

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata
Képviselő-testületének

24/2023. (VI.06) önkormányzati rendelete
a lakásért életjáradék programról

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. A rendelet alkalmazási köre

1. § (1) Kérelmező az a természetes személy lehet, aki

- a) 64. életévét betöltötte és nyugellátásban részesül, vagy a 70. életévét betöltötte; és
- b) Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc- Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) közigazgatási területén, vagy az 1. mellékletben szereplő települések területén az ingatlan-nyilvántartásba lakásként vagy kivett lakóház udvarként bejegyzett ingatlan tulajdonjogával rendelkezik, és az ingatlan állandó lakhelyül szolgál (a továbbiakban: Ingatlan), valamint
- c) életjáradéki szerződés alapján, az Önkormányzat által pénzben nyújtott járadékszolgáltatás fejében Ingatlana tulajdonjogát az Önkormányzatra át kívánja ruházni.

(2) Életjáradéki szerződés házastársi vagy legalább egy év óta igazoltan élettársi viszonyban élővel, valamint testvérekkel akkor köthető, ha a jogügyletben résztvevő valamennyi személy a felajánlott Ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkezik.

(3) Amennyiben az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott Ingatlanhoz legfeljebb 300 méter távolságra, külön helyrajzi szám alatt felvett egyéb ingatlan (garázs, tároló) is a Kérelmező tulajdonát képezi, azt az életjáradéki szerződésbe be lehet vonni.

2. § Az Ingatlan tulajdonjoga megszerzésének a tulajdonosi joggyakorlást megelőző eljárására, valamint a döntési jogkör gyakorlására jelen önkormányzati rendelet szabályait kell megfelelően alkalmazni.

2. Az életjáradéki szerződés megkötésének a feltételei

3. § (1) Életjáradéki szerződés a Kérelmező kérelmére köthető.

(2) Ugyanazon ingatlanra több személlyel is köthető életjáradéki szerződés, amennyiben az 1. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek valamennyi Kérelmezővel szemben fennállnak.

4. § (1) Az életjáradéki szerződés tárgya – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – csak olyan Ingatlan lehet, amely

- a) kizárólag a Kérelmező tulajdonában van, több kérelmező esetén a Kérelmezők közös tulajdonát képezi, és hasznélvezeti jog egyáltalán nem terheli,
- b) jó műszaki állapotú, legalább komfortos; komfortos Ingatlan esetén annak minimális területnagysága 30 m², összkomfortos Ingatlan esetén annak minimális területnagysága 25 m²,
- c) per-, teher- és igénymentes, Kérelmezőnek, több kérelmező esetén Kérelmezőknek (a továbbiakban együtt: Kérelmező) az Ingatlan vonatkozásában közüzemi díjhátraléka, közös költség-tartozása, az Önkormányzattal szemben tartozása nem áll fenn,
- d) az Ingatlanban kizárólag Kérelmező lakik,
- e) más személy állandó lakóhelyeként, tartózkodási helyeként, illetve gazdálkodó szervezet székhelyeként/telephelyeként nem szolgál.

(2) Életjáradéki szerződés tárgya lehet az az Ingatlan is, amely a felajánlás időpontjában nem felel meg az (1) bekezdés c) pontjában feltüntetett feltételnek, de a Kérelmező hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlant az Önkormányzat – a 2. melléklet 1. pontjában meghatározott összeg terhére –

tehermentesítse.

3. Az eljárás

5. § (1) Az életjáradéki szerződés megkötésére irányuló kérelmet a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Kezelő) vagy a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) Ügyfélszolgálatán személyesen vagy elektronikus úton az erre rendszeresített formanyomtatvány kitöltésével kell benyújtani.

(2) A kérelem akkor tekinthető benyújtottnak, ha a szükséges melléletek csatolása megtörtént.

(3) Az életjáradéki szerződés megkötéséhez szükséges feltételek fennállását, a kérelemben megadott adatok valódiságát, valamint az Ingatlan 4. § (1) bekezdésének b) pontjában foglalt feltételek fennállását az Önkormányzat a Polgármesteri Hivatal vagy a Kezelő útján ellenőrzi.

(4) A kérelem elbírálására nyitva álló határidő a kérelem beérkezésétől számított 90 nap.

Az eljárásban egy alkalommal hiánypótlásnak van helye. A mulasztás pótlására a hiánypótlási felhívásban megjelölt határidő áll Kérelmező rendelkezésére. A kérelem elbírálására nyitva álló a hiánypótlásra biztosított időtartammal meghosszabbodik.

(5) Az Önkormányzat a benyújtott kérelmet indokolás nélkül visszautasíthatja. A visszautasítás tárgyában Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: Tulajdonosi Bizottság) dönt.

(6) Ha az életjáradéki szerződés megkötésének feltételei fennállnak, az Önkormányzat szakértőt kér fel az Ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

(7) Ha az életjáradéki szerződés megkötésének feltételei nem állnak fenn, vagy ha a hiánypótlási határidő eredménytelenül telt el, a kérelmet az Önkormányzat elutasíthatja. Az elutasítás tárgyában a Tulajdonosi Bizottság dönt.

(8) A kérelem a szerződés megkötéséig visszavonható.

(9) A kérelem visszavonása esetén Kérelmező köteles az életjáradéki szerződéshez elkészített ingatlanforgalmi szakvélemény teljes díját, az Ingatlan tulajdoni lapjának díját, valamint 50.000,- forint kezelési díjat a kérelem visszavonását követő 30 napon belül az Önkormányzatnak megfizetni.

6. § (1) Az értékbecslés kézhezvételét követő 30 napon belül a Tulajdonosi Bizottság döntése alapján az Önkormányzat ajánlatot tesz a Kérelmező részére az életjáradéki szerződés megkötésére.

(2) A Kérelmező az (1) bekezdés szerinti ajánlat elfogadása tárgyában, annak kézhezvételét követő 15 napon belül írásban köteles nyilatkozni.

(3) Ha az ajánlatot a Kérelmező elfogadja, vele az Önkormányzat a Kezelő útján 30 napon belül életjáradéki szerződést köt.

(4) Ha a Kérelmező az (1) bekezdés szerinti ajánlatra, annak kézhezvételét követő 15 napon belül írásban nem nyilatkozik, a kérelmet az 5. § (9) bekezdés szerinti fizetési kötelezettség mellett visszavontnak kell tekinteni.

4. Az életjáradék összegének a megállapítása

7. § (1) Az életjáradéki szerződés alapján az Önkormányzat az Ingatlan tulajdonjogának átruházása fejében az életjáradéki szerződés jogosultja (a továbbiakban: Jogosult) részére életjáradékot (egyszeri összeg és havonkénti életjáradék) fizet és biztosítja az Ingatlan használatát Jogosult számára a Jogosult élete végéig.

(2) Az életjáradék alapja az Ingatlan Önkormányzat részéről az 5. § (6) bekezdés alapján megbízott ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi értékének 70%-a.

(3) Az Önkormányzat az életjáradéki szerződés megkötését követő 15 napon belül a Kezelő útján a Jogosult által megadott számlaszámra egyszeri összeget utal a 2. melléklet 1. pontjában foglaltak szerint.

(4) Az életjáradék havi összege a Jogosult szerződéskötés kori életkorától, valamint a szerződés

tárgyát képező Ingatlan (2) bekezdés szerint megállapított forgalmi értékétől függ a 2. melléklet 2. pontjában foglaltak szerint.

(5) Az életjáradék havi összege a szerződés megkötését követő év május 1. napjától a KSH által közzétett előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértékével, de legfeljebb 8%-kal emelkedik.

(6) Több Jogosult esetén a Jogosultak átlagéletkorát kell figyelembe venni. A Jogosultak valamelyikének elhalálása esetén a hátramaradottat a teljes életjáradék illeti meg.

(7) Az életjáradéki szerződés révén megszerzett jövedelem a mindenkor hatályos személyi jövedelemadóról szóló törvény szabályai szerint adózik.

5. Az életjáradéki szerződés tartalma

8. § (1) A szerződésnek tartalmaznia kell különösen a következő lényeges elemeket:

a) az életjáradéki szerződés megkötésével a szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdonjogát a Jogosult az általa elfogadott életjáradék fejében minden további követelés nélkül az Önkormányzatra átruházza,

b) a Jogosultat a tulajdonjog átruházás fejében életjáradék és élete végéig tartó használati jog illeti meg az Ingatlan tekintetében,

c) az életjáradék személyhez kötött, nem átruházható, nem örökölhető, a Jogosult halálával a járadékszolgáltatás megszűnik,

d) az életjáradék egyszeri összegét, a havi életjáradékot, a kifizetés határidejét és módját,

e) az Ingatlanban található ingóságokról a Jogosult halála esetére köteles rendelkezni,

f) a Jogosult tudomásul veszi, hogy halála esetén a temetésről az Önkormányzat kizárólag abban az esetben gondoskodik, ha a szerződésben erről megállapodnak, és amelynek összege az életjáradék 2. melléklet 1. pontja szerinti egyszeri összegéből levonásra kerül.

(2) A Kezelő az életjáradéki szerződést - annak megkötését követően haladéktalanul - benyújtja az illetékes ingatlanügyi hatósághoz az Önkormányzat tulajdonjogának, valamint a Jogosult életjáradéki és használati jogának bejegyzése érdekében.

(3) Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant a Jogosult életében nem idegeníti el és nem terheli meg.

(4) Jogosult a (1) bekezdés e) pontjában foglalt rendelkezését a Felek a szerződésben rögzítik. Jogosult kötelezettséget vállal arra, hogy a rendelkezése alapján kedvezményezett személyt e rendelkezéséről értesíti, és tájékoztatja, hogy az Ingatlanban található ingóságokat 60 napon belül maradéktalanul el kell szállítania. Jogosult a rendelkezését a szerződés hatálya alatt bármikor, ügyvéd által ellenjegyzett vagy közjegyzői okiratba foglaltan módosíthatja, amely módosítás a Kezelővel történő közléssel válik hatályossá. A rendelkezés módosítása a Felek közötti szerződést egyoldalúan, minden további intézkedés nélkül módosítja.

6. A felek jogai és kötelezettségei

9. § A Jogosultat az életjáradéki szerződés tárgyát képező Ingatlanon holtig tartó használati jog illeti meg, amelyért lakbért, használati díjat és közös költséget nem kell fizetnie.

10. § (1) A Jogosult köteles viselni az Ingatlan használatával, (így különösen a közüzemi-, víz-, csatorna-, gáz- és áramdíj költségek, a telefon, internet és kábel TV szolgáltatási díjak) járó költségeket és évenként igazolni, hogy tartozása nem áll fenn.

(2) Ha a Jogosult az (1) bekezdésben meghatározott költségek megfizetését elmulasztja, az Önkormányzat a lejárt tartozás összegét a következő hónapra vagy hónapokra járó életjáradék összegéből - legfeljebb az életjáradék 50 %-ának az erejéig - levonja, és a követelés jogosultja számára a Jogosult nevében megfizeti.

11. § (1) A Jogosult az életjáradéki szerződés hatálya alatt az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül az Ingatlanba senkit nem fogadhat be, az Ingatlant vagy annak egy részét sem

ingyenesen, sem ellenérték fejében bérbe, illetőleg használatba nem adhatja.

(2) A Jogosult köteles az Ingatlant rendeltetésszerűen, állagmegóvó módon használni, ennek keretében annak karbantartásáról, továbbá az életjáradéki szerződés megkötésekor fennálló műszaki állapota fenntartásáról a saját költségén gondoskodni.

(3) A Kezelő az életjáradéki szerződésben foglaltak betartását bármikor jogosult ellenőrizni.

(4) Amennyiben a Jogosult az Ingatlant nem rendeltetésszerűen használja, és ezért állagromlás következik be, vagy az Ingatlan szerződéskötés kori műszaki állapotát a Jogosult nem tartja fenn, és az ez irányú kötelezettség elvégzésére irányuló felszólítás eredménytelen, a Kezelő a szükséges javítási munkák ellenértékét az életjáradék havi összegébe beszámíthatja. A szükséges munkálatokat a Tulajdonosi Bizottság döntése alapján méltányossági alapon a Kezelő is elvégeztetheti, ebben az esetben Jogosult köteles a munkálatokat tűrni.

12. § (1) Az Önkormányzat köteles a életjáradék 2. melléklet 1. pontja szerinti egyszeri összegét a Jogosult számára a szerződéskötés időpontját követő 15 napon belül megfizetni.

(2) Az életjáradék havi összege havonta előre, minden hónap 10. napjáig a Jogosult által megjelölt bankszámlára történő átutalással vagy postai úton kerül megfizetésre.

(3) Társasházi albetétek esetében az Ingatlant magában foglaló Társasház által megállapított közös költséget az életjáradéki szerződés megkötését követő hónap 1. napjától az Önkormányzat viseli.

(4) Az Önkormányzat az Ingatlanra az általa kiválasztott szolgáltatóval biztosítást köt, és viseli annak költségét. Jogosult az Ingatlanra vonatkozó biztosítás körébe tartozó esemény bekövetkeztéről az Önkormányzatot és a biztosítót haladéktalanul értesíteni köteles. Amennyiben Jogosult e kötelezettségének nem tesz eleget, az ebből eredő kárért felelősséggel tartozik.

(5) Az Önkormányzat Jogosult halálát követően lép a tulajdonában lévő Ingatlan birtokába.

(6) Az életjáradéki szerződés létrejöttével és annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket az Önkormányzat viseli.

7. A szerződés módosítása, megszüntetése

13. § (1) Szerződést kötő felek az életjáradéki szerződést közös megegyezéssel írásban módosíthatják. A szerződés módosítása tárgyában az Önkormányzat tekintetében Tulajdonosi Bizottság dönt.

(2) Amennyiben a szerződést kötő felek Jogosult kérelmére az életjáradéki szerződést a Jogosult idősotthonban történő elhelyezése okán módosítják, a szerződésmódosításban rögzítik, hogy

a) Jogosult hozzájárulását adja az életjáradéki szerződés tárgyát képező Ingatlant terhelő életjáradéki és holtig tartó használati jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez,

b) Az Önkormányzat az idősotthoni elhelyezéshez szükséges egyszeri befizetéshez a Jogosult részére az életjáradék 36 havi összegének megfelelő összeget előlegez meg egyösszegű átutalás formájában. Az Önkormányzat az életjáradéki szerződés módosítását és a 36 hónap elteltét követően továbbra is biztosítja a Jogosult számára a megállapított életjáradékkal azonos összegű havi járadék folyósítását,

c) Az idősotthoni elhelyezés rendszeresen fizetendő költségei a Jogosultat terhelik,

d) Az életjáradéki szerződés módosításával kapcsolatos eljárási költségek az Önkormányzatot terhelik.

(3) Amennyiben Jogosult az e rendelet alapján kötött életjáradéki szerződésben foglalt, a használattal kapcsolatos kötelezettségeket, illetve korlátozásokat megszegi és az Önkormányzat írásbeli felszólítása ellenére sem tanúsít szerződésszerű magatartást, akkor az Önkormányzat az életjáradéki szerződés megszegésével a Jogosult által az Önkormányzatnak okozott kár független szakértő által megállapított összegét Önkormányzat a havi életjáradék terhére jogosult elszámolni. Amennyiben a szerződésszegés természeténél fogva erre nincs lehetőség, Önkormányzat a szerződés módosítása, illetve a szerződés megszüntetése iránt bírósághoz fordulhat.

(4) Jogosult a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) szabályozott esetekben állhat el a szerződéstől; ebben az esetben köteles a teljes járadékot és egyéb lakásfenntartási költséget, valamint a szerződés megkötésével és felbontásával kapcsolatos minden

költséget azok megfizetését követő naptól számított évi 21 %-os kamatával és 200.000,- forint kezelési költséggel együtt egyösszegben az Önkormányzatnak visszafizetni.

8. Elkülönített pénzügyi nyilvántartás

14. § (1) Az Önkormányzat elkülönített pénzügyi nyilvántartást hoz létre az életjáradékos rendszer működtetéséhez, amelyet egy alszámla megnyitása útján biztosít.

(2) Az alszámlán elkülönített keret áll egyrészt az életjáradéki rendszer működtetéséből befolyó bevételekből, másrészt a mindenkori költségvetésben e célra biztosított forrásból.

(3) Az elkülönített keret összegét úgy kell megállapítani, hogy abból a rendszer működőképessége folyamatosan biztosítható legyen.

(4) Az alszámlára folyik be az életjáradéki rendszer működtetéséből származó valamennyi bevétel, és az alszámláról történnek az életjáradéki rendszer működtetéséhez szükséges kifizetések, ideértve a már megkötött életjáradéki szerződésekből eredő bevételeket és kiadásokat.

(5) Az életjáradéki rendszerben megüresedett Ingatlanok az életjáradéki rendszer fenntartását kell hogy szolgálják azáltal, hogy piaci alapon kerülnek bérbeadásra hasznosításra, vagy versenyeztetés útján értékesítésre kerülnek, és a befolyó bevétel az elkülönített alszámlára érkezik.

9. Vegyes rendelkezések

15. § Kezelő az életjáradéki rendszer működtetéséről **negyedévente** tájékoztatja a Képviselő-testületet és Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének Idősügyi és Lakásügyi Bizottságát.

16. § E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

10. Záró rendelkezések

17. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2023. június 28.



Szaniszló Sándor
polgármester H.



dr. Ronyecz Róbert
jegyző H.

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének a lakásért életjáradék programról szóló 24/2023. (VI. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) megalkotásának indoka többek között az, hogy a kerületünkben jelenleg nem volt lehetősége az idős embereknek életjáradéki szerződést kötni az Önkormányzattal, azonban igény lenne rá a lakosok körében.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján az Önkormányzat előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérte a szabályozás várható következményeit. Az Önkormányzat az életjáradéki rendszer működtetésével önként vállalt feladatot lát el. A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy biztonságot nyújt az idős emberek részére. Az életjáradéki rendszer lényege, hogy életjáradékot fizet azon idős személyeknek, akiknek tulajdonában lakás van, és életminőségüket a lakástulajdontól való megválás fejében életjáradékkal kívánják javítani.

A rendelet megalkotásának gazdasági, költségvetési hatása, hogy az Önkormányzat életjáradék megfizetése fejében a lakásállományát gyarapítani tudja.

A rendelet megalkotásának környezeti, egészségügyi következménye; valamint adminisztratív terheket befolyásoló hatása van. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek fennállása biztosított. Az önkormányzati rendelethez tartozó indokolás közzétételének nincs akadálya.


Részletes indokolás

1. **§-hoz:** A rendelet alkalmazási körét állapítja meg: természetes személyekre terjed ki.
2. **§-hoz:** A döntési jogkör gyakorlását szabályozza.
- 3-4. **§-hoz :** Az életjáradéki szerződéskötés feltételeit szabályozza, meghatározza a szerződés tárgyát képező ingatlan paramétereit.
- 5-6. **§-hoz:** A kérelem benyújtásának módját és kellékeit, valamint a kérelem elbírálásáig terjedő időszak eljárásrendjét szabályozza.
7. **§-hoz:** Az egyszeri térítés, valamint a havi rendszeres életjáradék összege megállapításának folyamatát és módszertanát szabályozza.
8. **§-hoz:** Az életjáradéki szerződés legfontosabb elemeit részletezi.
- 9-12. **§-hoz:** A szerződő felek jogait és kötelezettségeit szabályozza, külön részletezve az egyes kötelezettségvállalások, fizetések módját, határidejét, a költségviselések megoszlását.
13. **§-hoz:** Az életjáradéki szerződés módosításának, megszüntetésének, megszűnésének eseteit szabályozza.
14. **§-hoz:** Az elkülönített pénzügyi nyilvántartásról szabályait tartalmazza.
15. **§-hoz:** A Kezelő tájékoztatási kötelezettségét határozza meg.
16. **§-hoz:** Rögzíti, hogy a Rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
17. **§-hoz:** A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik. A Jat. 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet. Ennek figyelembevételével került meghatározásra a rendelet hatálybalépésének időpontja.

Budapest, 2023. június 28.




Szaniszló Sándor
polgármester H.


dr. Ronyecz Róbert
jegyző H.



A rendelet kihirdetve: 2023. június 06.


dr. Ronyecz Róbert
jegyző H.



1. melléklet a 24/2023. (III.06) önkormányzati rendelethez

A „Lakásért életjáradék” programban résztvevő települések, településkategóriák

1. Szigetszentmiklós
2. Dunaharaszti
3. Alsónémedi
4. Ócsa
5. Gyál
6. Vecsés
7. Üllő
8. Monor
9. Péteri
10. Gyömrő
11. Maglód
12. Ecsér
13. Pécel
14. Nagytarcsa
15. Kistarcsa
16. Isaszeg
17. Kerepes
18. Csömör
19. Mogyoród
20. Fót
21. Gödöllő
22. Felsőpakony
23. Budapest teljes közigazgatási területe
24. Szigethalom
25. Balatoni partszakasszal rendelkező települések
26. Velencei-tavi partszakasszal rendelkező települések
27. Vármegye-székhelyek

2. melléklet a 24/2023. (.....) önkormányzati rendelethez

1. A Rendelet 7. § (3) bekezdésében meghatározott egyszeri összeg mértéke:

Életkor	Az életjáradék egyszeri összege az életjáradék alap %-a
Jogosult a 70. életévét betöltötte, de a 80. életévét még nem töltötte be	15
Jogosult a 80. életévét betöltötte, de a 85. életévét még nem töltötte be	20
Jogosult a 85. életévét betöltötte	25

2. Az életjáradék havi összegének mértéke a Rendelet 7. § (4) bekezdése szerint:

Életkor	Havi térítési díj (Ft/hó) az életjáradék alap %-a
Jogosult a 64. életévét betöltötte	0,25
Jogosult a 70. életévét betöltötte	0,30
Jogosult a 75. életévét betöltötte	0,40
Jogosult a 80. életévét betöltötte	0,50
Jogosult a 85. életévét betöltötte	0,55