

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE**

*Készült a 2023. szeptember 20. napján tartandó képviselő-testületi ülésre
Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens*

Tárgy: Javaslat életjáradéki szerződés megkötésére
(Mátyásdomb tér)

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 179/2013. (V. 29.) határozatában elfogadta az életjáradéki rendszert. A szabályzat szerint „az Önkormányzat 65 éves vagy idősebb kerületi lakos(ok) tulajdonában lévő, meghatározott feltételeket kielégítő lakóingatlanok (családi ház, társasházi és lakásszövetkezeti lakás) tulajdonjogáért egyösszegű, majd a járadékos(ok) élete végéig rendszeres havi pénz-juttatást – életjáradékot – fizet”. (1. számú melléklet)

Az előterjesztés 2. számú mellékletében szereplő Tulajdonosok (a továbbiakban: Tulajdonosok) megkeresték az Önkormányzatot, hogy a tulajdonukban álló Budapest XVI. kerület, Mátyásdomb tér 3. szám alatti társasházban lévő, a 2. számú mellékletben megjelölt ingatlanuk (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonjogáért velük az Önkormányzat életjáradéki szerződést kössön.

Az ingatlanforgalmi szakvélemény szerint az Ingatlan értéke: 41 200 00 Ft.

Az Ingatlan 58 m² alapterületű, 9,28 m² szoba, 9,19 m² szoba, 17,28 m² szoba, 3,6 m² loggia, 2,85 m² előszoba, 3,61 m² konyha, 0,87 m² kamra, 0,77 m² WC, 5,75 m² hall, 4,05 m² fürdő helyiségekből áll. A tulajdoni lap szerint jelzálogjog és elidegenítési tilalom nem terheli az Ingatlant. Az Ingatlan a Centenárium lakótelepen található, jó közlekedési, parkolási lehetőséggel. Az Ingatlan közművekkel teljesen ellátott, saját mérőórákkal. Az épületben lévő gázkonvektorok biztosítják a Ingatlan fűtését és FÉG típusú gázbojler a meleg víz ellátását. Az épület alapozása beton, felmenő falazat csúszó zsalus vasbeton, földeme vasbeton. Az Ingatlanban a belső felületek vakoltak, festettek, a vizes helyiségek csempézettek. A padlóburkolatok anyaga parketta és mázas kerámia. Az ablakok műanyagból készültek, az ajtók fa szerkezetűek. Az épület műszaki állapota közepes, a lakás műszaki állapota 70 %-os.

A Tulajdonosok tájékoztatása szerint jelenleg az 58 m² nagyságú Ingatlan közös költségének összege havonta 11 580 Ft. Az Ingatlant kezelő Összefogásért Lakásszövetkezet tájékoztatása alapján a közeljövőben nem tudnak olyan felújítási vagy egyéb nagyobb költségről (szigetelés, kéménybélelés, stb.), amelyet a szövetkezeti ház közgyűlése megszavazott, illetve nem terveznek a közeljövőben felújítást vagy korszerűsítést.

A Tulajdonosok írásban nyilatkoztak, hogy halálozásuk esetén milyen temetést szeretnének, ennek költsége tervezetten 1 200 000 Ft+ 600 000 Ft.

A biztosító alkusz tájékoztatása szerint az Ingatlan az Önkormányzat meglévő Vagyon- és Felelősségbiztosításába kerülne fedezetbe.

Amennyiben az Ingatlan az ún. „Alapvagyon kockázatokra” lesz biztosítva, úgy a biztosítótársaság maximum a 0,49 ezrelékes díjtételt alkalmazza. A jelen Ingatlan esetében ez $41\,200\,000\text{ Ft} \times 0,00049 = 20\,188\text{ Ft/év}$, azaz $1\,682\text{ Ft/hó}$ díjat jelent.

Az életjáradéki rendszer szerint a jogosultat a szerződés megkötését követő hónaptól kezdődően élete végéig, minden hónap 5. napjáig folyósítandó havi életjáradék illeti meg. Jogosultat használati jog, illetve holtig tartó haszonélvezeti jog illeti meg a szerződés tárgyát képező ingatlanra. Jogosult köteles fizetni az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatos költségeket. A jogosult köteles az ingatlant rendeltetésszerűen használni és a szerződéskötéskor fennálló műszaki állapotát fenntartani. Ennek megfelelően saját költségen köteles az ingatlan állagának megóvásához szükséges karbantartási munkálatokat elvégeztetni. A jogosult – a tulajdonos hozzájárulása nélkül – az ingatlanba senkit nem fogadhat be, azt nem adhatja bérbe.

Az Ingatlan után az előterjesztés 2. számú mellékletében szereplő Tulajdonos I.-nek (a továbbiakban: Tulajdonos I.) és Tulajdonos II.-nek (a továbbiakban: Tulajdonos II.) fizetendő díj az életjáradéki rendszer szerint:

Ingatlan forgalmi értéke:	41 200 000 Ft
Egyszeri, egyösszegű juttatás: (az ingatlan lakott forgalmi értékének 30%-a, de legfeljebb 4.000.000,- Ft)	4 000 000 Ft
Az Önkormányzatot megillető 10% kezelési költség	4 120 000 Ft
Temetési költség előirányzat összegét.	1 200 000+600 000 Ft=1 800 000 Ft
Bruttó életjáradéki alap: (A bruttó életjáradék alap: az ingatlan forgalmi értéke, levonva belőle az Önkormányzatot megillető 10 %, kezelési költség- és kockázati előirányzatot, továbbá az egyösszegű kifizetés, tartozás kiegyenlítés és a temetési kts. előirányzat összegét.)	41 200 000-4 120 000-4 000 000 -1 800 000=31 280 000
A járadékos várható élettartama (A járadékos várható élettartama: az életkor és a nem függvényében, a KSH ú.n. halandósági tábláiból leolvasható érték, mint országos átlagadat a kiindulási alap. Ez az életkorral növekvő korrekciós tényezővel van szorozva. A legrövidebb, a számításnál figyelembe vehető várható élettartam 8 év. (Több járadékos esetén a járadékosok úgynevezett együttes várható élettartamából indul ki a számítás.)	8 év
Jelenlegi társasházi közös költség:	11 580 Ft/hó
A biztonsági tényezővel szorzott éves társasházi közös költség	$11\,580 \times 12 \times 1,5 = 208\,440\text{ Ft/év}$
A lakásbiztosítás biztonsági tényezővel szorzott éves díjával.	$20\,188 \times 1,2 = 24\,226\text{ Ft/év}$
Az első évi nettó életjáradék: (Az első évi nettó életjáradék: a bruttó életjáradék alap osztva a várható élettartam éveinek számával, csökkentve az ingatlanfenntartás éves költségelőirányzatával (családi ház esetén) vagy a biztonsági tényezővel szorzott éves társasházi közös költséggel (öröklakás esetén), továbbá mindkét esetben a lakásbiztosítás biztonsági tényezővel szorzott éves díjával.)	3 910 000-232 666=3 677 334 Ft
A havi nettó életjáradék	306 445 Ft
A havi életjáradék összege fejenként:	153 222 Ft/fő

Szerződéskötéskor az Önkormányzatnak egyösszegben $2 \times 2\,000\,000\text{ Ft}$ -ot kell kifizetni Tulajdonos I. és Tulajdonos II. részére.

Ezt követően a szerződés aláírását követő hónaptól, havonként **2 x 153 222 Ft-ot** kell fizetni az életjáradékosoknak.

Az Önkormányzat fizeti a **11 580 Ft/hó közös költséget** és az **1 682 Ft/hó** biztosítást is.

A fentiek alapján az Önkormányzat költsége mindösszesen: az összegű 4 000 000 Ft, és 319 707 Ft/hó.

A 2023. évi költségvetésben az életjáradéki szerződés megkötéséhez szükséges fedezet jelenleg nem áll rendelkezésre, de javasoljuk, hogy az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 5/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 32. mellékletének 57. sorában szereplő „Önkormányzat általános működési tartaléka” terhére kerüljön biztosításra.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése szerint az üzleti vagyonnak minősülő vagyon megszerzéséről szóló döntés:

(2) Az üzleti vagyonnak minősülő vagyon megszerzéséről szóló döntés:

- a) 15 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, a polgármester hatáskörébe tartozik,
- b) 25 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik,
- c) amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, úgy 25 millió Ft egyedi értékhatár felett, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben nem áll rendelkezésre, úgy bármilyen értékű vagyonszerzés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az előterjesztés 2. számú mellékletében szereplő ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosaival (a továbbiakban: Tulajdonos I. és Tulajdonos II.) életjáradéki szerződést köt.

A Képviselő-testület az Ingatlan forgalmi értékét 41 200 000 Ft-ban állapítja meg.

Tulajdonos I. és Tulajdonos II. részére fizetendő összegű életjáradék összege: 2 x 2 000 000 Ft, azaz összesen 4 000 000 Ft.

Az Önkormányzatnak az életjáradéki szerződéssel kapcsolatban 2023. évben fizetendő összeg: 319 707 Ft/hó, melyből:

- az Önkormányzat a Tulajdonos I. és II. részére fejenként 153 222 Ft/hó életjáradékot fizet, mely életjáradékok minden évben, az előző évi hivatalos (KSH) általános inflációs indexszel növekszenek,
- 11 580 Ft/hó közös költség, mely a lakásszövetkezet közgyűlésén megszavazottak szerint évenként emelkedik,
- 1 682 Ft/hó biztosítás, mely évenként az indexálás mértékével

emelkedik.

A Képviselő-testület a 4 000 000 Ft, azaz négymillió forint Tulajdonos I.-et és Tulajdonos II.-t együttesen megillető egyszeri, egyösszegű juttatás összegére, valamint a 2023. évben fizetendő 319 707 Ft/hó életjáradékra, a 11 580 Ft/hó közös költségre és az 1 682 Ft/hó biztosítási díjra az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 5/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 32. mellékletének 57. sorában szereplő „Önkormányzat általános működési tartaléka” terhére biztosít fedezetet.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a 2023. évi költségvetési rendelet következő módosításakor gondoskodjon az „Életjáradéki szerződés, lakásért életjáradék rendszer” előirányzat rendezéséről, valamint a 2024. évtől a havi életjáradék, közös költség és biztosítási díj éves összegének tervezéséről.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az életjáradéki szabályzat előírásai szerint az életjáradéki szerződést kösse meg, és a 4 000 000 Ft, azaz négymillió forint egyösszegű juttatás, az életjáradéki díj, és a közös költség, valamint biztosítási díj havonkénti kifizetéséről intézkedjen.

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin
jegyző

Mellékletek:

1. számú: Életjáradéki rendszer
2. számú: Tulajdonosok adatai (zártan kezelendő)
3. számú: Értékelési Bizonyítvány
4. számú: Értékbecslés (zártan kezelendő)

Tárgyalásra illetékes bizottság:
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság