

Önkormányzati tulajdonú bérlakások kedvezményes megvásárlása a lakásban élő bérlők részére

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) „az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól” szóló 17/2004. (VI. 1.) önkormányzati rendeletében meghatározottak szerint lehetővé teszi a tulajdonában álló bérlakások kedvezményes vételáron történő megvásárlását az alábbiak szerint.

A kedvezményes áron történő vásárlás feltétele

Az Önkormányzat a vételre kijelölt lakásokat kérelemre elidegeníti, ha a bérleményben életvitelszerűen élő kérelmező bérlő vagy többes bérlet esetén a bérlőtársak (a továbbiakban együtt: Jogosult) részére határozatlan idejű, vagy több egymást követő határozott idejű (többször hosszabbított) bérleti jogviszonya 2009. január 31. napja előtt keletkezett, a jogviszony folyamatosan fennállt és fennáll, valamint a lakás lakóhelyként a lakcímnnyilvántartásba bejelentésre került.

A Jogosult személyek a vételre kijelölt lakásokat abban az esetben is megvásárolhatják, ha a bérleti jogviszony 2009. január 31. napja előtt keletkezett, az folyamatosan fennállt és fennáll, de a jogviszony az eltelt időben nem ugyanarra az önkormányzat tulajdonában álló bérleményre vonatkozott. Elismert jogviszonynak minősül a bérleti jogviszony „a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény” 32. §-a szerinti folytatása (bérleti jog folytatás) is, a megfelelő feltételek fennállása esetén.

Bérlőtársak együttes vételi szándéka esetén a fentebb meghatározott feltételeknek legalább az egyik bérlőtárs esetén fent kell állnia.

A vételi szándéknyilatkozat benyújtásának módja, ideje és helye

A vételi szándékot kizárólag **írásban**, az e célra rendszeresített **formanyomtatványon** lehet benyújtani a polgármesterhez. Bérlőtársak együttes vételi szándéka esetén külön-külön szükséges nyilatkozni. (Az érdemi elbírálás feltétele, a formanyomtatvány hiánytalan kitöltése, és saját kezű aláírással történő ellátása).

A kitöltött nyomtatványokat **csak személyesen** lehet leadni Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán (Budapest XV. kerület, Bocskai út 1-3.), **2023. szeptember 1. napjától – 2024. január 31. napjáig** tartó időszakban, az alábbi időpontokban:

Munkanapokon:	hétfő:	8:00 - 18:00 óráig
	kedd - csütörtök:	8:00 - 16:30 óráig
	péntek:	8:00 - 12:30 óráig

A vételi szándéknyilatkozat megtételéhez szükséges formanyomtatvány elérhető személyesen a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán, a PALOTA-HOLDING Zrt Ügyfélszolgálatán (1156 Budapest XV. kerület Száraznád u. 4.-6), illetve elektronikusan letölthető az Önkormányzat honlapjáról az alábbi címen:

<https://www.bpxv.hu/szandeknyilatkozat-onkormanyzati-tulajdonban-levo-berlemeny-kedvezmenyes-megvasarlasara>

A lakás vételárának meghatározása

A lakás vételára független ingatlanforgalmi szakértő által elkészített szakvéleményben meghatározott **piaci forgalmi érték** alapján kerül megállapításra. A szakvélemény elkészítésének díját a vevő köteles egy összegben megtéríteni. A lakás kedvezményes vételára a fennálló bérleti jogviszony függvényében az alábbiak szerint alakul:

- **15 éves**, vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén a **piaci forgalmi érték 75 %-át** kell megfizetni,
- **20 éves**, vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén a **piaci forgalmi érték 65 %-át** kell megfizetni,
- **25 éves**, vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén a **piaci forgalmi érték 60 %-át** kell megfizetni,
- **30 éves**, vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén a **piaci forgalmi érték 55 %-át** kell megfizetni.

Fizetési lehetőségek

A lakás vételárának megfizetése **egy összegben**: készpénzben, banki átutalással, banki hitellel vagy munkáltatói kölcsön igénybevételével történhet. Amennyiben banki hitellel vagy munkáltatói kölcsön igénybevételével történik a vételár kiegyenlítése, az adásvételi szerződés aláírásakor 20 % előleg megfizetése szükséges, és a teljes vételárat a szerződés aláírását követő 90 napon belül kell kiegyenlíteni. Ha a teljes vételárat vevő az adásvételi szerződés aláírását követő 90 napon belül nem fizeti meg, indokolt esetben a fizetési határidő a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható.

Az ügyintézési eljárás

A benyújtott vételi szándéknyilatkozatok érdemi vizsgálatát követően a rendelkezésre álló információk alapján születik döntés az elidegenítésről. A döntés meghozatala után az értékesítésre kijelölt lakásokról készült szakértői értékbecslésben meghatározott piaci ár megjelölésével a vételi kérelem előterjesztésre kerül az Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága elé, amely dönt a végleges vételárról. A Pénzügyi Bizottság döntéséről szóló értesítést, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatos további feladatokat a PALOTA-HOLDING Zrt. látja el.

Elidegenítés jogi feltételei

Az elővásárlásra jogosult vagy jogosultak által benyújtott vételi szándéknyilatkozat önmagában **nem keletkeztet vételi**, illetve az Önkormányzat részére **elidegenítési kötelezettséget**. Az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 év határozott időre az Önkormányzat javára és költségére **visszavásárlási jog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre** az ingatlan-nyilvántartásba. A visszavásárlási jog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom az 5 év leteltét követően, illetve az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (VI. 1.) önkormányzati rendeletében meghatározott esetekben a vevő kérésére törlésre kerül.

Határidők

A vételi szándéknyilatkozat Önkormányzathoz történő benyújtását követő 90 napon belül készül el az eladási ajánlat, melynek kézhezvételétől számítottan 45 nap áll rendelkezésre az elővásárlási jogosultaknak az ajánlat elfogadásáról szóló nyilatkozat megtételére *(amennyiben az ingatlan eladásához társasház alapítása szükséges, az eladási ajánlat kiküldésének határideje további 180 nappal meghosszabbodik)*.

Az elővásárlásra jogosult vagy jogosultak elfogadó nyilatkozatának Önkormányzathoz történő kézbesítését követő 30 napon belül a PALOTA-HOLDING Zrt. mint ingatlankezelő elkészíti az adásvételi szerződést. Az adásvételi szerződést az elkészültéről szóló értesítés jogosult vagy jogosultak általi kézhezvételét követő 30 napon belül meg kell kötni és a teljes vételárat meg kell fizetni. Ha a teljes vételárat vevő az adásvételi szerződés aláírását követő 90 napon belül nem fizeti meg, indokolt esetben a fizetési határidő a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható.