

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2024. február 21. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat életjáradéki szerződés megkötésére
(Budapest XVI. kerület, Kolozs utca)

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 tulajdonos (a továbbiakban: Tulajdonos) megkereste az Önkormányzatot, hogy a tulajdonában álló Budapest XVI. kerület, Kolozs utca 39-41. szám alatti szövetkezeti házban található, a 2. számú mellékletben megjelölt ingatlana (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonjogáért vele az Önkormányzat életjáradéki szerződést kössön.

Az ingatlanforgalmi szakvélemény szerint az ingatlan értéke: 36 400 000 Ft.

A lakás 49 m² területű, 1. emeleti, lakott, jó-közepes, karbantartott állapotú ingatlan, belmagassága 2,65 méter. Természetben közlekedő, konyha, két szoba, fürdőszoba és erkély helyiségekből áll. Az erkély redőnyel beépített. Fűtése házközponti rendszerre kötött, egyedi mérésű, lap -, valamint öntöttvas radiátor hőleadókkal. A valóságban és a lakástörvény értelmében is összkomfortos lakásnak minősül. A lakás összességében karbantartott, jó-közepes állapotú, fizikai állapota az épület korát is figyelembe véve 70%-osnak tekinthető. A lakáshoz pincehasználat tartozik.

Az épület 1977-ben épült, azóta jelentősebb felújítás nem történt, de helyenként külső nyílászárócsere már volt, és részben külső hőszigetelést is kapott. Az alapozása vélhetően sávalapozás, a falazat csúszó zsaluzott beton, földeme vasbeton, tetőszerkezete lapostető, bitumenes szigeteléssel. A lakásban a belső falfelületek vakoltak, festettek, tapétázottak, a vizes helyiségek csempézettek. A szobákban szalag- illetve lamináltpadló, konyhában, fürdőben kerámia burkolat, a teraszon fagyálló burkolat van. Fűtése házközponti rendszerre kötött, egyedi mérésű, lap -, valamint öntöttvas radiátor hőleadókkal. Az épület összközműves és lifttel rendelkezik.

Az ingatlan közepesen forgalmas, kétirányú forgalmi rendű utcaszakaszon található, szilárd burkolatú úton személygépjárművekkel könnyen megközelíthető. Az utca rendezett, kulturált lakótelepi környezet, az ingatlan környezetében alacsony építésű épületek találhatók. Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék összközműves. Parkolás a közutak mentén díjmentesen lehetséges.

A Kolozs Lakásfenntartó Szövetkezet tájékoztatása szerint 2023. május 1-től kezdődően a 49 m² nagyságú lakások közös költségének összege havonta 37 600 Ft.

A Tulajdonos írásban nyilatkozta, hogy halálozása esetén milyen temetést szeretne, ennek költsége tervezetten 500 000 Ft.

Az életjáradéki rendszer szerint 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 Tulajdonosnak fizetendő díj az életjáradéki rendszer szerint:

Ingatlan forgalmi értéke:	36 400 000 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- és kockázati előirányzat	3 640 000 Ft
Temetési költség előirányzat összege:	500 000 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, tartozáskiegyenlítés és a temetési kts. előirányzat összegét.)	36 400 000 Ft - 3 640 000 Ft - 4 000 000 Ft - 500 000 Ft = 28 260 000 Ft
A járadékos várható élettartama: (A járadékos várható élettartama: az életkor és a nem függvényében, a KSH ú.n. halandósági tábláiból leolvasható érték, mint országos átlag-adat 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:	37 600 Ft/hó
A biztonsági tényezővel szorzott éves társasházi közös költség	37 600 Ft x12 hó x1,5= 676 800 Ft/év
A lakásbiztosítás biztonsági tényezővel szorzott éves díjával:	16 200 Ft x1,2= 19 440 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.)	28 260 000 Ft/8=3 532 500 Ft 3 532 500 Ft - 676.800 Ft - 19 440 Ft = 2 836 260 Ft
A havi nettó életjáradék:	236 355 Ft

Szerződéskötéskor az Önkormányzatnak egy összegben 4 000 000 Ft-ot kell kifizetni a Tulajdonos részére.

Ezt követően a szerződés aláírását követő hónaptól, havonként 236 355 Ft-ot kell fizetni az életjáradékos részére.

Az Önkormányzat fizeti a 37 600 Ft/hó közös költséget és az 1 350 Ft/hó biztosítást is.

2024-ben az Önkormányzat költsége az egyösszegű 4 000 000 Ft és havi 275 305 Ft (236 355 Ft + 37 600 Ft + 1 350 Ft) fizetése.

A költségvetésben az életjáradéki szerződés megkötéséhez szükséges fedezet nem áll rendelkezésre.

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:

„(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 tisztelt 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) tulajdonosával életjáradéki szerződést köt.

A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét 36 400 000 Ft-ban állapítja meg.

Tulajdonos részére fizetendő egyösszegű életjáradék összege: 4 000 000 Ft.

Az Önkormányzat részéről az életjáradéki szerződés vonatkozásában a 2024. évben fizetendő összeg havonta 275 305 Ft, melyből az Önkormányzat

- a Tulajdonos részére 236 355 Ft/hó életjáradékot fizet, amely minden évben, az előző évi hivatalos (KSH) általános inflációs indexszel növekszik,
- 37 600 Ft/hó közös költség, amely a lakásszövetkezet közgyűlésén megszavazottak szerint évenként emelkedik,
- 1 350 Ft/hó biztosítás, amely évenként az indexálás mértékével emelkedik.

A Képviselő-testület a 4 000 000 Ft, azaz négymillió forint Tulajdonost megillető egyszeri, egyösszegű juttatás összegére, valamint a 2024. évben fizetendő 236 355 Ft/hó életjáradékra, a

37 600 Ft/hó közös költségre és az 1 350 Ft/hó biztosítási díjra az Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló önkormányzati rendeletében, az Önkormányzat általános működési tartaléka terhére biztosít fedezetet.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a 2024. évi költségvetési rendelet következő módosításakor gondoskodjon az „Életjáradéki szerződés, lakásért életjáradék rendszer” előirányzat rendezéséről, valamint a 2025. 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, valamint az életjáradéki díj, a közös költség és a biztosítási díj havonkénti kifizetéséről intézkedjen.

Határidő: 2024. 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: Tulajdonos adatai (zártan kezelendő)
3. számú: Értékelési Bizonyítvány
4. számú: Értékbecslés (zártan kezelendő)

Tárgyalásra illetékes bizottság:
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság