

SÜRGŐSSÉGI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztés száma:

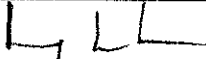
S/5-KT-226

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület

2022. év november hónap 30. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Indítvány a „Lakásért életjáradék” programban résztvevő járadékosok helyzetének könnyítésére

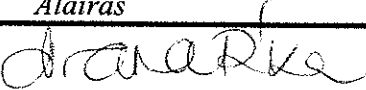
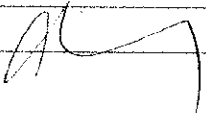
Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.		


Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

Név	Tisztség	Aláírás
Mike Ibolya	osztályvezető (HSZF)	

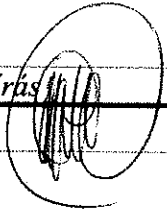
Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	főosztályvezető-helyettes (JTP)	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető (JTP)	


Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
Kékesi Mónika	főosztályvezető (GFO)	

Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

Tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Petrovai László	alpolgármester	

Tárgyalja:

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*

Sürgősség indoka: Az előterjesztés összeállításához szükséges egyeztetések az anyagküldést követően zárultak.

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv. 46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-17.)	egyéb jogszabály:	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ §	egyéb jogszabály: Alaptörvény 33. cikk (1) bekezdés)	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

A 281/2022. (X.27.) sz. határozatában Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete 17 igen szavazatával egyhangúlag felkérte a polgármestert, hogy intézkedjen az Önkormányzat megbízásából eljáró Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Városgazda) felé az életjáradéki szerződések, valamint az annak elválaszthatatlan mellékletét képező Részvételi Szabályzat módosítása érdekében, hogy a korábban a járadékosok tulajdonában lévő önkormányzati ingatlanokkal való visszaélésre ne legyen lehetőség.

A polgármester a fenti határozat végrehajtásának érdekében felkérte a Városgazdát, hogy a meglévő és hatályos életjáradéki szerződések tekintetében készítsen felmérést a jelenlegi támogatási rendszer működéséről.

A 281/2022. (X.27.) számú határozatnak eleget téve megbízott munkacsoportot hozott létre a jelen előterjesztésben foglaltak szerint, hogy tegye meg a javaslatát a járadékosok helyzetét segítő részletszabályok és az életjáradéki szerződések (ideértve az annak részét képező Részvételi Szabályzatot is) módosítására, és az esetleg indokolt egyéb intézkedésekre, a szükséges anyagi vonzatot is tartalmazóan.

II. „Lakásért Életjáradék” program bemutatása

Az 53/2001. (IX.5.) sz. PKB határozat, valamint a Képviselő-testület 779/2002. (IX.19.) számú, a 198/2003. (III.20.) számú, illetve a 719/2007. (VI.21.) számú határozata alapján került elfogadásra az 1/A. számú mellékletként megjelölt „Lakásért Életjáradék” program részvételi szabályzata (a továbbiakban: Szabályzat) a budapesti, gyáli, vecsési életjáradékosok részére. A Szabályzat eredeti rendelkezéseit később három alkalommal módosították: 2002-ben, 2003-ban, majd 2007-ben.

Az eltéréseket a részletszabályok tekintetében az I/B. számú melléklet tartalmazza. A teljes szerződéses feltételrendszer megismerését elősegítendő I/C. számú mellékletként csatolunk egy egyedi szerződést is anonimizált formában.

A Szabályzat minden, a programban résztvevő és szerződést megkötő járadékos részére ismert volt, az egyedi életjáradéki szerződéseknek is mellékletét képezte.

A „Lakásért életjáradék” rendszert a Városgazda kezeli a Feladatellátási szerződés alapján, amelyhez az Önkormányzat évente kompenzációt biztosít. A Városgazda feladata jellemzően az életjáradéki összeg, a közös költségek és a lakásbiztosítási díj kifizetése, valamint esetenként egyéb költségek is terhelik.

Az utolsó életjáradéki szerződés 2010. évben került megkötésre.

Az egykori szerződéses állományból, azaz 85 szerződésből jelenleg 25 szerződés alapján gondoskodik még az Önkormányzat a Városgazda közreműködésével az életjáradékra jogosult személyekről.

A szerződéses konstrukció alapján az Önkormányzat a járadékos ingatlanának ingatlannyilvántartásban bejegyzett tulajdonosa lett, míg a járadékos javára életjáradéki jogot és holtig tartó lakáshasználati jogot, valamint ezek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztettek be.

Az életjáradéki szerződésekben rögzített havi életjáradék számításának a szabályait a Szabályzat 5. pontja tartalmazta, és annak 6. pontja az ingatlanfenntartási kötelezettség és költség, a közös költség és a lakásbiztosítási díj fizetéséről rendelkezett.

A Szabályzat 6. b.) pontjának értelmében „a társasházi közös költséget az Önkormányzat (Vagyonkezelő Zrt.) téríti meg”.

A Szabályzat 6.d.) pontja alapján „a lakás üzemeltetésével kapcsolatos költségek (azaz az áramdíj, a víz-csatorna díj, szemétszállítás, fűtési költség, kábel-tv díj, telefon költség stb.) az életjáradékost (lakáshasználót) terhelik. Ami társasházi öröklakás esetén ezek közül a közös költség részét képezi, azt a járadékos helyett az Önkormányzat teríti, az életjáradéki alap terhére.”

A Szabályzat lehetőséget biztosít a Járadékos részére a következők szerint:

- 11. pont alapján kisebb lakásba vagy nyugdíjsházba költözésre.
- 4. pont alapján harmadik személy befogadására. „A járadékos csak a tulajdonos (jelen esetben az Önkormányzat) engedélyével fogadhat be bárkit a lakásba.”
Az egyedi szerződések 11. pontja ugyanakkor kizárta, hogy a járadékos – akár térítésmentesen is – bérletbe vagy használatba adja harmadik személynek az ingatlant.
- 13. pontja „felmondást a jogosult részéről”.
„Jogosult a szerződéstől a Ptk. előírásainak figyelembevételével elállhat. Ez esetben köteles a számára kifizetett életjáradékot és közös költséget, az Önkormányzat által az ingatlan felújítására, karbantartására, kezelésére fordított költségeket a Ptk.-ban előírt kamattal egy összegben visszafizetni.”

Az egyedi szerződések 4. pontja a következőket tartalmazza a jogosult érdekében:

- „Az életjáradék összegét évről-évre, a szerződéskötéstől számított egy naptári év elteltével, minden év július 1-től – a K.S.H. által a tárgyévre kiadott inflációs index figyelembevételével – Járadékos egyidejű értesítése mellett Kötelezett automatikusan megemeli.”

Az egyedi életjáradéki szerződések megkötésekor hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény így rendelkezik:

„591. § (1) Életjáradéki szerződés alapján az egyik fél meghatározott pénzösszeg vagy terménymennyiség időszakonként visszatérő szolgáltatására köteles.

(2) Az életjáradéki szerződésre a tartási szerződés szabályait kell megfelelően alkalmazni.”

„589. § (1) A bíróság a tartási szerződést – mindkét fél érdekeinek figyelembevételével – módosíthatja.

(2) Ha valamelyik fél magatartása vagy körülményei folytán a természetben való tartás lehetetlenné vált, bármelyik fél kérheti a bíróságtól a szerződés végleges vagy az említett körülmények megszűntéig tartó átváltoztatását életjáradéki szerződéssé, ha pedig a szerződés célja ilyen módon sem valósítható meg, a szerződés megszüntetését.

(3) A bíróság a szerződést a felek megfelelő kielégítésével szünteti meg.”

III. Gazdasági körülmények változásai, fenntartási költségek emelkedése

2022-ben az orosz–ukrán háború, valamint az Oroszország elleni szankciók, és részben az ennek következtében csökkenő orosz gázszállítások érdemben felülírták az inflációs és a gazdasági kilátásokat. A többszörösére ugró gáz- és áramárak számos ágazatban és szinte minden ipari folyamatban megjelennek, amelyeknek inflációs hatásai továbbra sem becsülhetők meg teljesszűrésen.

Idén júliusban a kormány energia-veszélyhelyzetet hirdetett és a rezsi csökkentés korlátozásának részletszabályozásai alapján drasztikusan emelkedtek az energiaárak, egyúttal a régebbi ingatlanok fenntartási költségei is jelentősen növekedtek.

A havi járadék összege minden évben a szerződéskötés évfordulóját követő hónaptól – a K.S.H. által a tárgyévre kiadott inflációs index figyelembevételével ugyan automatikusan megemelkedik, de a jelenlegi gazdasági változások ugyancsak érzékenyen és kedvezőtlenül érintik a „Lakásért Életjáradék” programban résztvevő járadékosokat is. A jelen inflációs környezetben az ingatlan fenntartási költségei és a mindennapi megélhetéshez szükséges alap fogyasztói kosár inflációja az átlagos inflációnál jelentősen magasabb.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a jelenleg működő életjáradéki program Szabályzat, illetve szerződéses feltételei nem egyeztethetők össze a megváltozott piaci körülményekkel:

- az ingatlanok ára 2022. év tavaszára „berobbant”, főleg a panelek árának emelkedése lett drasztikus;
- 2022. év végére viszont a megváltozott gazdasági körülmények, a rezsiemelés és a nagyon magas infláció miatt a nyugdíjak, járadékok vásárlóértéke folyamatosan csökken.

A hatályban lévő Szabályzat 13. pontja ugyan rendelkezik az életjáradéki szerződéstől való elállás feltételeiről, de ez a feltétel a jelenlegi ingatlan forgalmi értéket figyelembe véve bizonyos esetekben ingatlanspekulációra, rendszerszintű visszaélésre adhat lehetőséget.

Az Önkormányzat a 281/2022. (X.27.) sz. határozatában foglaltak értelmében a járadékosainak megtartása, illetve az önkormányzati vagyon megőrzése érdekében az életjáradéki szerződések felülvizsgálatát, valamint a járadékosokkal történő kapcsolatfelvételt kezdeményezte a visszaélések megelőzése céljából.

IV. A Városgazda által elvégzett felmérések eredményeinek összefoglalása

Az Önkormányzat felhatalmazása alapján a Városgazda munkatársai 2022. november 7. napjától 2022. november 20. napjáig terjedő időszakban felkeresték a szerződéses partnereket. A felmérés alapvető célja az volt, hogy az érintettek megkérdezésével valós képet lehessen kapni arról, hogy milyen hathatós segítséget tudna nyújtani az életjáradékos részére az Önkormányzat.

A 2. számú melléklet szerinti kérdőív segítségével felmérték a járadékosok

- egyéni élethelyzetét és egyéni igényeit,
- az őket terhelő rezsiköltségeknek a jelenlegi megélhetésükre gyakorolt hatását,
- illetve a lakásra vonatkozó energetikai jellemzőket.

A felmérést az abban résztvevő munkatársak szigorú titoktartási- és adatvédelmi előírások betartása mellett végezték és ennek megfelelően a döntéshozó elé anonimizált és összesített módon kerülnek az adatok. A kérdőív kitöltése, illetve a feltett kérdésekre a válaszadás a járadékosok részéről önkéntes részvétellel történt.

Az életjáradékosok közül mindössze hárman nem fogadták a munkatársakat és utasították el a beszélgetési lehetőséget, ketten örültek a találkozásnak és a beszélgetésnek, azonban azt nyilatkozták, hogy meg tudnak élni a jövedelmükből, ezért köszönik a lehetőséget, de meghagyják a náluknál jobban rászorulóknak, két főt pedig tartós kórházi tartózkodásuk – és pszichés állapotuk – okán nem tudunk nyilatkoztatni.

A felmérés összesített eredményét a 3. számú melléklet tartalmazza, ez alapján négy csoportba sorolható a járadékosok által jelzett igény:

- **IV./1. folyamatosan, havonta biztosított a megélhetést szolgáló ú.n. járadék-kiegészítés,** ennek mértéke a szociális körülményektől, a lakás energetikai adottságaitól függően változó;
- **IV./2. évente egyszeri ú.n. "járadék prémium",** az eseti természetbeni igények fedezésre szolgáló évi egyszeri juttatás (pl. szemüvegcsereinek költségtérítése, lépcsőjáró bevásárlókocsi beszerzése, fregoli csere, függőnyomosás, egyszeri nagytakarítás költsége)
- **IV./3. ingatlan felújítására, karbantartására, kezelésére, korszerűsítésére támogatás** (az ingatlan becsült értékét és a folyósított járulék összegét figyelembe véve): az ingatlan állag- és állapotjavítását célzó felújítások (pl.: festés, tapétázás, vízmérő telepítése, terasz burkolása, kertrendezés), illetve a mozgásukban korlátozott személyek részére fürdőszoba átalakítási, felújítási munkálatok elvégzésének biztosítása (pl.: kád helyett épített zuhany, kapaszkodók), továbbá energetikai korszerűsítést megvalósító munkálatok (pl.: ablak-, ajtócsere).

Megállapítást nyert a kitöltött felmérések alapján az is, hogy

- jelentős rezsinovekmény terheli mind az áram, mind a gáz vonatkozásában a járadékosokat, ugyanis ezen költségek megfizetése a Szabályzat 6. d.) pontja alapján az életjáradékosokat terheli többnyire,
- sokaknak a napi melegélelem biztosítása vagy ennek költségtérítése jelentene segítséget, mivel szűkösek a lehetőségeik, továbbá
- többen jelezték, hogy a gyógyszerárak emelkedése miatt nehézséget jelent számukra azok beszerzése.

A megkérdezett járadékosok közül tizennyolcan jelezték, hogy a járadék emelése esetén készek a szükséges szerződésmódosítás elfogadására és aláírására.

V. Összegezés

Az Önkormányzat továbbra is elkötelezett, hogy mindent megtegyen az életjáradékra jogosultak helyzetének javítására, és velük együttműködve – az Önkormányzat lehetőségeihez mérten – anyagi biztonságban tudjuk őket továbbra is.

Megvan a reális veszélye annak is, hogy az idős, kiszolgáltatott életjáradékosokat kecsegtető ajánlatokkal ingatlanbefektetők is megkereshetik, és a Szabályzat 13. pontja alapján az életjáradéki szerződéstől való elállásra biztatják őket. E szerződési pont módosításával tehát nem csak az önkormányzati vagyont őrizzük meg, hanem az idős életjáradékosok lakhatását is a megszokott környezetükben biztosíthatjuk életük végéig anélkül, hogy ingatlanspekulációknak kiténnék őket.

A jelen előterjesztés 4. számú mellékletében foglalt bianco szerződéstervezet alapján – amelynek végleges szövege az életjáradékosokkal történő egyeztetés során változhat – az egyedi életjáradéki szerződések és az azok részét képező Szabályzat 13. pontjára is kiterjesztett módosítása a járadékos fenti IV./1-3. pontok szerint megállapított egyidejű többlet-támogatása mellett javasolt.

Javasoljuk, hogy a többlettámogatások fedezetét az Önkormányzat a mindenkori költségvetés terhére biztosítsa, melynek összege a 2023. évre a 3. számú mellékletben megjelölt összesítés alapján **34.550.000 Ft** lenne.

A 2023. évre javasolt pénzügyi fedezetből biztosítható lenne valamennyi járadékos számára a munkacsoport által jóváhagyott többletjáradék, igazolt költségek, valamint a végrehajtás érdekében igazolt egyéb költségek – úgy, mint ügyvédi vagy közjegyzői munkadíj –, továbbá a visszaélések elkerülése érdekében jogsegély-szolgálat nyújtása és ennek pénzügyi fedezetének és igazolt költségeinek fedezése a járadékosok részére. Az ügyvédi és közjegyzői, szerződés módosításhoz kapcsolódó költségeket a Városgazda mindenkori vagyongazdálkodási divízióvezetője lenne jogosult kifizetni a polgármester részére történő utólagos elszámolással. A jogsegélyhez kapcsolódó általános költség pedig részletes, egyedi mérlegelés alapján, a szakmai munkacsoport javaslatára, polgármesteri döntéssel kerülne megítélésre.

A felmérések elemzésére, illetve az egyes járadékosok által megjelölt igények konkrét, összegszerű összefoglaló javaslatának megtételére egy szakértői munkacsoport felállítása indokolt. A járadékosokra egyedileg kidolgozott javaslatok bírálata után az azokban foglaltak jóváhagyására vagy elutasítására a jelen előterjesztés határozati javaslatában átruházott jogköre alapján a polgármester lenne jogosult döntést hozni. Az egyedi döntés alapján elkészített szerződésmódosítás elfogadása esetén a járadékos jogosulttá válhat a többlettámogatásra. A többlettámogatás folyósításának feltétele az egyedi szerződések 11. és 12. pontjában rögzítettek betartása, ennek érdekében a szerződésmódosításban a következő kiegészítés is javasolt:

„Amennyiben a Járadékos az Életjáradéki szerződés 11. és 12. pontjában foglalt feltételeket megszegi, és Kötelezett írásbeli felszólítása ellenére sem teljesít szerződésszerűen, akkor a Kötelezett jogosult a szerződésszerű állapot helyreállításáig a többlettámogatás folyósítását szüneteltetni.”

Az egyedi életjáradéki szerződések megkötésekor hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: hk. Ptk.) így rendelkezik:

„320. § (1) Aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva elállásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. Az elállás a szerződést felbontja.

(2) Az elállás jogát a felek bánatpénz fizetése ellenében is kiköthetik; a bíróság a túlzott mértékű bánatpénz összegét mérsékelheti.

(3) Nem gyakorolhatja a szerződésen alapuló elállási jogot az a fél, aki a már megkapott szolgáltatást nem, vagy csak tetemesen csökkent értékben tudja visszaszolgáltatni.”

A jogosulti elállás elszámolásának értelmezése is több kétséget vetett fel azzal, hogy a Szabályzatban rögzített visszafizetésre kerülő megtérítések (kifizetett életjáradék, közös költség, az Önkormányzat által az ingatlan felújítására, karbantartására, kezelésére fordított költségek a Ptk-ban előírt kamattal növelten) a hk. Ptk. 320. § (3) bekezdésének megfelelnek-e.

A Szabályzat 13. pontjának alábbi módosításával megelőzhető lenne, hogy az életjáradékosok tömegesen gyakorolják az egyoldalú elállási jogukat, helyette támogató megoldást kínálunk nekik a jövőre nézve.

A Szabályzat 13. pontjának módosítása az egyedi szerződésekben a következő szövegezéssel kerül beépítésre: „13. Az életjáradéki szerződés módosítására és megszüntetésére a Felek a „Lakásért Életjáradék” program részvételi szabályzatától eltérően, a jelen szerződésmódosítás hatálybalépését követően a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit alkalmazzák.”

Azaz a korábbi egyoldalú jogosulti elállás helyett, a jövőre nézve a bíróság mérlegelési és döntési jogkörébe utalnánk a szerződések módosítását és megszüntetését, ezzel biztosítva mindkét fél méltányos érdekét.

6:497. § [Életjáradéki szerződés]

(1) Életjáradéki szerződés alapján a járadékadásra kötelezett a járadékszolgáltatásra jogosult javára, annak haláláig, meghatározott pénzüsszeg vagy más helyettesíthető dolog időszakonként visszatérő szolgáltatására, a járadékszolgáltatásra jogosult ellenérték teljesítésére köteles.

(2) Az életjáradékot havonta előre kell teljesíteni. A járadékszolgáltatásra jogosult a hat hónagnál régebben lejárt és alapos ok nélkül nem érvényesített járadékot bírósági úton nem követelheti.

(3) Az életjáradéki szerződésre egyebekben a tartási szerződés szabályait kell alkalmazni.

Ptk. 6:495. § [A tartási szerződés módosítása és megszüntetése]

(1) A bíróság a tartási szerződést bármelyik fél kérelmére – mindkét fél érdekeinek figyelembevételével – módosíthatja, ha a szerződés változatlan tartalommal történő fenntartása – különösen a felek megromlott viszonyára tekintettel – indokolatlan.

(2) Ha valamelyik fél magatartása vagy körülményei folytán a természetben való tartás lehetetlenné vált, bármelyik fél kérheti a bíróságtól a szerződés végleges vagy az említett körülmények megszűntéig tartó módosítását életjáradéki szerződéssé. **A szerződés módosítása esetén a bíróság az ítéletben meghatározza a tartásra kötelezettet terhelő szolgáltatást.**

(3) Ha a szerződés célja a szerződés módosításával nem valósítható meg, bármelyik fél kérheti a bíróságtól a szerződés megszüntetését.

(4) A bíróság a felek kérelméhez nincs kötve, de nem alkalmazhat olyan jogkövetkezményt, amely ellen mindkét fél tiltakozik.

Jogkódex HVG Orac kommentár: „Az életjáradéki szerződés módosítására a felek körülményeiben bekövetkezett változás miatt kerülhet sor. Erre alapot adhat a jogosult megélhetése szempontjából objektív okból bekövetkezett lényeges változás, egyebek között a megélhetési költségek általános növekedése (az infláció) is. **A járadék összegének módosításánál azonban figyelembe kell venni az eset összes körülményét: mindkét fél jövedelmi viszonyaiban bekövetkezett változást, a szerződéssel átruházott vagyontárgy (ingatlan) értékének emelkedését, a kötelezett teljesítőképességét és a jogosult szükségleteit egyaránt.**

Az életjáradéki szerződés bíróság által történő módosítása a járadék összegének megváltoztatását (leszállítását vagy felemelését) jelentheti.

Arra nincs lehetőség, hogy a bíróság az életjáradéki szerződést tartási szerződéssé változtassa át, ehhez ugyanis a felek egybehangzó szerződési akarata szükséges.

Ha a jogosult kora, egészségi állapota folytán önmaga ellátására már nem képes, az életjáradéknak az ellátásához más személy igénybevételéhez szükséges mértékre való felemelésének, ha pedig a felek érdekeinek ez nem felel meg, az életjáradéki szerződés megszüntetésének van helye.”

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

1. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete a 2023. évi költségvetése terhére elkülönít 34.550.000 Ft-ot az életjáradéki szerződések módosításában elfogadott ú.n. többletjáradékok fedezetére.
2. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri és felhatalmazza a polgármestert szakmai munkacsoport létrehozására és tagjainak kijelölésére abból a célból, hogy a munkacsoport az egyedi járadékos igények elbírálására tegyen javaslatot.
3. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a munkacsoport által kidolgozott egyedi igényekre tett javaslatok elfogadásáról döntsön.
4. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.-t (továbbiakban: Városgazda), hogy az egyedi szerződésmódosítások lebonyolítása során az egyedi szerződésmódosítások ügyvéd vagy közjegyző előtti okiratba foglalása érdekében az Önkormányzat képviseletében teljes jogkörrel eljárjon, és felhatalmazza a Városgazda mindenkori vagyongazdálkodási divízióvezetőjét a szerződésmódosítások – véglegesítést követő – aláírására az előterjesztés 4. számú melléklete szerinti tervezetnek megfelelő tartalommal.
5. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a Városgazda mindenkori vagyongazdálkodási divízióvezetőjét, hogy a polgármester részére történő utólagos elszámolással

intézkedjen a járadékosok részére a végrehajtás érdekében igazolt és indokolt egyéb költségek – ideértve az ügyvédi vagy közjegyzői munkadíj, továbbá a visszaélések elkerülése érdekében nyújtott jogsegély-szolgálat költségeit is – megfizetésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-4. pontok tekintetében: 2023. március 31.

5. pont tekintetében: 2023. december 31.

Budapest, 2022 NOV 29.



Petrovai László
alpolgármester

Mellékletek:

1/A. sz. melléklet: Részvételi szabályzat (2007)

1/B. sz. melléklet: Összehasonlító táblázat a részvételi szabályzatok módosításáról

1/C. sz. melléklet: Anonimizált egyedi szerződés minta

2. sz. melléklet: Kérdőív minta

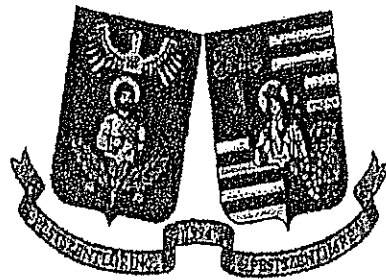
3. sz. melléklet: A felmérésről készült összesítés

4. sz. melléklet: Szerződéstervezet

LAKÁSÉRT ÉLETJÁRADÉK

Részvételi Szabályzat

budapesti, gyáli, vecsési életjáradékosok
részére



2007.

R1 - 10 -

LAKÁSÉRT ÉLETJÁRADÉK Részvételi Szabályzat

budapesti, gyáli, vecsési életjáradékosok
részére

1. Az életjáradék fogalma

Családi háza, öröklakása tulajdonjogának átruházása fejében a járadékost élete végéig megillető rendszeres (havonként fizetendő) pénzösszeg. A járadékos a jogosult, a Budapest XVIII. kerületi Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) a kötelezett.

2. Az életjáradéki szerződéskötés feltételei

- a) Életjáradéki szerződés 62 éves vagy annál idősebb budapesti (gyáli, vecsési) lakosokkal köthető. Tulajdonostársak (házastárs, élettárs, stb.) esetén mindegyikükre vonatkozik az előbbi szabály.
- b) A tulajdonossal együttlakó, 62 éves vagy idősebb személy az életjáradék tekintetében tulajdonossal azonos elbírálása alá esik, amennyiben haszonélvezeti joggal rendelkezik.
- c) Kizáró körülmény, ha a lakásban az a) és b) pontoknak nem megfelelő befogadott személy lakik.
- d) Méltányossági alapon történő egyedi elbírálással rokkantnyugdíjas budapesti (gyáli, vecsési) lakosokkal is köthető életjáradéki szerződés.
- e) Az életjáradékért felajánlott lakásnak legalább komfortosnak és elfogadható állapotúnak kell lennie. Minimális alapterület 26 m². Ennél kisebb alapterületű lakásra a műszaki állapot külön mérlegelése alapján köthető szerződés.
- f) Életjáradéki szerződés csak olyan ingatlanra köthető, amely a pályázó(k) tulajdonában van és azt az Önkormányzat részletfizetéssel kapcsolatos jelzálogjogán kívül más nem terheli.
- g) Az Önkormányzat (az általa megbízott kezelő) nem köteles akkor sem életjáradéki szerződést kötni, ha a pályázók az előbbieken felsorolt feltételeknek megfelelnek. Az elutasítást írásban indokolni kell.
- h) A rendszer kezelési költségeit (a kezelő szervezet költségeit) az Önkormányzat átvállalja.

3. Az életjáradékos helyzete és jogai

- a) Az életjáradékost élete végéig megilleti a havi életjáradék az 5. pontban részletezettek szerint.
- b) Az életjáradékost élete végéig megilleti a lakásra vonatkozó használati jog. A járadékos jogi státusza: lakáshasználó. Lakbért nem kell fizetnie. Ha kívánja és a feltételek megteremthetők, az Önkormányzat segíti, hogy kisebb lakásba vagy nyugdíjasházba költözzön (erre azonban sem a járadékos, sem az Önkormányzat nem kötelezhető).
- c) Az Önkormányzat gondoskodik az életjáradék jogosultjának eltemettetéséről, amennyiben a jogosult igényli. Erről az életjáradéki szerződésben kell megállapodni.
Megállapodás esetén az életjáradék alapból 2000. évben 100.000.- Ft-ot le kell vonni (az összeg a továbbiakban az előző évi inflációrátával valorizálandó).

4. A lakáshasználó kötelezettségei

A lakáshasználó csak a tulajdonos engedélyével fogadhat be bárkit a lakásba. A lakáshasználót terhelik a lakás üzemeltetésével kapcsolatos költségek (6.e. pont). Köteles a lakást rendeltetésszerűen használni, a szerződéskötéskor fennállott műszaki állapotot fenntartani. Ennek érdekében a szükséges karbantartást saját költségén elvégeztetni.

5. Az életjáradék-számítás szabályai

- a) Az életjáradékost a szerződés megkötését követő 1 hónapon belül egy összegben megilleti az ingatlan forgalmi értékének 30 %-a, de max. 3.000.000.- Ft. Ebből az összegből le kell vonni az Önkormányzattal szembeni vételártartozás összegét.
- b) Az életjáradék nagysága a járadékért az Önkormányzat tulajdonába került ingatlan szerződéskori forgalmi értékétől, továbbá a járadékos(ok) életkorától és nemétől függ.
- c) Az életjáradék összege évenként az előző évi inflációrata szerint változik.

d) Az életjáradék számítás alapszabálya:

A bruttó életjáradékot úgy számítjuk, hogy a járadékos várhatóan hátralévő éveiben számára fizetendő járadék jelenbe diszkontált értéke megegyezzen az ingatlan az eladás feltételezett időpontjában valószínűsíthető, ugyancsak jelenbe diszkontált forgalmi értékéből 5 % kockázati alap, valamint az egy összegben kifizetett összeg levonása után maradó résszel, vagyis az életjáradék alapjával.

e) A nettó életjáradék: a bruttó életjáradék, csökkentve a 6.a. pontjában szereplő ingatlanfenntartás költségelőirányzatával (családi ház esetén) vagy a társasházi közös költséggel (öröklakás esetén), valamint mindkét esetben a lakásbiztosítás díjával, továbbá – megállapodás szerint – a temetési költségelőiránnyal (vagy egyéb költség előiránnyal).

f) Az első évi (induló) bruttó életjáradék összege: a d) pont szerint meghatározott járadékalap osztva a várhatóan hátralévő évekkel.

g) A havi életjáradék = az éves járadék 1/12-ed része.

h) Fizetés esedékessége: a hónap 10. napjáig.

i) Ha a járadék kifizetése késedelembe esik az Önkormányzat köteles a járadék után kamatot fizetni, melynek mértéke a kifizetéskori jegybanki alapkamat kétszerese.

Fogalom magyarázatok:

- A járadékos várhatóan hátralévő évei \Rightarrow az életkor és a nem függvényében, a KSH ún. halandósági tábláiból leolvasható érték, mint országos átlag adat a kiindulás. Ezt az életkorral növekvő korrekciós tényezővel szoroztuk. A legrövidebb, a számításnál figyelembe vehető várható élettartam 8 év (fentiek egy járadékosra érvényesek. Több járadékos esetén lásd a 8. pontot).
- Az életjáradék jelenbe diszkontált értéke \Rightarrow a várható élettartam bármelyik évében történt kifizetés osztva az adott évhez tartozó, az évenként prognosztizált inflációból képezett, kumulált inflációs indexszel, adja az adott évi kifizetés jelenértékét. Az élettartam alatti kifizetések jelenértékeinek összege az életjáradék jelenértéke.
- Az ingatlan feltételezett eladási időpontban valószínűsíthető értéke \Rightarrow a lakás jelenlegi forgalmi értéke szorozva a valószínű ingatlanpiaci inflációnak az eladás várható időpontjáig számított kumulált indexszével.

[Handwritten signature]

A 13



- Az ingatlan eladáskori értékének jelenértéke \Rightarrow előbbi érték osztva a kumulált inflációs rátával.

6. Az ingatlan-fenntartási kötelezettség és költség, a közös költség és a lakásbiztosítási díj

- Családi ház esetén az ingatlan állag megóvásához szükséges külső munkálatok elvégzése (ingatlanfenntartás) az Önkormányzat feladata, amit a Vagyonkezelő Zrt. útján lát el.
- A társasházi közös költséget az Önkormányzat (Vagyonkezelő Zrt.) téríti.
- Az ingatlan biztosítás kötelezettsége és költsége az Önkormányzatot terheli.
- Az a) – c) pontok költségeinek fedezete: a szerződéskötéskor érvényes, illetve családi ház ingatlan-fenntartási előirányzata esetén a helyszíni állagfelvétel során meghatározott értéket (1,2-es biztonsági tényezővel szorozva) az első évi bruttó életjáradékból levonva kapjuk a nettó életjáradékot. A szerződésben szereplő első évi (induló) nettó életjáradékot azután évről-évre az előző évi inflációs rátával valorizáljuk (vagyis a jövőbeli költségnövekedés kockázatát az Önkormányzat átvállalja).
- A lakás üzemeltetésével kapcsolatos költségek (azaz az áramdíj, a víz-csatorna díj, szemétszállítás, fűtési költség, kábel-tv díj, telefon költség stb.) az életjáradékost (lakáshasználót) terhelik. Ami társasházi öröklakás esetén ezek közül a közös költség részét képezi, azt a járadékos helyett az Önkormányzat téríti, az életjáradék alap terhére.

7. SZJA fizetési kötelezettség

Az életjáradék bizonyos kivételektől eltekintve adóköteles.

- Az adómentesség: nem számít bevételnek az 1982. január 1. előtt szerzett ingatlan, valamint vagyoni jog átruházásából származó ellenérték (62.§. /5/)
- Az adószámítás szabálya: a számítás a forgalmi értékkel arányos életjáradék alpból kiindulva, a megszerzésre fordított összeg levonásával (62.§. /1/ és /2/), illetve a lakás megszerzése óta eltelt idő függvényében lehetséges mérsékléssel (62.§. /4/) történik.
- Az adó mértéke és a fizetés módja:
 - az életjáradékból származó jövedelem adója 20 %. (64/A.§. /1/)
 - az adót a járadékfolyósítást vállaló fél köteles fizetni (64/A.§. /4/)

8. Az életjáradék több tulajdonos esetében

- a) Az életjáradék számítása: a számítás megegyezik az 5. pontban írtakkal, azzal a különbséggel, hogy a tulajdonosok együttes várható élettartamát kell figyelembevenni.
- b) Az életjáradékra való jogosultság: ha több járadékos van, közöttük az életjáradék összegét tulajdoni hányaduk arányában kell felosztani. A járadékosok valamelyikének elhalálása esetén a hátramaradott(ak)at a teljes életjáradék illeti meg.
- c) Az életjáradék folyósítása: az egy címen lakó életjáradékosok számára összevontan, egy összegben történik, kivéve ha a jogosultak a külön utalást kérik.
- d) Adózás: az SZJA összege személyenként van megállapítva, az életjáradék összegét és a 7.b) pontban felsorolt adócsökkentő tényezőket figyelembevéve.

9. Az eljárás a vételárat az Önkormányzatnak törlesztő tulajdonos esetében

Olyan életjáradékra pályázónál, aki lakását az Önkormányzattól részletfizetés kedvezményével vásárolta meg, az életjáradék számítás úgy történik, hogy az életjáradéki szerződés kötésének időpontjában fennálló vételár hátralék az életjáradék alapból levonásra kerül, ezáltal tartozása kiegyenlítést nyer.

10. Eljárás hátralékosok esetében

(Olyan, előző pontban szereplő vételár törlesztőkről van szó, akik hátralékban vannak)

Ha a fizetési hátralék menthető okból keletkezett, egyéni méltánylás alapján fizetési haladék adható, amennyiben a járadékos szerződésben vállalja, hogy max. 3 éven belül a hátralékot részletekben, évi 20 % kamattal kiegyenlíti. Ilyen kötelezettségvállalás nélkül, illetve ha a hátralékra nincs elfogadható magyarázat, az illetővel nem köthető életjáradéki szerződés.

11. Az életjáradék megállapítása kisebb lakásba vagy nyugdíjasházba költözés esetén

Ha a járadékos úgy költözik nyugdíjasházba vagy másik lakásba (pl. hozzátartozókhöz), hogy a kezelő szervezetnek nem kell számára másik lakást biztosítani, illetve ilyen címen pénzt kifizetni, a nettó életjáradék a következőképpen változik: megszűnik a társasházi közös költség és a lakásbiztosítás díja és a nettó életjáradék összege ennek megfelelően nő.

Amennyiben a nyugdíjsházba költözéskor „belépőt” kell fizetni, a térítés forrása csak a lakás majdani vételára lehet. Az új életjáradék számításának módja: a térítési összeget, amit a rendszer kezelője egy összegben kifizet a járadékos helyett, a nyugdíjsházba költözés időpontjában várható élettartam, de legkevesebb 8 év alatt, részletekben kell az eredeti bruttó (közös költséggel és lakásbiztosítási díjjal növelt) életjáradékból levonni. A különbözet az új induló életjáradék, ami a járadékost az inflációrátával valorizálva, élete végéig megilleti.

Kisebb lakásba költözés esetén a nettó életjáradék a közös költség és a biztosítási díj csökkenése arányában nő. A költözés költségei jogosultat terhelik. A jogosult mindkét esetben feltétlen hozzájárulását adja az ingatlan-nyilvántartásban a lakásra bejegyzett használati jog és az életjáradékra való jog törléséhez, hogy a lakással kötelezett szabadon rendelkezessen. Természetesen mindez nem érinti az életjáradékra való jogosultságot.

12. Kötelezett ellenőrzési joga

Kötelezett tulajdonosi mivoltánál fogva jogosult ellenőrizni a lakásban az életjáradéki szerződésben foglalt, használattal kapcsolatos kötelezettségek, korlátozások betartását.

13. Felmondás jogosult részéről

Jogosult a szerződéstől a Ptk. előírásainak figyelembevételével elállhat. Ez esetben köteles a számára kifizetett életjáradékot és a közös költséget, az Önkormányzat által az ingatlan felújítására, karbantartására, kezelésére fordított költségeket, a Ptk-ban előírt kamattal egy összegben visszafizetni.

Budapest, 2007. VI. 21.

(53/2001. (IX. 05.) sz. PKB határozat, valamint a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testület 779/2002. (IX. 19.) sz. határozata, a 198/2003. (III.20.) sz. határozata, illetve a 719/2007. (VI.21.) sz. határozat alapján összeállítva.)



A Részvételi Szabályzat változásai

1998	2002	2003	2007
2.d./ Méltányossági alapon történő egyedi elbírálással rokkantnyugdíjas kerületi lakosokkal is köthető életjáradéki szerződés	2.d. Méltányossági alapon történő egyedi elbírálással rokkantnyugdíjas budapesti (gyáli, vecsési) lakosokkal is köthető életjáradéki szerződés		
2.e./ Az életjáradékért felajánlott lakásnak legalább komfortosnak és elfogadható állapotúnak kell lennie. Minimális alapterület 30 m ² . Ennél kisebb alapterületű lakásra a műszaki állapot külön mérlegelése alapján köthető szerződés.	2.e. Az életjáradékért felajánlott lakásnak legalább komfortosnak és elfogadható állapotúnak kell lennie. Minimális alapterület 26 m² . Ennél kisebb alapterületű lakásra a műszaki állapot külön mérlegelése alapján köthető szerződés.		
3.c./ Az Önkormányzat gondoskodik az életjáradék jogosultjának eltemetéséről, amennyiben a jogosult igényli. Erről az életjáradéki szerződésben kell megállapodni. Megállapodás esetén az életjáradék alapból 1998. évben 100.000 Ft-ot le kell vonni. (Az összeg a továbbiakban az előző évi inflációrátával valorizálandó.)	3.c./ Az Önkormányzat gondoskodik az életjáradék jogosultjának eltemetéséről, amennyiben a jogosult igényli. Erről az életjáradéki szerződésben kell megállapodni. Megállapodás esetén az életjáradék alapból 2000. évben 100.000 Ft-ot le kell vonni. (Az összeg a továbbiakban az előző évi inflációrátával valorizálandó.)		
5.a./ Az életjáradékost a szerződés megkötését követő 1 hónapon belül egy összegben megilleti az ingatlan		5.a./ Az életjáradékost a szerződés megkötését követő 1 hónapon belül egy összegben	5.a./ Az életjáradékost a szerződés megkötését követő 1 hónapon belül egy összegben megilleti az

17

18

<p>forgalmi értékének 30%-a, de max. 600 e Ft. Ebből az összegből le kell vonni az Önkormányzattal szembeni vételárhátralékot.</p>		<p>megilleti az ingatlan forgalmi értékének 30%-a, de max. 1.000.000 Ft. Ebből az összegből le kell vonni az Önkormányzattal szembeni vételárhátralékot.</p>	<p>ingatlan forgalmi értékének 30%-a, de max. 3.000.000 Ft. Ebből az összegből le kell vonni az Önkormányzattal szembeni vételárhátralékot.</p>
<p>5.e./ A nettó életjáradék: a bruttó életjáradék, csökkentve az ingatlanfenntartás költségelőirányzatával (családi ház esetén) vagy a társasházi közös költséggel (öröklakás esetén), valamint mindkét esetben a lakásbiztosítás díjával, továbbá – megállapodás szerint – a temetési költségelőirányzattal.</p>	<p>5.e./ A nettó életjáradék: a bruttó életjáradék, csökkentve a 6.a. pontjában szereplő ingatlanfenntartás költségelőirányzatával (családi ház esetén) vagy a társasházi közös költséggel (öröklakás esetén), valamint mindkét esetben a lakásbiztosítás díjával, továbbá – megállapodás szerint – a temetési költségelőirányzattal (vagy egyéb előirányzattal).</p>		
<p>5.h./ Fizetés esedékessége: a hónap 5. napjáig.</p>			<p>5.h./ Fizetés esedékessége: a hónap 10. napjáig.</p>
			<p>5.i./ Ha a járadék kifizetése késelelembe esik az Önkormányzat köteles a járadék után kamatot fizetni, melynek mértéke a kifizetéskori jegybanki alapkamat kétszerese.</p>
<p>13. Jogosult a szerződéstől a Ptk. előírásainak figyelembevételével elállhat. Ez esetben köteles a számára kifizetett életjáradékot és közös költséget, a Ptk-ban előírt</p>			<p>13. Jogosult a szerződéstől a Ptk. előírásainak figyelembevételével elállhat. Ez esetben köteles a számára kifizetett életjáradékot és közös költséget, az Önkormányzat által az ingatlan</p>

kamattal egyösszegben visszafizetni.			<i>felújítására, karbantartására, kezelésére fordított költségeket, a Ptk-ban előírt kamattal egyösszegben visszafizetni.</i>
<p>14. <u>Az életjáradékosok közösségének jogai</u> Az életjáradékosok jogosultak a rendszer működését felügyelő, az Önkormányzat által létrehozott Életjáradéki és Várományosi Bizottságba saját maguk közül egy fő tagot delegálni. A delegált megválasztására az életjáradékosok közgyűlésén történik, 2/3-os szótöbbséggel.</p>	<i>Törlésre került.</i>		

1/C. melléklet

Budapesti 1. számú Közzét Földhivatal

Budapest XI. Budafoki út 59.

Dátum

Ikt.szám:

Mellékletek (db):

Aláírás:

ÉLETJÁRADÉKI SZERZŐ

amely létrejött egyrészről a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat (1184 Budapest, Üllői út 400., képviseli Mester László) KSH száma: 15518008-7511-321-01 mint járadékfizetésre kötelezett, továbbiakban **Kötelezett** (nevében eljáró Vagyon18 Zrt. 1181 Budapest, Kondor Béla stny. 16., képviseli Antalóczy Zoltán) KSH sz.: 12238051-6810-114-01, Cégjegyzék szám: Cg.01-10-043324, Adószám: 12238051-2-43);

másrészről [redacted] sz. név: [redacted] ([redacted]), szül.: [redacted], anyja neve: [redacted], személyi azonosító jele: [redacted], személyi igazolvány száma: [redacted], mint a járadékfizetésre jogosult, a továbbiakban **Járadékos** között az alábbi feltételekkel:

- 1) Járadékos kizárólagos tulajdonát képező, természetben Budapest [redacted] [redacted] szám alatt található, [redacted] hrsz. alatt nyilvántartott [redacted] szobából, konyhából, előszoba + közlekedőből, fürdőszobából és WC-ből álló [redacted] m² alapterületű [redacted] öröklakást jelen szerződéskötés időpontjában életjáradék fejében Kötelezetre átruházza.
- 2) Az 1) pontban megjelölt ingatlan ([redacted] m², [redacted] szobás, összkomfortos) részletes műszaki állapotát az ingatlan forgalmi értékbecslés tartalmazza.
- 3) Szerződő Felek az 1) pontban megjelölt ingatlan értékét Kötelezett által készített szakértői értékelés alapján a szerződéskötés időpontjában [redacted] Ft, azaz [redacted] forint összegben állapítják meg.
- 4) Az életjáradék összegét évről-évre, a szerződéskötéstől számított egy naptári év elteltével, minden év [redacted] től - a K.S.H. által a tárgyévre kiadott inflációs index figyelembevételével - Járadékos egyidejű értesítése mellett Kötelezett automatikusan megemeli.
- 5) Járadékos [redacted] Ft, azaz [redacted] forint egyösszegű járadékokra jogosult, mely összeget Kötelezett az 1) pontban körülírt ingatlan tulajdonjogának megszerzése fejében a szerződéskötés napját követő 1 hónapon belül egy összegben a Járadékos részére kifizet. Ezen kívül Kötelezett a szerződéskötés napjától kezdődően minden hó [redacted] napjáig a tárgyhóra esedékes havi [redacted] Ft, azaz [redacted] forint összegű életjáradékot utal át Járadékos részére, mely a jelen szerződés 4.) pontja szerint változik. Amennyiben Kötelezett az esedékes összeg megfizetésével elmaradásba esik, úgy az esedékességtől számítva köteles a járadékon felül a Ptk. szerinti kamat megtérítésére. Kötelezett a járadék fizetés kezdetétől fizeti a mindenkor esedékes közös költség teljes összegét, mely a szerződés aláírásakor [redacted] Ft/hó.
- 6) Járadékos az 1) pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal.

DR. SZÉCHÉNYI LILIA

Notárius, Hírvéleményező

1184 Budapest, Üllői út 400.

1184 Budapest, Üllői út 400.

1184 Budapest, Üllői út 400.


1184 Budapest, Üllői út 400.

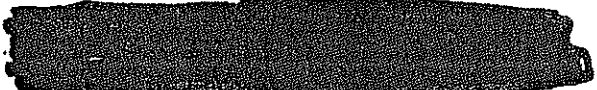
20

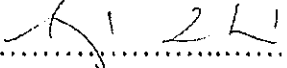
- 7) Járadékos kijelenti, hogy magyar állampolgár, cselekvőképes, esetében egyéb szerződéskötési akadály nincsen.
- 8) Járadékos kiköti az életjáradék fizetési kötelezettség érdekében, hogy életjáradéki jogát, holtig tartó lakáshasználati jogát, és ezek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat a Földhivatal ingatlan-nyilvántartásába bejegyezzék. Egyúttal feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1) pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát életjáradéki szerződés jogcímén Kötelezett javára 1/1 arányban a Földhivatal ingatlan-nyilvántartásába - [REDACTED] tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - bejegyezzék.
- 9) A Felek kéri és a Kötelezett visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az átruházás tárgyát képező ingatlanra életjáradéki szerződés jogcímén az életjáradéki jogot és a holtig tartó lakáshasználati jogot [REDACTED] sz. név: [REDACTED] Járadékos javára 1/1 arányban, valamint ezek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat, a Földhivatal ingatlan-nyilvántartásába bejegyezzék.
- 10) A lakás üzemeltetésével kapcsolatos költségek (azaz az áramdíj, a víz-csatorna díj, szemétszállítás, fűtési költség, kábel-tv díj, telefon költség stb.) az életjáradékost (lakáshasználót) terhelik. Ami szövetkezeti öröklakás esetén ezek közül a közös költség részét képezi, azt a járadékos helyett az Önkormányzat téríti, az életjáradék alap terhére.
- 11) Járadékos a lakásba nem fogadhat be senkit. Kötelezett által biztosított lakáshasználati jog gyakorlása kizárja, hogy Járadékos a lakást vagy annak egy részét harmadik személynek akár térítésmentesen is bérletbe vagy használatba adja.
- 12) Járadékos köteles a lakást rendeltetésszerűen használni, és rendszeres karbantartásáról gondoskodni.
- 13) Amennyiben Járadékos jelen szerződés 11) és 12) pontjában foglalt feltételeket megszegi és Kötelezett írásbeli felszólítása ellenére sem teljesít szerződészerűen, akkor Kötelezett jogosult az életjáradékot a szerződés 4) pontjában szabályozott nominális emelkedés nélkül folyósítani.
Abban az esetben, ha Járadékos által a szerződés megszegésével okozott kár az életjáradék változatlanul hagyásával nem kompenzálható, akkor Kötelezett a független szakértő által megállapított kár összegét a folyósítandó életjáradék részletek terhére elszámolni jogosult.
- 14) Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával nyugtázzák, hogy a "Lakásért életjáradék" elnevezésű részvételi szabályzatot ismerik és jelen szerződés elválaszthatatlan részeként elfogadják.
- 15) Kötelezett a járadékosi elköltözés időpontjában, vagy Járadékos halálát tanúsító halotti anyakönyvi kivonata alapján jogosult az 1) pontban körülírt ingatlan birtokába lépni.
- 16) A Felek tudomásul veszik, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. sz. mellékletének hatályos rendelkezései szerint a helyi önkormányzattal kötött életjáradéki szerződés révén megszerzett vagyoni érték adómentes.

- 17) Kötelezett tartozik intézkedni az ingatlannal kapcsolatos tulajdonos változás, illetve egyéb jogok Földhivatal ingatlan-nyilvántartásába történő bejegyzése iránt.
- 18) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mellékelt Részvételi Szabályzat és a Polgári Törvénykönyv idevonatkozó rendelkezései az irányadóak.
- 19) Szerződő Felek aláírásukkal igazolják, hogy az okirat elkészítése előtt őket az eljáró ügyvéd a személyazonosság ellenőrzésével kapcsolatosan az ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről 27/D. (2) bekezdésében megjelölt bejelentési kötelezettségéről valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről az ügyvédekről szóló 1998. évi 27/B. (4) bekezdés szerint írásban tájékoztatta. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával is hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvédi iroda a bemutatott hatósági igazolvány nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából a nyilvántartó hatóságokat megkeresse. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Hozzájárulnak továbbá, hogy a Pmt. 18-19. § szerinti, a más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.
- 20) Szerződő Felek aláírásukkal igazolják, hogy jelen szerződés egyúttal ügyvédi tényvázlat is, egyúttal megbízzák a Székács, Magyar, Vinczúr és Társai Ügyvédi Irodát (3200 Gyöngyös, Jókai út 9.), dr. Székács Júlia ügyvédet a szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá meghatalmazzák a földhivatali eljárásban képviselőjükkel.

Felek a szerződést elolvasták, rendelkezéseit megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

B u d a p e s t, 



Járadékos


.....
Budapest XVIII. Kerület

VAGYON18 Pésztisztviselői - Pésztisztviselői
Eldegenítés
1137 Budapest, Baross t. 14. sz. 14. sz.
Önkormányzat Kötelezett
1137 Budapest, Baross t. 14. sz. 14. sz.
1137 Budapest, Baross t. 14. sz. 14. sz.
megbízásában Antalóczy Zoltán
Vagyon18 Zrt. divízióvezető

Ellenjegyzem: Budapest, 2010. június 23.

dr. Székács Júlia
ügyvéd


dr. SZÉKÁCS JÚLIA
Székács, Magyar, Vinczúr és Társai Ügyvédi Iroda
1137 Budapest, Baross t. 14. sz.
1137 Budapest, Baross t. 14. sz. 14. sz.
1137 Budapest, Baross t. 14. sz. 14. sz.

22

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.
 Székhely: 1181 Budapest, Üllői út 423.
 Postacím: 1675 Budapest, Pf. 97.
 Cégjegyzékszám: 01-10-043324
 Adószám: 12238051-2-43



Központi telefonszám: +36 1 292 0258
 Ügyfélszolgálat: +36 1 297 0799
 Ügyfélszolgálat: +36 30 549 6922
 Honlap: www.varosgazda18.hu
 E-mail: varosgazda@varosgazda18.hu

KÉRDŐÍV

életjáradéki szerződések támogatási rendszerének felméréséhez

Kérdőív sorszáma: ...

Készült: 2022. november

Jelen vannak: ¹

1. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt. munkavállalója
2. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt. munkavállalója
3. életjáradékos szerződő fél
4. életjáradékos szerződő fél
5.

A Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. (továbbiakban: Városgazda) képviselőjében eljáró munkavállalók tájékoztatják a felkeresett, „Lakásért életjáradék” programban részt vevőt, hogy Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának Képviselő-testülete 281/2022. (X.27.) sz. határozatával döntött a járadékosok helyzetét segítő részletszabályok kidolgozása érdekében a jelenlegi támogatási rendszer, a járadékosok élethelyzetének és a lakás energetikai jellemzőinek felméréséről. A Városgazda munkavállalói átadják az életjáradékos(ok) részére az ezzel kapcsolatos írásos tájékoztatót, és lehetőséget adnak annak elolvasására. Továbbá tájékoztatják az életjáradékos(oka)t, hogy a válaszadás önkéntes, és körülbelül 20 percet vesz igénybe.

KÉRDŐÍV TARTALMA

személyi adatok		
Járadékos(ok) neve		
születési hely és idő		
személyi igazolvány száma		
lakcímkártya száma		

¹ Megfelelően kitöltendő, illetve a nem szükséges részek áthúzással jelölendők!

T E L E P H E L Y E K

Műszaki és Városüzemeltetési divízió: 1182 Budapest, Péterhalmi út 5. Tel: +361 290-7142 Intézmény-üzemeltetési divízió: 1181 Budapest, Kondor Béla sétány 16. Tel: +361 295-4801 Vagyongazdálkodási divízió: 1181 Budapest, Baross u. 7. Tel: +361 297-4462 Sport, rendezvény és média divízió: (Bókay-kert) 1181 Budapest, Szélmalom u. 33. Tel: +361 292-3314, +361 290-2849 Park Uszoda: 1181 Budapest, Városház u. 40. Tel: +361 290-6955 Kastélydombi Uszoda: 1188 Budapest, Nemes u. 56. Tel: +361 290-6965 Deák Ferenc „Bamba” Sportcentrum: 1183 Budapest, Thököly út 5. Tel: +361 291-0535 Pestszentimrei Sportkastély: 1188 Budapest, Kisfaludy u. 33/c. Tel: +361 297-3018 Vilmos Endre Sportcentrum: 1185 Budapest, Nagyszalonta u. 25. Tel: +361 297-0606

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.
Székhely: 1181 Budapest, Üllői út 423.
Postacím: 1675 Budapest, Pf. 97.
Cégjegyzékszám: 01-10-043324
Adószám: 12238051-2-43



Központi telefonszám: +36 1 292 0258
Ügyfélszolgálat: +36 1 297 0799
Ügyfélszolgálat: +36 30 549 6922
Honlap: www.varosgazda18.hu
E-mail: varosgazda@varosgazda18.hu

Elektromos áram fogyasztásra vonatkozó adatok		
elektromos áram számla havi átlagos összege 2022. augusztusig / 2022. augusztustól		
éves várható fogyasztási mennyiség az előző évi fogyasztás alapján (2022. augusztus 1 – 2023. július 31.)		
átalánydíjas, vagy feltöltőkártya vagy havi beolvasás		
Az önkormányzat által fizetett közös költség tartalmazza-e az elektromos áram díját		

Fűtési fogyasztásra vonatkozó adatok		
fűtésszámla (gáz/távhő/házközponti fűtődíj stb.) havi átlagos összege 2022. augusztusig / 2022. augusztustól		
éves várható fogyasztási mennyiség az előző évi fogyasztás alapján (2022. augusztus 1 – 2023. július 31.)		
Az önkormányzat által fizetett közös költség tartalmazza-e a fűtés díját		

Egyéb, közös költségben nem foglalt rezsiköltség várható éves összege (melegvíz, hidegvíz, csatornadíj)		
---	--	--

Jövedelmi, vagyoni adatok (válaszadás nem kötelező)		
---	--	--

T E L E P H E L Y E K

Műszaki és Városüzemeltetési divízió: 1182 Budapest, Péterhalmi út 5. Tel: +361 290-7142 Intézmény-üzemeltetési divízió: 1181 Budapest, Kondor Béla sétány 16. Tel: +361 295-4801 Vagyongazdálkodási divízió: 1181 Budapest, Baross u. 7. Tel: +361 297-4462 Sport, rendezvény és média divízió: (Bókay-kert) 1181 Budapest, Szélmalom u. 33. Tel: +361 292-3314, +361 290-2849 Park Uszoda: 1181 Budapest, Városház u. 40. Tel: +361 290-6955 Kastélydombi Uszoda: 1188 Budapest, Nemes u. 56. Tel: +361 290-6965 Deák Ferenc „Bamba” Sportcentrum: 1183 Budapest, Thököly út 5. Tel: +361 291-0535 Pestszentimrei Sportkastély: 1188 Budapest, Kisfaludy u. 33/c. Tel: +361 297-3018 Vilmos Endre Sportcentrum: 1185 Budapest, Nagyszalonta u. 25. Tel: +361 297-0606

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.
Székhely: 1181 Budapest, Üllői út 423.
Postacím: 1675 Budapest, Pf. 97.
Cégjegyzékszám: 01-10-043324
Adószám: 12238051-2-43



Központi telefonszám: +36 1 292 0258
Ügyfélszolgálat: +36 1 297 0799
Ügyfélszolgálat: +36 30 549 6922
Honlap: www.varosgazda18.hu
E-mail: varosgazda@varosgazda18.hu

Havi jövedelem típusa(i), összege(i)		
Van-e másik ingatlan tulajdona Ha igen, kb. piaci értéke, kinek a használatában áll		
A megélhetésre közvetlen hatással lévő egyéb tényezők (pl. eltartandó hozzátartozó, ápolásra szoruló hozzátartozó, saját ápolási igény)		

Szükségeseknek érzi – figyelemmel a jelenlegi megélhetési helyzetére – a XVIII. kerületi Önkormányzat további segítségét, támogatását az életjáradéki szerződéssel összefüggően?

igen nem²

Ha igen, kérem nevezze meg, hogyan tudna Önnek a XVIII. kerületi Önkormányzat – az életjáradéki szerződés kapcsán – leginkább segíteni, milyen (pénzbeli vagy természetbeni) formában?

.....

.....

.....

Be tudna fáradni egy esetleges szerződésmódosításra egy közjegyzőhöz? igen nem

Egyéb megjegyzés életjáradékos(ok) részéről:

.....

.....

Egyéb megjegyzés Városgazda munkavállalói részéről:

² Megfelelő bekarikázandó!

T E L E P H E L Y E K

Műszaki és Városüzemeltetési divízió: 1182 Budapest, Péterhalmi út 5. Tel: +361 290-7142 Intézmény-üzemeltetési divízió: 1181 Budapest, Kondor Béla sétány 16. Tel: +361 295-4801 Vagyongazdálkodási divízió: 1181 Budapest, Baross u. 7. Tel: +361 297-4462 Sport, rendezvény és média divízió: (Bókay-kert) 1181 Budapest, Szélmalom u. 33. Tel: +361 292-3314, +361 290-2849 Park Uszoda: 1181 Budapest, Városház u. 40. Tel: +361 290-6955 Kastélydombi Uszoda: 1188 Budapest, Nemes u. 56. Tel: +361 290-6965 Deák Ferenc „Bamba” Sportcentrum: 1183 Budapest, Thököly út 5. Tel: +361 291-0535 Pestszentimrei Sportkastély: 1188 Budapest, Kisfaludy u. 33/c. Tel: +361 297-3018 Vilmos Endre Sportcentrum: 1185 Budapest, Nagyszalonta u. 25. Tel: +361 297-0606

25

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.
Székhely: 1181 Budapest, Üllői út 423.
Postacím: 1675 Budapest, Pf. 97.
Cégjegyzékszám: 01-10-043324
Adószám: 12238051-2-43



Központi telefonszám: +36 1 292 0258
Ügyfélszolgálat: +36 1 297 0799
Ügyfélszolgálat: +36 30 549 6922
Honlap: www.varosgazda18.hu
E-mail: varosgazda@varosgazda18.hu

.....
.....
Jelenlévők olvasható neve és aláírása:

.....
.....
.....
.....

TELEPHELYEK

Műszaki és Városüzemeltetési divízió: 1182 Budapest, Péterhalmi út 5. Tel: +361 290-7142 Intézmény-üzemeltetési divízió: 1181 Budapest, Kondor Béla sétány 16. Tel: +361 295-4801 Vagyongazdálkodási divízió: 1181 Budapest, Baross u. 7. Tel: +361 297-4462 Sport, rendezvény és média divízió: (Bókay-kert) 1181 Budapest, Szélmalom u. 33. Tel: +361 292-3314, +361 290-2849 Park Uszoda: 1181 Budapest, Városház u. 40. Tel: +361 290-6955 Kastélydombi Uszoda: 1188 Budapest, Nemes u. 56. Tel: +361 290-6965 Deák Ferenc „Bamba” Sportcentrum: 1183 Budapest, Thököly út 5. Tel: +361 291-0535 Pestszentimrei Sportkastély: 1188 Budapest, Kisfaludy u. 33/c. Tel: +361 297-3018 Vilmos Endre Sportcentrum: 1185 Budapest, Nagyszalonta u. 25. Tel: +361 297-0606

ÉLETJÁRADÉKOS SZERZŐDÉSEK FELMÉRÉSÉRŐL KÉSZÜLT ÖSSZESÍTÉS

az Indítvány a „Lakásért életjáradék” programban résztvevő járadékosok helyzetének
könnyítésére című

ELŐTERJESZTÉSHEZ

a Képviselő-testület

2022. év november hónap 30. napján tartandó ülésére

Előzmények

A 281/2022. (X.27.) sz. határozatában Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete 17 igen szavazatával egyhangúlag felkérte a polgármestert, hogy intézkedjen az Önkormányzat megbízásából eljáró Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Városgazda) felé az életjáradéki szerződések, valamint az annak elválaszthatatlan mellékletét képező Részvételi Szabályzat módosítása érdekében, hogy a korábban a járadékosok tulajdonában lévő önkormányzati ingatlanokkal való visszaélésre ne legyen lehetőség.

A polgármester a fenti határozat végrehajtásának érdekében felkérte a Városgazdát, hogy a meglévő és hatályos életjáradéki szerződések tekintetében készítsen felmérést a jelenlegi támogatási rendszer működéséről.

A 281/2022. (X.27.) számú határozatnak eleget téve megbízott munkacsoportot hozott létre a jelen előterjesztésben foglaltak szerint, hogy tegye meg a javaslatát a járadékosok helyzetét segítő részletszabályok és az életjáradéki szerződések (ideértve az annak részét képező Részvételi Szabályzatot is) módosítására, és az esetleg indokolt egyéb intézkedésekre, a szükséges anyagi vonzatot is tartalmazóan.

A Városgazda által elvégzett felmérések metodikája, eredményeinek összefoglalása

Az Önkormányzat felhatalmazása alapján a Városgazda munkatársai 2022. november 7. napjától 2022. november 20. napjáig terjedő időszakban felkeresték a szerződéses partnereket. A felmérés alapvető célja az volt, hogy az érintettek megkérdezésével valós képet lehessen kapni arról, hogy milyen hathatós segítséget tudna nyújtani az életjáradékos részére az Önkormányzat.

Az Előterjesztés 2. számú melléklete szerinti *kérdőív* segítségével felmérték a járadékosok

- egyéni élethelyzetét és egyéni igényeit,
- az őket terhelő rezsiköltségeknek a jelenlegi megélhetésükre gyakorolt hatását,
- illetve a lakásra vonatkozó energetikai jellemzőket.

A felmérést az abban résztvevő munkatársak szigorú titoktartási- és adatvédelmi előírások betartása mellett végezték és ennek megfelelően a döntéshozó elé anonimizált és összesített módon kerülnek az adatok. A kérdőív kitöltése, illetve a feltett kérdésekre a válaszadás a járadékosok részéről önkéntes részvétellel történt.

Az életjáradékosok közül mindössze hárman nem fogadták a munkatársakat és utasították el a beszélgetési lehetőséget, ketten örültek a találkozásnak és a beszélgetésnek, azonban azt nyilatkozták, hogy meg tudnak élni a jövedelmükből, ezért köszönik a lehetőséget, de meghagyják a náluknál jobban rászorulóknak, két főt pedig tartós kórházi tartózkodásuk – és pszichés állapotuk – okán nem tudunk nyilatkoztatni.

A felmérés összesített eredménye alapján négy csoportba sorolhatók a járadékosok által jelzett igények:

- IV./1. folyamatosan, **havonta biztosított a megélhetést szolgáló ú.n. járadék-kiegészítés**, ennek mértéke a szociális körülményektől, a lakás energetikai adottságaitól függően változó;
- IV./2. évente **egyszeri ú.n. "járadék prémium"**, az eseti természetbeni igények fedezésre szolgáló évi egyszeri juttatás (pl. szemüvegcsereinek költségtérítése, lépcsőjáró bevásárlókocsi beszerzése, fregoli csere, függőny mosás, egyszeri nagytakarítás költsége)
- IV./3. **ingatlan felújítására, karbantartására, kezelésére, korszerűsítésére támogatás** (az ingatlan becsült értékét és a folyósított járulék összegét figyelembe véve) az ingatlan állag- és állapotjavítását célzó felújítások (pl.: festés, tapétázás, vízmérő telepítése, terasz burkolása, kertrendezés), illetve a mozgásukban korlátozott személyek részére fürdőszoba átalakítási, felújítási munkálatok elvégzésének biztosítása (pl.: kád helyett épített zuhany, kapaszkodók), továbbá energetikai korszerűsítést megvalósító munkálatok (pl.: ablak-, ajtócsere).

Megállapítást nyert a kitöltött felmérések alapján az is, hogy

- jelentős rezsinovekmény terheli mind az áram, mind a gáz vonatkozásában a járadékosokat, ugyanis ezen költségek megfizetése a Szabályzat 6. d.) pontja alapján az életjáradékosokat terheli többnyire,
- sokaknak a napi melegélelem biztosítása vagy ennek költségtérítése jelentene segítséget, mivel szűkösek a lehetőségeik, továbbá
- többen jelezték, hogy a gyógyszerárak emelkedése miatt nehézséget jelent számukra azok beszerzése.

A megkérdezett járadékosok közül tizennyolcan jelezték, hogy a járadék emelése esetén készek a szükséges szerződésmódosítás elfogadására és aláírására. A 25 hatályos szerződésből 3 esetben nem kívántak egyeztetni, 2 esetben úgy nyilatkoztak, hogy nem tartanak igényt további támogatásra, két fővel pedig kórházi kezelés miatt nem lehetett a felmérést végrehajtani.

1 főt külön kezeltünk, mivel esetében a szerződés felbontásra került, azonban kollégáink személyes látogatását követően a járadékos megváltoztatta szándékát, feltéve, hogy a kért segítséget (havi járadék-kiegészítést) meg tudjuk részére adni.

A felmérés során a Városgazda munkatársai összeállítottak minden – közreműködő – járadékosra egy egyéni adattáblát, az alábbi tartalommal.

Ingatlan és életjáradékra jogosult(ak) azonosítója: [REDACTED]

Életjáradékra jogosult(ak) adata(i)

	Jogosult	Jogosult társa
Neme		
Életkor		

Ingatlan adatok

Ingatlan alapterülete (m2)	Lakás feletti tér
Építés éve	Lakás alatti tér
Ingatlan komfortfokozata	Külső hőszigetelés
Ingatlan állapota	Megújuló energia

Nyílászárók

típusa

Nyílászárók

állapota

Villanyóra

Hőforrás

Fűtés

szabályozása

Hőleadó

Használati

melegvíz

Szerződéses adatok

Szerződés

dátuma:

	Szerződéskötéskor	Saját becslés
Ingatlan értéke		

	Szerződéskötéskor	
Egyösszegű kifizetés		
Havi járadék összege*		
Közös költség összege*		

2023-as várható életjáradék összege inflációval növelve	Becsült infláció % 21,10%	Új havi járadék	Új éves járadék
--	------------------------------	-----------------	--------------------

A szerződéskötés dátumától 2022.10.31-ig kifizetett összeg összesen:

*2022. novemberi adatok

Életjáradékra jogosult(ak) költségei, igényei

	2022.08.01-ig	2022.08.01-től	Közös kts része?	Fizetés módja
Áramdíj				
Fűtés				
Egyéb közmű költségek				
Egyéb közvetlen hatású költségek (gyógyszer, stb.)				
Az életjáradékon túli bevételek (nyugdíj, stb.)				
Ismert bevételek összesen (életjáradék + egyéb)				
Ismert kiadások összesen (közös költségen felüli)				
A jogosult igényelt támogatást? Ha igen, melyet?				

Ha igényelt természetbeni támogatást, akkor mit?

Javaslat

A fent ismertetett adatokat figyelembe véve az alábbi javaslatot tesszük:

Szerződés módosítása szükséges-e	Igen	Nem
1. Havi rendszeres járadék kiegészítés*	<input type="checkbox"/>	Forint
2. Járadék prémium eseti természetbeni igényre**	<input type="checkbox"/>	Forint
3. Ingatlan állagmegóvásához egyszeri támogatás	<input type="checkbox"/>	Forint

A 2-es és 3-as számú javaslatok alapjául szolgáló igények

Az egyéni adattáblák alapján készült összesítő excel tábla tartalmazza – többek között –

- az ingatlan jelenlegi becsült értékét, mely ügyvédi közreműködéssel, a legnagyobb ingatlanportál becslését alapul véve, azt a személyes tapasztalatok és a felmérés során tapasztaltak szerint korrigálva került meghatározásra. Az érték tájékoztató jelleggel bír.
- az életjáradékosoknak 2022. október 31-ig kifizetett összegeket,
- az ingatlan becsült értéke és az eddigi kifizetések különbségét, mely segítséget nyújthat adott ingatlan kapcsán az egyedi többlet támogatás meghatározásához,
- a 2023. évi becsült járadék összegét (várható emeléssel), továbbá az önkormányzatot terhelő közös költséget,
- a járadékos által kifejezett pénzbeli, illetve természetben igényt, annak részletezését.

Ezen táblázatok – a képviselő-testület kapcsolódó előterjesztésben foglaltak szerinti támogatása esetén – rendelkezésre fognak állni az erre a célra létrehozandó szakmai munkacsoport részére az egyedi támogatási javaslatok meghatározásához.

Az előterjesztésben javasolt, többlettámogatások fedezetéül szolgáló, az Önkormányzat mindenkori költségvetése terhére biztosítani javasolt 2023. évi keretösszeg (34.550.000 Ft) a következők alapján került kalkulálásra, figyelemmel a fenti táblákban összegyűjtött és összesített adatokra:

- járadék-kiegészítés: életjáradéki szerződésenként átlag 65.000 Ft/hó, azaz évi 780.000 Ft/év (18+1 szerződéssel számolva), összesen 14.820.000 Ft
- egyszeri járadék prémium természetbeni igények fedezetére (pl. műszem, lépcsőjáró bevasárlókocsi, nagytakarítás), összesen kb. 180.000 Ft
- ingatlan állagához kapcsolódó kiadások, kb. 15.000.000 Ft (az egyes igényekhez kapcsolódó körülbelüli költségbecslés alapján)
- jogi eljárási és jogsegély költségek: összesen 4.550.000 Ft (16 esetben ügyvédi, 2+1 esetben közjegyzői költséget feltételezve a szerződés módosítások kapcsán, ügyenként 120.000 Ft, illetve 210.000 Ft költséggel számolva (átlagosan, egyedi ügyenként ettől eltérhet), továbbá 2.000.000 forint általános költség, jogsegélyhez (így például elállástól való visszalépéssel kapcsolatos felmerült, igazolt költség) kapcsolódóan. Utóbbi részletes, egyedi mérlegelés alapján, a szakmai munkacsoport javaslatára, polgármesteri döntéssel kerülne megítélésre.

Összesen: 34.550.000 Ft, azaz Harmincnégy millió-ötszázötvenezer forint.

Az előterjesztés 4. számú mellékletében foglalt bianco szerződéstervezet alapján – amelynek végleges szövege az életjáradékosokkal történő egyeztetés során változhat – az egyedi életjáradéki szerződések és az azok részét képező Szabályzat 13. pontjára is kiterjesztett módosítása egyidejűleg a járadékos fentiek szerinti többlet-támogatása mellett javasolt.

Javasoljuk, hogy a többlettámogatások fedezetét az Önkormányzat a mindenkori költségvetés terhére biztosítsa, melynek összege a 2023. évre a jelen összesítésben foglalt költségbecslés alapján 34.550.000 Ft lenne.

A 2023. évre javasolt pénzügyi fedezetből biztosítható lenne valamennyi járadékos számára a munkacsoport által jóváhagyott többletjáradék, igazolt költségek, valamint a végrehajtás érdekében igazolt egyéb költségek – úgy, mint ügyvédi vagy közjegyzői munkadíj –, továbbá a visszaélések elkerülése érdekében jogsegély-szolgálat nyújtása és ennek pénzügyi fedezetének és igazolt költségeinek fedezése a járadékosok részére.

A felmérések elemzésére, illetve az egyes járadékosok által megjelölt igények konkrét, összegszerű összefoglaló javaslatának megtételére egy szakértői munkacsoport felállítása indokolt. A járadékosokra egyedileg kidolgozott javaslatok bírálata után az azokban foglaltak jóváhagyására vagy elutasítására a jelen előterjesztés határozati javaslatában átruházott jogköre alapján a polgármester lenne jogosult döntést hozni.

Budapest, 2022. november 25.

Borbély Sándor
vezérigazgató sk.

ÉLETJÁRADÉKI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely egyrészről a **Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata** (1184 Budapest XVIII. ker., Üllői út 400., Statisztikai azonosító: 15735818-8411-321-01. képviseli Szaniszló Sándor polgármester), megbízásából eljáró Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. (1181 Budapest, Üllői út 423. 2. em. 1., Cg. 01-10-043324, statisztikai számjel: 12238051-6832-573; képviseletében eljár:), meghatalmazott), mint járadékfizetésre kötelezett, továbbiakban **Kötelezett**,

másrészről

mint a járadékfizetésre jogosult, a továbbiakban **Járadékos** között jött létre az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények:

1./ Szerződő Felek kölcsönösen megállapítják, hogy Járadékos napján életjáradéki szerződést (továbbiakban: Életjáradéki szerződés) kötött/ek Kötelezettel az ingatlan-nyilvántartásban Budapest ker. belterület hrsz. alatt nyilvántartott, a természetben a Budapest, szám alatti m² alapterületű társasházban található lakás megnevezésű ingatlan valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó/100.000-ed eszmei hányad tekintetében.

2./ Az 1. pontban hivatkozott szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi „*Lakásért Életjáradék*” program részvételi szabályzata (továbbiakban: Szabályzat) a budapesti, gyáli, vecsési életjáradékosok részére.

3./ A szerződéses konstrukció alapján az Önkormányzat a járadékos ingatlanának ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonosa lett, míg a járadékos javára életjáradéki jogot és holtig tartó lakáshasználati jogot, valamint ezek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztettek be. A földhivatali bejegyző határozat száma:

4./ Az életjáradéki szerződésekben rögzített havi életjáradék számításának a szabályait a Szabályzat 5. pontja tartalmazta, és annak 6. pontja az ingatlanfenntartási kötelezettség és -költség, a közös költség és a lakásbiztosítási díj fizetéséről rendelkezett.

A Szabályzat 6. b.) pontjának értelmében „a társasházi közös költséget az Önkormányzat (Vagyonkezelő Zrt.) téríti meg”.

Járadékos jelen okiratba foglaltan kijelenti, hogy a Kötelezett jelen okirat aláírásának napjáig valamennyi fizetési kötelezettségével eleget tett az irányába, vele szemben semmilyen követelése vagy igénye nincsen.

II. **Körülményekben bekövetkező változások**

5./ Szerződő Felek megállapítják, hogy 2022. júliusában a kormány energia-veszélyhelyzetet hirdetett és a rezsicsökkentés korlátozásának részletszabályozásai alapján drasztikusan emelkedtek az energiaárak, egyúttal a régebbi ingatlanok fenntartási költségei is jelentősen növekedtek, mely változás kedvezőtlenül érinti a Járadékos gazdasági helyzetét.

Ezt észlelve a 281/2022. (X.27.) sz. határozatában Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete 17 igen szavazatával egyhangúlag felkérte a polgármestert, hogy intézkedjen az Önkormányzat megbízásából eljáró Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. (a továbbiakban:

Városgazda) felé az életjáradéki szerződések, valamint az annak elválaszthatatlan mellékletét képező Részvételi Szabályzat módosítása érdekében, kifejezetten a Járadékosok támogatása és megsegítése céljából.

Az Önkormányzat felhatalmazása alapján a Városgazda munkatársai 2022 novemberében felkeresték Járadékosok.

Járadékos az 1./ pontban hivatkozott életjáradéki szerződés szerint fizetett járadék összegén felül további kiegészítő támogatási igényként az alábbiakat jelölte meg:

6./ A/2022. (XI.....) sz. határozatában az Önkormányzat Képviselő-testülete igen szavazatával döntött a mindenkori költségvetésből a járadékosokat megillető többletforrás biztosításáról.

Kötelezett tájékoztatja Járadékos, hogy Járadékos 5./ pontban nevesített támogatási igénye beilleszthető az Önkormányzat és a Városgazda által kidolgozott járadékkiegészítést célzó támogatási rendszerbe, így az igény teljesítése a Képviselő-testület fentebb hivatkozott határozatában foglaltaknak megfelelően az erre a célra elkülönített forrásból finanszírozható.

7./ A Járadékos által igényelt 5./ pontban nevesített többletjuttatási igény lehetőségének, mértékének elbírálásáról a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata által meghatározott eljárásrend szerint a szakértői bizottság javaslata alapján az 1. számú mellékletben csatolt polgármesteri jóváhagyás született.

III. Szerződés tárgya

8./ Az eddig előadottakra figyelemmel Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Kötelezett a Járadékos vagy több járadékos esetében a Járadékosok részére együttesen

8.1./

2023. január hónaptól kezdődően, minden hónap 5. napjáig a tárgyhóra esedékes ú.n. járadék-kiegészítés címen haviFt többlettámogatást nyújt bankszámlára történő átutalással/ postai úton történő teljesítéssel.

Az összeg folyósítása az egy címen lakó életjáradékosok számára összevontan, egy összegben történik, kivéve, ha a jogosultak kifejezetten a külön utalást kérik, a Részvételi szabályzat 8.b) pontja szerint.

A jelen pontban rögzített ú.n. járadék-kiegészítésre nem vonatkozik az 1./ pontban hivatkozott életjáradéki szerződés 4./ pontja és a Részvételi Szabályzat 5/c) pontja.

ÉS/VAGY

8.2./

.....Ft összegű egyszeri ú.n. „járadék prémiumot” teljesít, jelen okirat aláírástól számított 30 napon belülbankszámlára történő átutalással/postai úton történő teljesítéssel.

ÉS/VAGY

8.3./

a jelen okirat 1./ pontja alatt körülírt ingatlanfelújítására / korszerűsítésére, a lakhatási körülményei(k) javítása érdekében Ft összeg erejéig támogatást biztosít az alábbi feltételekkel:

- az előzetes felmérés alapján a tárgyi munka elvégzése a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. által erre írásban kijelölt szakkivitelező közreműködésével történik,

- a szakkivitelező által elvégzett és a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. által a helyszínen átadás-átvételi eljárás keretében átvett és teljesítési igazolással ellátott munka fogadható el;
- a fentiek szerint átvett munka ellenértékét a Kötelezett képviselőjében a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. kifizeti a Vállalkozó részére számla ellenében;
- amennyiben a tárgyi munka kivitelezési munkáit közvetlenül a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. végzi el, az igazolt teljesítést követően a számla ellenértékét a Kötelezett egyenlíti ki.

A Járadékosok valamelyikének elhalálozása esetén a hátramaradottat (a túlélő járadékost) a jelen pontban írt támogatás teljes egészében változatlanul megilleti.

9./ A jelen okirat 8./ pontjában foglalt többlétszolgáltatásra figyelemmel Szerződő Felek az 1./ pontban hivatkozott életjáradéki szerződés mellékletét képező „Lakásért életjáradék Részvételi szabályzat” 13. pontját az alábbiak szerint módosítják:

„Az életjáradéki szerződés módosítására és megszüntetésére a Felek a „Lakásért Életjáradék” program részvételi szabályzatától eltérően, a jelen szerződésmódosítás hatálybalépését követően a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit alkalmazzák.”

Járadékos tehát kifejezetten tudomásul veszi, hogy jelen okirat aláírását követően a napján megkötött életjáradéki szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni nem tud, csak és kizárólag a jelenleg hatályos Ptk. előírásai alapján van lehetősége a továbbiakban szerződés módosítását, esetleges megszüntetését az arra illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bíróság előtt kezdeményezni.

A szerződés megszüntetése esetén a 8./ pontban biztosított valamennyi teljesítés a Felek közötti elszámolás részét képezi és az a Kötelezett részére a Ptk. szerinti kamattal emelten visszajár.

10./ Kötelezett a 8.1./ alpontban elfogadott többlétszolgáltatás rendszeres folyósításának feltételeként az eredeti életjáradéki szerződés 11) és 12) pontjában rögzítettek betartását is feltételül szabja, melyre figyelemmel Szerződő Felek az alábbiakban is megállapodnak:

„Amennyiben a Járadékos az Életjáradéki szerződés 11) és 12) pontjában foglalt feltételeket megszegi, és Kötelezett írásbeli felszólítása ellenére sem teljesít szerződésszerűen, akkor a Kötelezett jogosult a szerződésszerű állapot helyreállításáig a többlétszolgáltatás folyósítását szüneteltetni.”

12./ Járadékos kijelenti, hogy magyar állampolgár, cselekvőképes, esetében egyéb szerződéskötési akadály nincsen. Kötelezett kijelenti, hogy jogképes belföldi magyar jogi személy (önkormányzat).

13./ A felek jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy az okirat elkészítése előtt őket az eljáró ügyvéd a személyazonosság ellenőrzésével kapcsolatosan az ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről írásban tájékoztatta. A felek jelen szerződés aláírásával is hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvédi iroda a bemutatott hatósági igazolvány nyilvántartási hatóságokat megkeresse.

14./ Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a BFKH FFO Földhivatali Osztály (.....) előtti eljárásban képviselőjük ellátásával megbízzák dr. ügyvédet (iroda:, KASZ:).

dr. ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a fenti megbízást elfogadja.

Az eddig rögzítetteken kívül a Felek mást előadni nem kívánnak, jelen szerződést kifejezetten a fenti tartalommal kérik megszerkeszteni, így a Felek a jelen szerződést egyúttal ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik és annak külön okiratban történő megfogalmazását kifejezetten nem kérik eljáró ügyvédtől.

15./ A szerződő felek kijelentik, hogy a szerződést elolvasták, a jelen szerződésben üzleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek.

Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen okiratot eljáró ügyvéd kifejezett kérésére figyelmesen átolvasták, adataikat ellenőrizték és azokat helyesen rögzítettnek találták.

Szerződő Felek előadják azt is, hogy az okiratban foglaltakkal kapcsolatos kérdéseikre eljáró ügyvédtől teljeskörű választ kaptak, illetve az okirat tartalmát eljáró ügyvéd részükre megmagyarázta. Szerződő Felek jelen okiratot annak átolvasása után, mint azt akaratukkal és kijelentésükkel mindenben megegyezőt eljáró ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

B u d a p e s t, 2022.

.....
Járadékos

.....
Budapest Főváros XVIII. Kerület
Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzat
Kötelezett

képviselésében:

Készítettem és ellenjegyzem: Budapest, 2022.

ügyvéd
KASZ: