

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

1163 Budapest
Havashalom u. 43.

„LAKÁSÉRT ÉLETJÁRADÉK” RENDSZER

I. Általános szabályok

- 1.) A „Lakásért életjáradék” szolgáltatás keretében az Önkormányzat a 70 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. A jogviszonyt a járadékot kapó állampolgár vagy állampolgárok, a továbbiakban – **Jogosult**- és az Önkormányzat, vagyis a **Kötelezett** között az **Életjáradéki szerződés** szabályozza.
- 2.) Az életjáradéki szerződést a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Irodája készíti elő és a Kötelezett nevében a Polgármester köti meg.
- 3.) Amennyiben a lakóingatlan több személy tulajdonában van, a szerződés csak az érintett személyekkel együttesen köthető meg. A szerződés megkötésekor esedékes egyösszegű-, valamint a havonkénti juttatás tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a tulajdonosokat.
- 4.) Az életjáradéki szerződés csak olyan tulajdon megszerzésére irányulhat, amely kizárólag a Jogosult(ak) tulajdonában van, az ingatlan per, teher és igénymentes, valamint az ingatlanban Jogosult(ak)on kívül más személy nem lakik. Az ingatlannak önálló helyrajzi számon kell elhelyezkednie vagy osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan esetén olyan lakóegységnek kell lennie, amelynek kizárólagos használati jogát az ingatlan összes tulajdonosa által megkötött megállapodás biztosítja.
- 5.) Életjáradéki szerződés csak megfelelő műszaki állapotú, legalább 30 négyzetméteres és legalább komfortos lakóingatlanra köthető.
- 6.) A 4. pontot vonatkozásában nem kizáró ok az Önkormányzatot illető, vételár törlesztéssel kapcsolatos jelzálogjoga. Ebben az esetben a hátralék összege az életjáradék alapból levonásra kerül, és a Jogosult a további törlesztés alól mentesül. (Lásd X. 1. pontot.)

- 7.) A 6. pontban foglaltak érvényesek a közüzemi-díj tartozásra is.
- 8.) Kötelezett vállalja Jogosult temettetését, amennyiben azt igényli. Részletek a IV.7. és V.1. pontokban.
- 9.) Az Önkormányzat az életjáradéki szerződés megkötésére nem kötelezhető.

II. Az életjáradék tartalma (mértéke)

Jogosultat a szerződéskötéskor megilleti az életjáradékért felajánlott ingatlan lakott forgalmi értékének 30 % -a, de legfeljebb 12 000 000 Ft egyszeri összegű juttatás és az ennek, valamint a költségeknek a levonásával számított havi járadék.

III. A Jogosult jogai és kötelezettségei

- 1.) Jogosultat az Önkormányzat tulajdonjogának ingatlan nyilvántartási bejegyzését követő 15 napon belül megilleti a II. pont szerinti összegű juttatás. (Önkormányzattal, vagy közművekkel szembeni tartozás esetén az annak levonása után maradó rész.)
- 2.) Jogosultat a szerződés aláírását követő hónaptól kezdődően, élete végéig, minden hónap 5. napjáig folyósítandó havi életjáradék illeti meg, amelynek összege jelen rendszer V. pontjában foglaltak szerint kerül meghatározásra.
- 3.) Jogosultat használati jog, illetve holtig tartó haszonélvezeti jog illeti meg a szerződés tárgyát képező ingatlanra.
- 4.) Jogosult köteles fizetni az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatos költségeket.
- 5.) 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.
- 6.) A Jogosult – a tulajdonos hozzájárulása nélkül – az ingatlanba senkit nem fogadhat be, azt nem adhatja bérbe.

IV. Kötelezett jogai és kötelességei

- 1.) Kötelezett köteles Jogosult életjáradéki és ingatlanhasználati jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetését kérvényezni a szerződéskötést követő 15 napon belül, amelynek költségét a Kötelezett viseli.
- 2.) Kötelezett köteles a szerződés aláírását követő 30 napon belül Jogosultnak a II. pont szerinti egyösszegű juttatást átutalni.
- 3.) Kötelezett köteles a Jogosultnak a szerződéskötést követő hónaptól kezdődően, minden hónap 5. napjáig átutalni a havi életjáradékot.
- 4.) Kötelezett köteles jelen szabályzat VII. pontjában rögzített költségeket fizetni.
- 5.) A Jogosult elköltözése esetén a Kötelezett jogosult az ingatlant bérbeadás útján hasznosítani.
- 6.) Kötelezett tulajdonosi minőségénél fogva jogosult ellenőrizni az életjáradéki szerződésben foglalt, rendeltetésszerű használattal kapcsolatos kötelezettségek és korlátozások betartását.
- 7.) Kötelezett – erre vonatkozó megállapodás esetén – köteles gondoskodni Jogosult eltemettetéséről.

V. Az életjáradék- számítás szabályai

1.) A bruttó életjáradék fogalma:

Az életjáradék-számítás alapfogalma a *bruttó életjáradék tömeg*. Ez mindazon kifizetéseknek a szerződéskötés időpontjára diszkontált értéke, amelyeket Kötelezett a Jogosult számára teljesít (egyösszegű kifizetés, tartozás kiegyenlítés, temetési költség, valamint a havi járadék), illetve amit az ingatlannal kapcsolatban eszközöl. (Utóbbiak, ha nem kötött volna életjáradéki szerződést, ugyancsak a Jogosultat terhelnék. Az életjáradéki szerződésnek köszönhetően megszabadul ezektől a terhektől.)

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 költség összegét.

2.) Az *első évi nettó életjáradék*: a bruttó életjáradék alap osztva a várható élettartam éveinek számával, csökkentve az ingatlanfenntartás éves költségével (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.) A havi nettó életjáradék az éves járadék 1/12-ed része.

4.) Az életjáradék értékének megőrzése:

Az életjáradékot értékének megőrzése érdekében minden évben a Központi Statisztikai Hivatal (a továbbiakban: KSH) által közölt előző évi hivatalos általános inflációs indexszel növelni, valorizálni kell.

5.) Fogalommagyarázatok:

- A járadékos várható élettartama: az életkor és a nem függvényében, a KSH úgynevezett 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.)

- Az életjáradék szerződéskötés időpontjára diszkontált értéke: a várható élettartam bármelyik évében történt kifizetés, osztva az adott évhez tartozó, az évenként prognosztizált inflációból képezett, kumulált inflációs indexszel. Az élettartam alatti kifizetés-sorozat diszkontált értékeinek összege adja az életjáradék-tömeg diszkontált értékét.

- A közös költség és az ingatlanbiztosítási díj biztonsági tényezője: a Kötelezett a szerződés megkötésétől vállalja a közös költség és az ingatlanbiztosítási díj fizetését. A nettó életjáradékot azonban ez csak az első évben befolyásolja, a továbbiakban nem. Így, mivel az elmaradt felújítások miatt, a közös költség emelkedése a jövőben valószínűleg jelentősen meg fogja haladni az általános inflációt, a nettó életjáradék meghatározásakor 1,5-szeres biztonsági tényezőt kell alkalmazni. Az ingatlanbiztosítási díj biztonsági tényezője 1,2.

VI. Az életjáradék fizetése több Jogosult esetében

1.) Ha több Jogosult van, közöttük az életjáradék összegét tulajdoni hányaduk arányában kell felosztani. Jogosultak valamelyikének elhalálozása esetén a hátramaradott(ak)at a teljes életjáradék illeti meg.

2.) Az életjáradék folyósítása az egy címen lakó életjáradékosok számára külön - külön történik, kivéve, ha a Jogosultak az együttes folyósítást kérik.

VII. Ingatlan fenntartási kötelezettség és lakásbiztosítási díj

1.) Családi ház külső szerkezeteinek javítása, felújítása a Kötelezett feladata.

2.) A társasházi közös költség a Jogosultat terheli, de a Kötelezett fizeti ki az életjáradék terhére. A közös költségből a közös képviselő által megadott kimutatás szerint a felújítási alapba fizetendő összeg a Kötelezettet terheli, azt az életjáradék terhére elszámolni nem lehet.

3.) Az ingatlanbiztosítás kötelezettsége és költsége a Jogosultat terheli, de Kötelezett fizeti ki az életjáradék terhére.

4.) A lakás üzemeltetésével kapcsolatos költségek (áramdíj, víz-csatorna és szemétszállítási díj, fűtési költség, kábel-tv díj, telefonköltség stb.) a Jogosultat terheli. Amely költség társasházi lakás esetén a fenti költségtényezők közül a közös költség részét képezi, azt a járadékos helyett a Kötelezett téríti, az *életjáradék alap terhére*. (lásd. 2. pont)

VIII. Eljárás idősök otthonába vagy más lakásba költözés esetén

1.) Jogosult -saját kívánságára-, ha ez megoldható, idősök otthonába vagy másik lakásba költözhet. Ha elköltözése miatt Kötelezettnek nem kell másik lakást biztosítani, vagy pénzt kifizetni, a nettó életjáradék a következőképpen változik: a megszűnő társasházi közös költség, illetve lakásfenntartási költség és lakásbiztosítás díj összegével a nettó életjáradék emelkedik.

Amennyiben az új lakás is Kötelezett tulajdonában van, annak közös költségét és biztosítási díját figyelembe véve kell az új nettó életjáradékot megállapítani.

2.) Ha a beköltözésért Kötelezettnek fizetnie kell, a költség forrása az életjáradék alap. Ekkor az életjáradékot újra kell számolni. Az életjáradék számítás módja: a térítési összeget, amit Kötelezett Jogosult helyett kifizet, az elköltözés időpontjában várható élettartam, de minimum nyolc év alatt, egyenlő részletekben kell az eredeti bruttó (közös költséget és biztosítási díjat tartalmazó) életjáradékból levonni. A különbség az új induló életjáradék, ami Jogosultat élete végéig megilleti.

3.) A költöztetés költségei Jogosultat terhelik.

4.) Az életjáradék VIII. 2.) pontban megjelölt újraszámolása esetén a feleknek a szerződést módosítaniuk kell, amelyben a Jogosultnak feltétlen hozzájárulását kell adnia az ingatlanra bejegyzett használati jog és az életjáradékra való jog törléséhez, hogy a lakással Kötelezett szabadon rendelkezessen. Természetesen mindez nem érinti az életjáradékra való jogosultságát.

5.) Ha a Jogosult a beköltözésért fizetendő költséget saját forrásból biztosítja és a felek az életjáradék összegét nem számolják újra és a szerződést nem módosítják, akkor a Jogosultat megilleti az ingatlanba történő visszaköltözés

joga, de ezen esetben a visszaköltözési szándékát 6 hónappal korábban köteles bejelenteni a Kötelezett részére.

IX. A Kötelezett által fenntartott idők otthonába lakásbeszámítással történő beköltözésre vonatkozó speciális rendelkezések

1.) Ha a Jogosult a Kötelezett által fenntartott idők otthonában nyer elhelyezést, és a vonatkozó helyi rendelet alapján Kötelezettnek belépési hozzájárulást (a továbbiakban: Belépési hozzájárulás) kell fizetnie, a költség forrása az életjáradék alap.

a) Amennyiben a II. fejezet szerinti egyszeri juttatás összege kevesebb, mint a Belépési hozzájárulás, akkor a Kötelezett azt a Belépési hozzájárulás összegére kiegészíti és a Kötelezett által fenntartott idők otthona számára megfizeti.

b) Amennyiben a II. fejezet szerinti egyszeri juttatás összege több, mint a belépési hozzájárulás, a Belépési hozzájárulást a Kötelezett az általa fenntartott idők otthona számára megfizeti, a különbözetet a Jogosult számára kifizeti az életjáradéki szerződésben meghatározott módon.

X. Elállás a szerződéstől

1.) Jogosult a szerződéstől elállhat, de az addig kifizetett életjáradéknak, közös költség vagy fenntartási költség térítésnek, a biztosítási díjnak, valamint a szerződéskötés kapcsán felmerült egyszeri költségeknek, az elállás pillanatában a Ptk.-ban meghatározott késedelmi kamattal növelt összegét Jogosultnak a Kötelezett részére vissza kell fizetnie az elállás kézhezvételétől számított 30 napon belül. A fentiekben meghatározott összeg visszafizetését követő 15 napon belül az Önkormányzat köteles hozzájárulni tulajdonjogának törléséhez és a Jogosult tulajdonjogának visszajegyzéséhez.

2.) A Kötelezettet is megilleti az elállás joga, amennyiben a Jogosult az ingatlan állagát veszélyezteti, vagy az ingatlan megsemmisül. Az eddig kifizetett életjáradéknak, közös költség vagy fenntartási költség térítésnek, a biztosítási díjnak, valamint a szerződéskötés kapcsán felmerült egyszeri költségeknek az elállás pillanatában a Ptk.-ban meghatározott késedelmi kamattal növelt összegét Jogosultnak a Kötelezett részére vissza kell fizetnie az elállás kézhezvételétől számított 30 napon belül. A fentiekben meghatározott összeg visszafizetését követő 15 napon belül az Önkormányzat köteles hozzájárulni tulajdonjogának törléséhez és a Jogosult tulajdonjogának visszajegyzéséhez.

XI. Egyebek

1.) Eljárás az Önkormányzatnak vagy közműveknek tartozó Jogosult esetében:

A tartozást a szerződéskötés alkalmával az életjáradék alap terhére kell rendezni. Amennyiben Jogosult egyösszegű juttatást vesz igénybe, a tartozás(ok) abból kerülnek levonásra. Ha a tartozások összege meghaladja az egyösszegű juttatást, a különbözetet közvetlenül az életjáradék alapból kell levonni. Ugyancsak közvetlenül az életjáradék alapból történik a levonás, ha Jogosult az egyösszegű juttatást nem veszi igénybe.

2.) A nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Budapest, 2025.hó nap.

Kovács Péter
polgármester

A „Lakásért életjáradék” rendszert a Képviselő-testület (.....) Kt. határozatával fogadta el.

dr. Baktay Zsófia Zsuzsanna
jegyző