sababo kale ee badan uu ku diido Xuquuqda Iibsashada).

Maxaa arrimaha looga tashanayaa?

Go'aan gaaruhu wuxuu inta badan eegayaa inuu raalli ku noqdo qodobada soo socda:

- a) waa inuu jiraa si sahal oo loo geli kara aqalkaaga: gelitaan looma tix gelin karo mid fudud hadduu loo fuulayo saddex jaranjaro ama ka badan (lagu daro xatabadda) aysan lahayn xaydaanka la cuskado.
- b) in guriga uu yahay hal daqafka;

- c) hadduu ku yaal guriyaha daqafyada, daqafkka koowaad waa inuu jiraa wiish gaara;
- d) waa inuusan lahayn laba qol jiif;
- e) waa inuu jiraa kululaysooyin shaqaynaya layskuna hallayn karo iyo inuu kulaylin karo fadhiga iyo hal qof jiif;
- f) in gurigaaga ku yaallo xaafad wacan oo looga gaari karo dukaamada iyo gaadiidka dadwaynaha, isagoo ku yaal meel caadi ah.

Maxkamad Hantiyeed Xaafadeed -Residential Property Tribunal ama Baarlamaanka Dowlad-Goboleedka -Welsh Assembly Government waxay xitaa eegayaan waxyaalaha kale ee looga baahan yahay gurigaaga ee muhiimka ah.

Guryaha la duminayo

Haddii mulkiilahaaga uu doonayo inuu dumiyo gurigaaga, wuxuu kuu soo diri karaa **ogaysiis koowaad ee dumis, ilaa 5 sano muddo ah**. Ogaysiiskaan wuxuu xaq ugu yeelanayaa inuu **rafaco iibka** Xuquuqda Iibsashada. Haddii aad horey u dalabatay Xuquuqda Iibsashada, **waa sii wadi kartaa haddaysan dumista sii socon**. Waxaad xitaa samayn karaa dalab cusub inta ogaysiiska dumista hore ay socoto, laakiin mulkiilahaaga qasab kuma aha inuu dalabkaas sii wado.

Hase yeeshee, **mulkiilahaaga uu kuu soo diro ogaysiista ugu dambaysa**, iibka Xuquuqda Iibsashada waa la rafcayaa wax dalab ahna lama sii wadayo. Mulkiilahaaga wuxuu kuu soo diri karaa ogaysiiskaan oo keliya haddii hareeraha meelaha la duminayo lala wareegay ama ay qabanayaan qodobka heshiiska. Tan waxaa loogu tala galay in degganaha laga badbaadsho iib aan dhammaan. Ogaysiiska ugu dambeeya wuxuu sharci **yahay muddo 2 sano ah**, waxaana lagu kordhin karaa amarka Wasiir Dowliga.

Haddii aad samayso sabab macquul ah adigoo adeegsanaya Xuquuqda Libsashada inta ka horreysa ogaysiiska hore ama kan ugu dambeeya, waxaad haysataa muddo 3 bilood ah oo aad ku dalban kartid magdhow qarashkii ku xiran qiimaynta, sida qiimaynta sharica ah.

Hadduu mulkiilaha ka noqdo dumista aqalka, waa inuu kuu soo diraa ogaysiis ka noqo muddo caqli gal ah ka dib. Haddii uu Wasiir Dowliga ama Baarlamaanka Dowlad-Goboleedka Wales ay ogaadaan in mulkiilaha uusan doonayn inuu dunsho guryahay waxay u dirayaan ogaysiis dib looga noqonayo dumista ogaysiisyada hore iyo tan ugu dambaysaba.

Tixgelinada kale ee Xuquuqda Libsashada

- a) Aqallada la ilaaliyo ee waayeelka, dadka naafada ah, maskaxda ka jiran ama maskaxda naafo ka ah. Xeerar gaar ah waa in mararkaas la adeegsadaa. 'Aqallada la ilaaliyo' inta badan micnaheedu waxay tahay in aqalladaas ay yihiin kuwo loo qabtay dad hawlo u qabta, iyo inay jiraan qolal gaar ah. Guryahay curyaamiinta micnaheedu waxay tahay inuu leeyahay waxyaabo ka duwan guryaha kale lehna fududayn gaar ah oo loogu tala galay.
- b) Guryo iyo daqafyo loo gaday in la dhiso, hase yeeshee la sii isticmaalayo si ku meel gaar ahaan inta laga dhisayo.
- c) Guriyaynta shaqaale oo loogu tala galay shaqaalaha si ay ugu dhowaadaan shaqada.
- d) Guriyaynta shaqaalaha guryahooda ay ku yaallaan xaydaan dugsi, ama hawl-qabad bulsho, ama dhisme shaqo ama quburo.
- e) Guriyaynta xubhaha xoogga booliiksa oo loo dejiy lacag la'aan.
- f) Guriyaynta shaqaalaha dab-demiska oo ku nool meel u dhow xarunta ay ka shaqeeyaan kuwaas oo siiyeen meesha ay u shaqeeyaan.
- g) Guriyayn ku meel gaar ah (ilaa 3 sano) inta badan oo la siiyo shaqaalaha kor lagu soo sheegay*.

- h) Guryo qaarkood oo loo ijaaray baayacmushtar awgeed ama meelo beero ah (matal ahaan, guryaha dadwaynaha, beeraha, dukaamada).
- i) Guryaha mulkiilaha uu ka ijaaray dad kale laakiinse la faaruqiyo markuu mulkiilaha u baahdo.
- j) Guryaha masaakiinta loogu tala galay.
- k) Guryaha ay ijaaraan hay'adaha mulkiile diiwaangashan ee gargaareed, hay'ad guryo ee gargaareed, guryaha iskaashatooyin qaar, ama hay'adaha guryaha ama mulkiile diiwaangashan oo aan ka helin deeq khasnada dowladda .
- l) Guryayn la siiyay arday kuwaas oo ay raacdaan waxbarasho buuxda jaamacadda. Sharcigaan ma jirayo hadduu degganaha uu joojiyo waxbarashada muddo 6 bilood ah *.
- m) Guryaha dadka u soo guura xaafadda oo ka yimi degma kale iyagoo qabanaya shaqo cusub oo la siiyo dejin ku meel gaar ah intay meel ka degayaan. Sharcigaan ma jirayo haddu degganuhu sii degaanaado muddo sannad ka dib *.
- n) Guryayn dad aan guri lahayn ay ku galeen qaybta section 193 ee Xeerka Guryahay ee 1996 (Housing Act 1996).
- o) Guryaynta dad iska degay laakiin muddo ka dib la siiyay guri ay degaan.
- p) Ijaar muddo aad u dheer (ka badan 21 sano).
- q) Ijaar ku meel gaar ah dadka ahaa dad la hubo laakiin sabab in la hagaajiyo meelhooda.

*** Ka ah gaar (g), (l) iyo (m) la tiriyo, degganaha waa in loo sheegaa intaan guriyaynta aysan bilaaban.**

Xayiraadaha baadiyaha

Hadduu gurigaaga ku yaal meelahaan:

- Beer qarameed
- meel la cayimay ee Bay'ad Qurux Badan (Outstanding Natural Beauty)
- meel uu cayimay Wasiir Dowliga ama Baarlamaanka Dowlaadda Welsh inay noqoto baadiye loogu tala galay Xuquuqda Iibsashada aadna doonayso inaad ka gadato gurigaaga dowladda hoose ama hay'ada guryaha adigoo raacaya Xuquuqda Iibsashada (ama adigoo raaca xeerka Xuquuqda Iibsashada La-dhowro oo doonaya inaad ka gadato mulkiile dadwayne, haddii aqalkaaga la wareejiyay), waxaa la raacayaa sharci gaar ah. Haddii aad ka gadato meelahaan, waxaa sharcigu yahay inaad ka iibiso oo keliya qof meesha degganaa muddo 3 sano ah. Haddii kale, mulkiilahaaga wuxuu kaa doonayaa inaad isaga ka hordhigtid haddii aad doonayso inaad iibisid muddo 10 sano ka dib (eeg qaybta 'Diidmada Xuquuqda Iibsashada' ee bogga 15 wixii war ah ee ka badan). Mulkiilaha waa inuu dib kuu siiyaa lacagta hantida oo buuxda.

Waxaa suurtoowda inay kugu adkaato inaad hesho amaahda guryaha sababta xayiraadaha dib u gadista.

Guryaha cilladaha leh

Guryaha qaar waxay noqon karaan kuwo leh cillado iyadoo la eegayao Qaybta 16 ee Xeerka Guryahayee 1985 (Part 16 of the Housing Act 1985), sababto ah:

- waxay leeyihiin cillado sababtoo ah noocadda ama dhismaha; ama
- ama qiimahooda hoos ayuu u dhacay iyagoo ay ugu wacan tahay in ceebahooda la wada ogaaday.

Aqalkaaga hadduu ka mid yahay kuwaan, **mulkiilahaaga waa inuu kuu sheegaa intaadan gadan.** Waa inaad ka si fiican uga fiirsataa haddii aad gadanayso. Waxaa kugu adkaan kara inaad waayaha dambe sii iibisid, sababtoo ah qof oo doonaya inuu kaa iibsato guriga waxaa suurtoowda inuusan heli doonin amaahda guryaha. Haddii aad ku tashatid inaad iibsato waa inaad ogaataa dhismaha gurigaaga. Waa inaad hubisaa in qiimaha uu ugu muuqdo mid u dhigma cilladda dhismaha iyo inaad waayaha dambe aadan iibin kari doonin.



Mulkiilayaasha Xuquuqda Iibsashada

Si aad u hesho Xuquuqda Iibsashada ee aqalkaaga waa inaad tahay deggane la hubo ee ka mid ah qaybahaan ee England iyo Wales:

- Degmada dowladda hoose (district council).
- Dowladda gobolka ama dowladda waaxaha (county council ama county borough council).
- Dowladda hoose ee London (London borough council)
- Dowladda Caadi ah ee Magaala London (The Common Council of the City of London).
- Dowladda hoose ee Jasiiradda Isles of Scilly (The Council of the Isles of Scilly).

Xubnahaan hoos ku qoran ee laga dhigay Greater London Council iyo metropolitan county councils oo la sameeyay:

- Metropolitan county police authority.
- Northumbria Police Authority.

- Metropolitan county fire and civil defence authority.
- London Fire and Civil Defence Authority.
- Metropolitan county passenger authority.
- London Waste Regulation Authority.
- West London, North London, East London and Western Riverside Waste Disposal Authorities.
- Merseyside and Greater Manchester Waste Disposal Authorities.
- Mulkiile bulshadeed ee diiwaangashan sida hay'adaha guryaha oo diiwaangashan Housing Corporation ama Welsh Assembly Government. Tan waxay hirgelaysaa hadduu deggane hore oo la hubo ama mid kale oo xaq u leh 'Xuquuqda Iibsashada' iyo aqalkaaga haddii lagu wareejiyay mulkiile dadwayne ee diiwaangashan (eeg *Xuquuqda Iibsashada La-dhowro* – bogga 8).

Waxaad gadan kartaa gurigaaga haddi aad tahay deggane mulkiile dadwayne ee:

- Hay'ad gargaareed.
- Mulkiile aan helin macaawimo.
- Hay'ad guryo.
- Shirkad Guri.

Xubnaha dadwaynaha ee kale

Si aad u ogaatid inaad u leedahay xaq Xuquuqda Iibsashada iyo tirada sicir-dhimis aad xaq u leedahay, waxaad tirin kartaa intaad degganayd aqalka ama daqafka aad xaq u leedahay, waxaad ka eegi kartaa taxanahaan hoose. Kama iibsan kartid gurigaaga taxanahaan hoose, laakiin waxaad tirsan kartaa waqtiga aad deggane ka ahayd muddada aad xaq u leedahay inaad yeelan kartid:

- Dowladda hoose ee Scotland iyo Northern Ireland.
- Hay'ad guri ee diiwaangashan iyo mulkiile dadwayne ee diiwaangashan (lagu daro gurhaha gargaarka iyo ururrada aan helin taageero dowladeed, laakiin ma aha shirkada gurhaya).
- Hay'adaha dabka.

- Ururrada bullaacsdaha gudaha.
- Gaadiid Goboleedka London.
- Golayaasha Parish.
- Madaxda rakaabkyada gaadiidka.
- Madaxda boliiska.

- AFRC Institute for Grassland and Animal Production.
- Agricultural and Food Research Council.
- Area Electricity Boards.
- British Airports Authority.
- British Broadcasting Corporation.
- British Coal Corporation.
- British Gas Corporation.
- British Railways Board.
- British Steel Corporation.
- British Waterways Board.
- Central Electricity Generating Board.
- Church Commissioners.
- Civil Aviation Authority.
- Coal Authority.
- Electricity Council.
- English Sports Council.
- Government Departments*.
- Historic Buildings and Monuments Commission for England.
- Lake District Special Planning Board.
- Lee Valley Regional Park Authority.
- London Residuary Body.
- Medical Research Council.
- Metropolitan county residuary bodies.
- National Bus Company.
- National Health Service Trusts.
- National Rivers Authority.
- Natural Environment Research Council.
- Nature Conservancy Council for England.

- Magaalooyinka Cusub.
 - Peak Park Joint Planning Board.
 - Post Office.
 - Science and Engineering Research Council.
 - Sports Council.
 - Trinity House+.
 - United Kingdom Atomic Energy Authority.
 - United Kingdom Sports Council.
 - Water Authorities.
-
- Community Councils in Wales.
 - Countryside Council for Wales.
 - Development Board for Rural Wales.
 - National Library of Wales.
 - National Museum of Wales.
 - Sports Council for Wales.
 - Welsh Development Agency.
-
- Commissioners of Northern Lighthouses.
 - Highlands and Islands Enterprise.
 - North of Scotland Hydro-Electric Board.
 - Scottish Homes.
 - Scottish National Heritage.
 - Scottish Sports Council.
 - South of Scotland Electricity Board.
-
- Education and Library Boards in Northern Ireland.
 - Fire Authority for Northern Ireland.
 - Northern Ireland Electricity Service.
 - Northern Ireland Housing Executive.
 - Northern Ireland Transport Holding Company.
 - Science and Engineering Research Council.
 - Police Authority for Northern Ireland.
 - Sports Council for Northern Ireland.

Iyo ururrada dadwaynaha oo ahaa mulkiilahaaga markii hore ka dibna marka hore qabtay howlo oo ku qoran

* Ku jiro guryaha Adeega Caafimaadka Qaranka NHS

+ oo shaqadiisu ahayd maamulka nalalka calaamadda badaha.

Buuugag kale oo aad u baahan tahay

Waxaa jira 2 buug ee kale ku caawimi kara.

Intaadan dalban iib daqaf waxaa aad lagugu sheegayaa inaad akhrisid buugga “Residential Long leaseholders – A guide to your rights and responsibilities” iyo “Thinking of buying a council flat?”

Haddii aad horey u gadatay daqaf aadna ka murmaysid qarashka hawl-gallada, eeg Qaybta 7 (Chapter 7 of “Residential Long Leaseholds – A guide to your rights and responsibilities” may help).

Waxaad ka heli kartaa buugagtaan iyagoo lacag la’aan ah mulkiilahaaga, Citizens Advice Bureau ama xarumaha talabixinta guryaha, ama Waaxda Jaalliyadaha iyo Dowladda Hoose ama Dowlad Goboleedka Welsh.



Cinwaannada muhiimka ah

Haddii ay dhib kugu tahay inaad hesho nuqul Xuquuqda Libsashada iyo foomka ama haddii aad doonayso qoraallo ee guryaha oo lacag la’aan ah, la xiriir:

DCLG Publications

PO Box No 236

Wetherby LS23 7NB

Tel: 0870 1226236

Fax: 0870 1226237

E-mail: communities@twoten.com

The Financial Services Authority
(FSA)

25 The North Colonnade

Canary Wharf

London

E14 5HS

Tel: 0845 606 1234

Haddii aad doonayso inaad ogaato xaqaaga, waa inaad waydiisaa Citizens Advice Bureau ama garyaqaan. Haddii aad oggolaan waxa uu yiraaqdo mulkiilahaaga, la xiriir Xafiiska Dowlada xaafadaada (Government Office), Waaxda Jaalliyadaha iyo Dowladda Hoose (haddii aad tahay deggane dowlad hoose ama hay'adaha guryaha kuna nooshahay England), Dowlad Goboleedka Welsh (haddii aad tahay deggane dowlad hoose ama hay'adaha guryaha kuna nooshahay Wales) ama Uurrada Gurhaha (deggane hay'adaha guryaha kuna nooshahay England).

Government Offices for the Regions (for tenants in England)

Government Office of the North East

3rd Floor
Citygate
Gallowgate
Newcastle upon Tyne
NE1 4WH
Tel: 0191 202 3554
Email: Housing.gone@go-regions.gsi.gov.uk

East Midlands

The Belgrave Centre
Stanley Place
Talbot Street
Nottingham NG1 5GG
Tel: 0115 971 9971

North West

City Tower
Piccadilly Plaza
Manchester M1 4BE
Tel: 0161 952 4000

Merseyside

Cunard Building
Pier Head
Water Street
Liverpool L3 1QB

Tel: 0151 224 6300

South West

2 Rivergate
Temple Quay
Bristol BS1 6CH
Tel: 0117 900 1700

Yorkshire and Humberside

PO Box 213
City House
New Station Street
Leeds LS1 4US
Tel: 0113 280 0600

Eastern

Eastbrook
Shaftesbury Road
Cambridge CB2 2DF
Tel: 01223 372500

West Midlands

5 St Philips Place
Birmingham B3 2PW
Tel: 0121 352 5050

South East

Bridge House
1 Walnut Tree Close
Guildford
Surrey GU1 4GA
Tel: 01483 882255

London

Riverwalk House
157-161 Millbank
London SW1P 4RR
Tel: 020 7217 3328

**Department for Communities
and Local Government**

**(Waaxda Jaalliyadaha iyo
Dowladda Hoose)**

Right to Buy Branch
Floor 2/96
Eland House
Bressenden Place
London SW1E 5DU

National Assembly for Wales

Housing Directorate
Cathays Park
Cardiff CF10 3NQ
Tel: 029 2082 3872

Housing Corporation

149 Tottenham Court Road
London W1T 7BN

**Residential Property Tribunal
Service**

Head Office
10 Alfred Place
London
WC1E 7LR
Tel: 0845 600 3178

Dariiqa aad ku gaari gartid go'aan

Waxaad isticmaali kartaa dariiqaan si go'aan u gaartid inaad awoodid inaad guri iibsatiid iyo inaad iibsani karin. Talagaaris inaad iibsatiid guri iyo in kale waa go'aanka ugu wayn noloshaada. Ha degdegin. Boggaan ayaad isticmaali kartaa. Waa isticmaali kartaa si aad u ogaatiid qarashka, faa'iidada iyo qasaaraha iibsashada.

Qarashak iibsashada

Qarashka xulashada kale (matal ahaan, qarasha ijaarka)

Qiimaha Hal-mar
Qarashka sharciga
Qarashka eegista
Qarashka qiimaynta
Diiwaangelinta dhulka
Canshuurta Iibsashada Guriga
Qarashka kale

Qarashka sannadeedka
soo socda
Bixinta amaahda-guriga
Canshuurta degmada
Qarashka biyaha
Caymiska
Caymiska qofka
Dayactirka gudaha
Hagaajinta gudaha/samaynta
Qarashka hawlgallada
(haddii ay jirto)
Qarashyada kale

Faa'iidada iibka

Faa'idada xulasha kale

Qasaaraha iibka

Qasaaraha xulasha kale

Go'aankaaga



Su'aalaha inta badan lays waydiiyo ee Xuquuqda Iibsashada

Waa maxay Xuquuqda Iibsashada?

Xuquuqda Iibsashada waxaa la hirgeliyay 1980. Micnaheedu wuxuu yahay in degganaha la hubo inuu ku iibsado aqalkiisa qiime sicir-dhimis qiimaha uu guriga ka joogo suuqa. Sicir-dhimistaada waxay ku xiran tahay inta sano aad ahayd degganayd guri dowladeed.

Maxaad wax uga bedesheen Xuquuqda Iibsashada iyo maxayse yihiin isbadaladaas?

Dowladdu waxay ka welwelsan tahay saamaynta ay ku leedahay Xuquuqda Iibsashada sida loo helo guryaha. Sidaas awgeed waxaa lagu tashaday in la casriyeeyo nidaamka Xuquuqda Iibsashada si loo helo miisaan waqtiga dheer sidii loo dhisi lahaa bulsho deggan, iyo in laga hor tago kala faa'iidaysiga.

Isbeddellada nidaamka Xuquuqda Iibsashada waxaa ku yaallaan bogga 5.

Sicir-dhimistee leeyahay?

Jawaabta su'aashaan wuxuu ku yaalla boggagga 9–12.

Ma jiraan sicir-dhimis kale?

Haa, waa labo:

- sharci gaar ah ee la yiraaho qiimaha hoose. Sicir-dhimistaadu wuxuu ka turjimayaa mulkiilahaaga waxa uu ku qarashgareeyo dhisamaha, iibka, hagaajinta ama wanaajinta gurigaaga muddada 10-11 sano inta ka horreysa iibka; iyo
- haddii aad horey u gadatay guri dowladeed ee kale, sicir-dhimis kasta ee aad hesho waxaa caadi ahaan laga jaraa midkaan haddii aad guri kale gadanayso.

Waa maxay Xuquuqda Iibsashada La-dhowro?

Hadii aad tahay deggane hubaal ah ee dowlad hoose, gurigaaguna yahay mid lagu wareejiyay Registered Social Landlord (matal ahaan, hay'ad guri) aadna noqotid deggane la hubo, waxaad xaq u leedahay Xuquuqda Iibsashada, inkastoo xoogaa yar wax ka beddelan yihiin meelaha qaarkood.

Waa maxay dhul-ijaarte?

Haddii aad gadatid guri inta badan waxaad yeelanaysaa dhul-haysasho. Tan micnaheedu waxay tahaya inaad tahay qof xaq u leh dhulka. Haddii aad gadatid daqaf, waxaad noqonaysaa dhul-ijaarte. Caadi ahaan, tan micnaheedu waxay tahay inaad mas'uul ka tahay dayactirka gudaha ee aqalkaaga halka mulkiilaha uu ka mas'uul yahay dhismaha dibadda iyo hareerihisa. Wuxuu ku waydiin doonaa inaad bixisid qarashyada waawayn iyo dayactirka, ilaa qarashka hawl-gallada. Kuwani waxay noqon karaan kuwo badan – markarka qaarkood waxay noqon dhowr boqol oo sterliin sannadkiiba, ama ka badan haddii hawlo waawayn la qabanayo.

Gurigayga ma gadi karaa anigoo raacaya Xuquuqda Iibsashada?

Waad gadi kartaa aqalkaa markaad doonto. Laakiin haddii aad dalbato Xuquuqda Iibsashada **inta ka horreysa 18 Januwari 2005** aadna **gadid 3 sano gudaheed**, waxaad bixinaysaa sicir-dhimis lagu siiyay qaar ama isagoo idil. Haddii aad gadid:

- sannadka ugu horreya, sicir-dhimis oo idil ayaad bixinaysaa;
- sannadka labaad during, laba-meelood ayaad bixinaysaa; iyo
- sannadka saddexaad, saddex-meeloo hal meel ayaad bixinaysaa.

Saddex sano ka dib, waad gadi kartaa adigoo bixinayn wax sicir-dhimis ah. Laakiin haddii aad ku nooshahay baadiyaha, waxaad ka iibin karta oo keliya dowladda hoose ama qof deggan ama ka shaqeeya meesha (eeg bogga 34).

Haddii aad dalbatid Xuquuqda Iibsashada **marka ama ka dib 18 Januwari 2005**, iibisidna 5 sano gudaheed, waa inaad bixisaa qaar ama kulli sicir-dhimista lagu siiyay. Haddii aad iibisid:

- sannadka ugu horreyay, sicir-dhimis lagu siiyay oo idil ayaad bixinaysaa;
- sannadka labaad, shan-meelood afar meel ayaad bixinaysaa;
- sannadka saddexaad, shan-meelood saddex meel ayaad bixinaysaa;
- sannadka afaraad, shan-meelod laba meel ayaad bixinaysaa; iyo
- sannadka shanaad, shan-meelood hal meel ayaad bixinaysaa.

Bixinta sicir-dhimis waxay noqonaysaa boqolleyda guriga inta uu ka jooga suuga goorta haddii la iibiyo shanta sano ee ugu horaysa kadib markii guriga la iibsaday (matal ahaan sida tan ay u shaqeeyso ka eeg bogga 13-14). Shan sano ka dib, waad iibin kartaa gurigaaga adigoo dib u bixinayn wax sicir-dhimis ah. Laakiin haddii aad ku nooshahay baadiyaha, waxaad ka iibin karta oo keliya dowladda hoose ama qof deggan ama ka shaqeeya meesha (eeg bogga 34).

Haddii aad dalbato Xuquuqda Iibsashada ka hore 18 Januwari 2005, aadna gadid guriga doonaysidna inaad iibisid 10 sano gudahood, waa inaad marka hore u hordhigtaa mulkiilahaaga ama mulkiile guri dowladeed. Mulkiilahaaga wuxuu ku siin karaa qiimaha buuxa ee gurigaaga (eeg bogga 15).

Maxaa dhacaya hadduu iibku daaho?

Mulkiilayaasha waa inay wax ka qabtaan dalabka Xuquuqda Iibsashada waqti cayiman. Haddii ay dhacdo wax dib-u-dhac ah (matal ahaan) mulkiilahaaga uusan kuu soo dirin foomka saxa ah ama ogaysiis marka la samaynayo iibka, waxaad heli kartaa iib jaban.

Yaa qiimaynta aqalkayga haddii aan doonayo inaan iibsado?

Mulkiilayaasha waa sameeyaan. Haddii ay kuula muuqato in mulkiilahaaga kor u qaaday qiimaha guriga, waxaad xaq u leedahay inaad ka dalbato qiimeeye hor ah Sarkaalka Qiimaynta Degmada. Laakiin waa inaad aqbashaa qiimayntaa, xitaa hadduu aad uga kacsan yahay kan mulkiilaha.

Ma inaan buuxsho iibinta waqti cayiman?

Maya. Waxaad qaadan kartaa waqti caqli gal ah si aad u heshid amaah guri iyo talo sharciyeed. Waxaad kaloo qaadan kartaa waqti aad kala hadashid mulkiilahaaga qodobada iibka. Laakiin waa inaad ogaysiisaa mulkiilahaaga marka ugu horeysa oo diyaar u tahay inaad gadato. Hadduusan ku maqal muddo dheer, waxaa suurtoowda inaad hesho xusuusin isagoo ku waydiinaya inaad dhammaystirtid iibka ama aad kala hadashid wixii dhibaata ah. Haddii aadan ka jawaabin arrintaan, waxaa lagu soo dirayaa ogaysiis labaad oo lagu waydiinayo inaad dhammaystirto iibka waqti cayiman. Haddii war laga heli waayo intaas kadib, dalabkaaga waa laga noqonayaa.

Ma dalban karaa iib anigoo ijaarka laygu leeyahay?

Haa. Laakiin mulkiilahaaga qasab kuma aha inuu dhammaystiro iibka haddii lagugu leeyahay ijaarka ama lacag kaleba 4 usbuuc gudahod taariikhda lagu waydiiyay inaad lacagta bixisid. Waxaa suurtoowda inaad waydid degganaashahaaga la hubo waxaana wayn kartaa Xuquuqda Iibsashada hadduu mulkiilahaaga helo amar la wareegis aqalkaaga, oo ku timi inaad bixin ijaarka, adigoo sharcigii jebiyay.



Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Published by the Office of the Deputy Prime Minister
and the Welsh Assembly Government.

© Crown Copyright 2005. Amended reprint February 2007.
on paper comprising 75% post-consumer waste 25% ECF pulp.

Product code 02 HC 00460.