

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2025. november 19. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: Müller Kinga Szociális és Szociális Intézményi Iroda irodavezető és dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a „Lakásért életjáradék” rendszer felülvizsgálatára és az ezzel kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 2013. május 29-i ülésén tárgyalta a „Lakásért életjáradék” tárgyú előterjesztést. A Képviselő-testület a 179/2013. (V. 29.) határozatában a **„Lakásért életjáradék” rendszert** elfogadta. (1. számú melléklet) (a továbbiakban: Szabályzat)

A korábban elfogadott Szabályzat felülvizsgálata, illetve módosítása szükséges annak érdekében, hogy megfeleljen a jelenlegi piaci környezetnek és demográfiai viszonyoknak. A Szabályzat szerint:

- a kérelmező vonatkozásában meghatározott életkor (65 év) alsó határa - az átlagéletkor növekedése okán – már túlságosan alacsonyan van meghatározva,
- a nem önálló helyrajzi számon, azonban kizárólagos használat útján jogilag rendezett ingatlanok (osztatlan közös tulajdon) tulajdonának megszerzésére nem irányulhatott,
- pontosítani szükséges a szerződés tárgyát képező ingatlannal szemben támasztott minimálisan elvárt feltételeket,
- a szerződéskötéskor az életjáradékért felajánlott ingatlan lakott forgalmi értékének 30 %-a, legfeljebb 4 000 000 Ft egyszeri juttatás már rendkívül alacsonynak mindősül,
- a Szabályzat nem tartalmaz rendelkezéseket arra vonatkozóan, hogy a XVI. kerületi Kertvárosi Idősek Otthonába beköltözni szándékozó kerületi lakosok a beköltözéskor az egyszeri belépési díj és a térítési díj megfizetését részben vagy egészben a tulajdonukban álló ingatlan tulajdonjogának átruházásával, illetve értékének beszámításával teljesíthetik,
- az életjáradéki szerződéstől történő elállás esetére az eredeti állapot helyreállítására vonatkozóan nem lettek határidők meghatározva, illetve a korábbi Ptk.-ra hivatkozó rendelkezések kerültek rögzítésre.

Javasoljuk a Képviselő-testületnek, hogy a Szabályzat feltételeit vizsgálja felül, és a jelenlegi piaci viszonyokhoz igazodva:

- a kérelmező vonatkozásában meghatározott életkor alsó határát 70 évre módosító,
- a felajánlott ingatlanként önálló helyrajzi számon elhelyezkedő vagy osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan esetén az ingatlan összes tulajdonosa által megkötött kizárólagos használati jogot biztosító megállapodással rendelkező lakóegységet rögzítő,
- a szerződéskötéskor az életjáradékért felajánlott ingatlan lakott forgalmi értékének 30 %-át, de legfeljebb 12 000 000 Ft egyszeri juttatást magában foglaló,
- illetve a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat által fenntartott Idősek Otthonába (XVI. kerületi Kertvárosi Idősek Otthona) beköltözni szándékozó kerületi lakosoknak a tulajdonukban álló ingatlanuk beszámításának lehetőségét biztosító,

- az életjáradéki szerződéstől történő elállás esetére egyértelmű, illetve hatályos jogszabályoknak megfelelő rendelkezéseket fogadjon el az életjáradéki rendszerben.

Mellékeljük a „Lakásért életjáradék” rendszer tervezetét. (2. számú melléklet)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a személyes gondoskodás körébe tartozó szakosított ellátásokról szóló 5/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) a XVI. kerületi Kertvárosi Idősek Otthonában (1164 Budapest, Csobaj utca 12-14. – a továbbiakban: Intézmény) nyújtott szolgáltatás igénybevételének feltételeiről, valamint az igénybevételért és a személyes gondoskodásért fizetendő díjak összegéről szól.

A Rendelet hivatkozik a Képviselő-testület 179/2013 (V.29.) számú határozatával elfogadott „Lakásért életjáradék” rendszerre, mivel a bekerülés egyik módjává tette azt. A módosítással a 179/2013 (V.29.) számú határozat hatályon kívül helyezésre kerül, ezért a képviselő-testületi határozat számára nem célszerű utalni a rendelet szövegében.

A módosítás kapcsán áttekintettük a Rendelet egyéb szabályozásait, mivel az Intézmény jogerős működési engedéllyel rendelkezik 2025. október 1. napjától, aminek következtében már gyakorlati tapasztalatokra is építhetünk.

A Rendelet megalkotását megelőző egyeztetési folyamat során kialakult álláspont szerint a Rendelet 4. § (3) bekezdésébe került az a rendelkezés, miszerint a Rendelet 6. §-ában meghatározott térítési díj megfizetésre vonatkozó kötelezettségvállalást közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költsége az ellátást igénybe vevőt, vagy a Rendelet 6. § (4) bekezdésében meghatározott személyt terheli. Továbbá, a Rendelet 4. § (4) bekezdése rendelkezése szerint: *„A személyes gondoskodás megkezdésének feltételei az Szt. és végrehajtási rendeleteiben meghatározottakon felül:*

- a) az (1) bekezdésében foglalt feltétel valamelyikének teljesülése,*
- b) a (3) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat bemutatása, és*
- c) a 7. §-ban foglalt megállapodás aláírása.”*

A Rendeletben megszabott közjegyzői eljárástól várt „biztosíték” azonban nem hozott akkora eredményességet, ami attól elvárható lett volna, hanem inkább „hátráltató” tényezőként jelent meg, lassítva ezzel a beköltözés folyamatát. E mellett az is körvonalazódott, hogy szükségtelen ez a szabályozás „plusz” jogi védelmeként, mivel a magasabb rendű jogszabályok pontosan leírják, az Egészségügyi és Szociális Bizottsága által elfogadott dokumentumok (megállapodás tervezet, szakmai program) pedig tartalmazzák és az igénybevevők számára is egyértelművé teszik azokat az eljárásrendeket, melyeket a jogszabályok a belépési hozzájárulás, a térítési díj fizetésével, továbbá a díjfizetési kötelezettség elmulasztására vonatkozóan előírnak. Az Intézmény vezetője felszólítja a tartozás rendezésére, illetőleg a díjhátralékot nyilvántartásba veszi, és erről negyedévenként tájékoztatja a fenntartót, a hátralék behajtásával kapcsolatos intézkedések megtétele érdekében.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

A végrehajtás feltételei: A tervezet az Önkormányzat számára nem jelent többletfeladatot, az érintett intézmény, és a Polgármesteri Hivatal számára kismértékű többletfeladatot, ami viszont nagyarányú egyszerűsítést eredményez a leendő igénybevevők számára.

A társadalmi hatások összefoglalása: A kerület lakói közül az igénybevevők és családjuk számára kedvező, adminisztratív terhet csökkentő hatással bír a tervezet.

Társadalmi költségek: A kerület lakói közül az igénybevevők és családjuk számára kedvező, a költségeket csökkentő hatással bír a tervezet.

Költségvetési hatások: Nincs költségvetési hatás.

Egészségügyi hatások: Nincs egészségügyi hatás.

Környezeti hatások: Nincs környezeti hatás.

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

Határozati javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 179/2013. (V. 29.) Kt. határozatot visszavonja.

Határidő: 2025. november 19.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat II.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 2. számú mellékletét képező „Lakásért életjáradék” rendszert elfogadja. Felkéri a polgármestert, a „Lakásért életjáradék” rendszer internetes honlapon történő közzétételére.

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Rendeleti javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a személyes gondoskodás körébe tartozó szakosított ellátásokról szóló 5/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (.....) önkormányzati rendeletét.

(minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

dr. Baktay Zsófia Zsuzsanna
jegyző

Mellékletek:

1. sz. melléklet – 179/2013. (V. 29.) Kt. határozat és „Lakásért életjáradék” részvételi szabályzat
2. sz. melléklet – „Lakásért életjáradék” rendszer tervezet
3. sz. melléklet: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a személyes gondoskodás körébe tartozó szakosított ellátásokról szóló 5/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezet
4. sz. melléklet: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a személyes gondoskodás körébe tartozó szakosított ellátásokról szóló 5/2025. (II. 27.) önkormányzati rendeletének kéthasábos változata (módosuló szakaszok)

Tárgyalásra illetékes bizottság:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Egészségügyi és Szociális Bizottság