



Iktató szám: 262/2022

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2022. november 17-i ülésére

Tárgy: Javaslat „életjáradéki szolgáltatásról” szóló .../2022 (...) számú önkormányzati rendelet megalkotására (I. forduló)

Előterjesztő: Jancsó Andrea önkormányzati képviselő

Készítette: Jancsó Andrea önkormányzati képviselő

Előzetesen tárgyalja: ESZSCIB, GKB

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	<input checked="" type="checkbox"/>	
Határozat	<input type="checkbox"/>	normatív
	<input type="checkbox"/>	hatósági
	<input type="checkbox"/>	egyéb

A döntéshez egyszerű minősített	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.



Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzati életjáradéki rendszer bevezetésére teszek javaslatot.

A rendszer lényege, hogy az Önkormányzat életjáradéki szerződéssel magántulajdonú lakás tulajdonjogához jut, a jogosult részére pedig egyösszegű térítést és havonkénti életjáradékot fizet. A jogosultat holtig tartó ingyenes lakáshasználati és életjáradéki jog illeti meg, ám ő viseli a lakás közüzemi és műszaki állapota fenntartásának költségeit.

A rendszer célja, hogy biztosítsa az életjáradékos személy anyagi ellátását, ezért a rendszer szociálpolitikai célokat is szolgál, hiszen a havonta rendszeresen kifizetett életjáradék összege révén elérhető életminőség- és egészségi állapot-javulás mentesítheti az Önkormányzatot egyes szociális kötelezettségek alól. Az önkormányzati tulajdonba kerülő lakással az önkormányzati lakásállomány bővül.

Életjáradéki szerződés azokkal a 65 éves vagy annál idősebb ferencvárosi természetes személyekkel köthető, akik Ferencváros területén lévő lakásingatlan tulajdonjogával rendelkeznek, és lakásingatlanuk tulajdonjogát életjáradék fejében felajánlják az Önkormányzat részére.

A jogosulton kívül az ingatlanban más személy lakáshasználati jogcímmel, bejelentett lakcímmel nem rendelkezhet; az ingatlan gazdálkodó szervezet székhelyeként / telephelyeként nem szolgálhat.

A jogosultat megilleti az életjáradéki szerződéssel elidegenített ingatlan forgalmi értéke 15 %-ának (80. életév felett 20 %-ának) megfelelő egyszeri pénzösszeg, valamint a szerződéskötést követő hónaptól kezdődően minden hónap 10. napjáig megilleti a havi életjáradék. A lakásbiztosítás díját, valamint a közös költség összegét az Önkormányzat köteles közvetlenül azok jogosultjai felé megfizetni.

A havi életjáradék alapja a forgalmi érték 70%-a. Az életjáradék összege a jogosult életkorától és a járadékalap összegétől függően alakul. Mértéke ötvenként változik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést I. fordulóban megtárgyalni és a kifüggesztésről döntést hozni szíveskedjék.

Budapest, 2022. november 8.

Jancsó Andrea s.k.

önkormányzati képviselő



Határozati javaslat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az életjáradéki szolgáltatásról szóló/2022. (...) önkormányzati rendelet megalkotására vonatkozó/2022. sz. előterjesztés 1. számú mellékletét képező tervezetet rendelettervezetként elfogadja és annak kifüggesztésével egyetért.

Határidő: 15 nap

Felelős: Baloghné dr. Nagy Edit jegyző



1. számú melléklet

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2022. (.....) számú önkormányzati rendelete
az életjáradéki szolgáltatásról**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében kapott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. A rendelet hatálya

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

a) 65. életévét betöltötte,

b) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) közigazgatási területén ingatlan-nyilvántartásba lakásként bejegyzett ingatlan tulajdonjogával rendelkezik, és ezen ingatlan állandó lakhelyül szolgál (a továbbiakban: Ingatlan), és

c) életjáradéki szerződés alapján, az Önkormányzat által pénzben nyújtandó járadékszolgáltatás fejében az Ingatlan tulajdonjogát az Önkormányzatra át kívánja ruházni.

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

2. § A lakás 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) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott feltételek valamennyi kérelmezővel szemben fennállnak.

4. § (1) Az életjáradéki szerződés tárgya csak olyan Ingatlan lehet, amely

a) kizárólag a Kérelmező tulajdonában van, több kérelmező esetén a Kérelmezők közös tulajdonát képezi,

b) megfelelő műszaki állapotú, minimum komfortos komfortfokozatú,

c) per-, teher- és igénymentes, továbbá Kérelmező(k)nek az Ingatlan vonatkozásában közüzemi díjhátraléka, közös költség-tartozása, az Önkormányzattal szemben köztartozása nem áll fenn

d) kizárólag a Kérelmező, több kérelmező esetén a Kérelmezők lakhatását biztosítja,

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 b) pontjában meghatározott feltételeknek, de a Kérelmező hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlant az Önkormányzat - az életjáradék terhére – akként felújítsa, átalakítsa, hogy az az (1) bekezdés b) pontjában rögzített feltételeknek megfelelő legyen.

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

3. Az eljárás

5. § (1) Az életjáradéki szerződés megkötésére irányuló kérelemben fel kell tüntetni a Kérelmező természetes személyazonosító adatait, a lakóhelyének a címét, az életjáradéki szerződés tárgyát képező Ingatlan címét és helyrajzi számát, valamint igazolni kell a 4. § (1) bekezdés a)-e) pontjában foglalt feltételek fennállását vagy nyilatkozni kell a 4.§ (2)-(3) bekezdésben meghatározottak elfogadásáról.

(2) A kérelem az életjáradéki szerződés megkötéséig visszavonható.



(3) A kérelem visszavonása esetén Kérelmező köteles az életjáradéki szerződéshez elkészített ingatlanforgalmi szakvélemény teljes díját a kérelem visszavonását követő 30 napon belül az Önkormányzatnak megfizetni.

6. § (1) Az életjáradéki szerződés megkötéséhez szükséges feltételek fennállását és a kérelemben megadott adatok valódiságát az Önkormányzat ellenőrzi. Az Ingatlan 4. § (1) bekezdésének b) pontjában foglalt feltételek fennállásának ellenőrzését a Kérelmezővel előre egyeztetett időpontban az Önkormányzat részéről eljáró Vagyonkezelési Iroda végzi.

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

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

(4) Ha az életjáradéki szerződés megkötésének a feltételei nem állnak fenn, vagy ha a hiánypótlási határidő eredménytelenül eltelt, a kérelmet az Önkormányzat elutasítja.

(5) Ha az életjáradéki szerződés megkötésének feltételei fennállnak, az Önkormányzat szakértőt bíz meg az Ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

7. § (1) Az értébecslés kézhezvételét követő 15 napon belül az Önkormányzat írásban tájékoztatja Kérelmezőt az életjáradék mértékéről.

(2) Ha a Kérelmező az (1) bekezdés szerinti tájékoztatásra, annak kézhezvételét követő 15 napon belül írásban nem nyilatkozik, vagy e határidőn belül a felajánlott életjáradékot nem fogadja el, a kérelmet az 5. § (3) bekezdés szerinti fizetési kötelezettség mellett visszavontnak kell tekinteni.

4. Az életjáradék összegének a megállapítása

8. § (1) A rendelet további részében Kérelmező megnevezése Jogosult.

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

(3) Az életjáradéki szerződés megkötését követő 15 napon belül az Önkormányzat az Ingatlan forgalmi értéke 15 %-ának (80. életévét betöltött személlyel kötött szerződés esetén 20%-ának) megfelelő egyszeri összeget a Jogosult által megadott, Jogosult nevére szóló számlaszámra utalja át.

(4) A havi életjáradék alapja az Ingatlan Önkormányzat részéről a 6. § (5) bekezdése alapján megbízott ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi értékének 70%-a.



(5) Az életjáradék havi összege a Jogosult életkorától, valamint az életjáradéki szerződés tárgyát képező Ingatlan 6. § (5) bekezdése szerint megállapított forgalmi értékétől függ az alábbi táblázatban foglaltak szerint:

Életkor	Havi térítési díj (Ft/hó) az életjáradék alap%-a
Jogosult a 65. 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

(6) Az Önkormányzat az életjáradék havi összegében bekövetkező, (5) bekezdés szerinti változásról - a változást megelőzően - a Jogosultat írásban tájékoztatja.

(7) Több Jogosult esetén a Jogosultak átlagéletkorát kell figyelembe venni. A Jogosultak valamelyikének elhalálozása esetén a hátramaradottat a teljes életjáradék illeti meg. Az Önkormányzat évente – a szerződéskötés évfordulóját megelőzően – vizsgálja, hogy a Jogosultakat – átlagéletkoruk alapján – (5) bekezdés szerinti növelt összegű havi életjáradék megilleti-e. Amennyiben a Jogosultakat átlagéletkoruk alapján a magasabb összegű életjáradék megilleti, erről az Önkormányzat részükre írásbeli tájékoztatást küld. A magasabb összegű havi életjáradék a Jogosultakat – a jelen §-ban foglalt feltételek fennállása esetén – az életjáradéki szerződés megkötésének napját magában foglaló hónapot követő hónaptól kezdődően illeti meg.

(8) Az életjáradéki szerződés révén megszerzett jövedelem a mindenkor hatályos személyi jövedelemadó törvény szabályai szerint adózik.

5. Az életjáradéki szerződés tartalma

9. § (1) Az életjáradéki szerződés megkötéséről az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság előzetes támogató javaslata alapján a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt. Az életjáradéki szerződést a polgármester köti meg a Jogosulttal.

(2) A szerződésnek tartalmaznia kell különösen azt, hogy

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 holtig tartó használati jog illeti meg az Ingatlan tekintetében,



**ÓTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS**

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 életjáradék egyszeri összegének esetleges csökkentését, annak mértékét és okát, valamint a Jogosult nyilatkozatát, hogy ezt tudomásul vette

f) az Ingatlanban található ingóságokról a Jogosult mind életében, mind halála esetére szabadon rendelkezhet.

(3) Az életjáradéki szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a lakásban lévő ingóságokról készített, szerződő felek által aláírt leltár, mely leltár rendelkezik egyúttal az ingóságok Jogosult halálát és az Ingatlan kiürítését követő sorsáról is.

(4) Az Önkormányzat az életjáradéki szerződést – annak megkötését követően haladéktalanul – benyújtja az illetékes ingatlanügyi hatósághoz az Önkormányzat tulajdonjogának, valamint a Jogosult életjáradéki és használati jogának bejegyzése érdekében.

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

6. A felek jogai és kötelezettségei

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

11. § (1) A Jogosult köteles viselni a lakás 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.

12. § (1) A Jogosult az életjáradéki szerződés hatálya alatt az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül az Ingatlanba senkit nem fogadhat be, a lakást vagy annak egy részét sem ingyenesen, sem ellenérték fejében bérbe, illetőleg használatba nem adhatja.

(2) A Jogosult köteles a lakást rendeltetésszerűen, állagmegóvó módon használni, ennek keretében a lakás karbantartásáról, továbbá az életjáradéki szerződés megkötésekor fennálló, vagy a 4 § (2) bekezdése szerinti megállapodás alapján az életjáradéki szerződés megkötését követően kialakított műszaki állapota fenntartásáról a saját költségén gondoskodni.



(3) Az Önkormányzat az életjáradéki szerződésben foglaltak betartását évente ellenőrzi, a Jogosultat a helyszíni ellenőrzés időpontjáról legalább 8 nappal korábban tájékoztatja.

(4) Amennyiben a Jogosult az Ingatlant nem rendeltetésszerűen használja, és ezért állagromlás következik be, vagy a lakás szerződéskötés kori vagy a 4 § (2) bekezdése szerinti megállapodás alapján az életjáradéki szerződés megkötését követően kialakított műszaki állapotát a Jogosult nem tartja fenn, és az ez irányú kötelezettség elvégzésére irányuló felszólítás eredménytelen, az Önkormányzat a szükséges javítási munkákat elvégzetteti, és annak összegét havi részletekben, az esedékes életjáradék legfeljebb 50%-ának erejéig levonja.

(5) A Jogosult a (4) bekezdés szerint szükségessé vált, az Önkormányzat által elvégzett munkálatokat túrni köteles.

13. § (1) Az életjáradék havi összege havonta előre, minden hónap 10. napjáig esedékes, a Jogosult által megjelölt, a Jogosult nevére szóló bankszámlára történő átutalással kerül megfizetésre.

(2) Az Ingatlant magában foglaló társasház által megállapított közös költséget az életjáradéki szerződés megkötését követő hónap 1. napjától az Önkormányzat viseli.

(3) 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 a Jogosult e kötelezettségének nem tesz eleget, az ebből eredő kárért felelősséggel tartozik.

(5) Az Önkormányzat az életjáradék jogosultjának eltemettetéséről gondoskodik, amennyiben a Jogosult azt igényli, kivéve, ha a Jogosult a szerződésben úgy nyilatkozik, hogy ezt nem kívánja.

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

(7) Az életjáradéki szerződés létrejöttével és az életjáradéki jog, valamint használati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket az Önkormányzat viseli.

7. Vegyes és hatályba léptető rendelkezések

15. § (1) Ez a rendelet 2023. január 1. napján lép hatályba.

(2) A rendelet végrehajtásához szükséges forrást az Önkormányzat a mindenkori éves költségvetés terhére biztosítja.



(3) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

(4) A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 28/2011. (X. 11.) rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. számú melléklet II. 3. pont c) pontja a következő alpontokkal egészül ki:

„cd) az életjáradéki szerződés megkötésére irányuló kérelmeket,

ce) az életjáradéki szerződés közös megegyezéssel történő módosítására irányuló kérelmeket”.

(5) Az SZMSZ 8. számú melléklet II. B. pontja a következő pontokkal egészül ki:

„42. az Egészségügyi, Szociális, Sport, Civil és Ifjúsági Bizottság előzetes támogató javaslata alapján dönt az életjáradéki szerződés megkötésére irányuló kérelmekről (.../2022. (...) önkormányzati rendelet §)

43. az Egészségügyi, Szociális, Sport, Civil és Ifjúsági Bizottság előzetes támogató javaslata alapján dönt az életjáradéki szerződés közös megegyezéssel történő módosítására irányuló kérelmekről. (.../2022. (...) önkormányzati rendelet §)”

(6) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012. (VI. 12.) számú önkormányzati rendelete 2.§ 4) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

[Nem terjed ki a rendelet hatálya:]

„e) az „életjáradéki szolgáltatásról” szóló önkormányzati rendelet hatálya alá eső esetekre.”

Budapest, 2022.....

Baranyi Krisztina

polgármester

Baloghné dr. Nagy Edit

címzetes főjegyző



2. számú melléklet

Általános indokolás

Az önkormányzat az életjáradéki rendszer működtetésével önként vállalt feladatot lát el, melynek lényege, hogy életjáradékot fizet azon idős személyeknek, akiknek tulajdonában lakás van, és életminőségüket a lakástulajdontól való megválás fejében életjáradékkal kívánják javítani.

Részletes indokolás

Az 1-2. §-okhoz

A rendelet személyi hatályát állapítja meg: természetes személyekre terjed ki. A döntési jogkör gyakorlását szabályozza.

A 3-4. §-okhoz

A szerződéskötés feltételeit szabályozza, meghatározza a szerződés tárgyát képező ingatlan paramétereit.

Az 5-7. §-okhoz

A kérelem benyújtásának módját és kellékeit, valamint a kérelem elbírálásáig terjedő időszak eljárásrendjét szabályozza.

A 8. §-hoz

Az egyszeri térítés, valamint a havi rendszeres életjáradék összege megállapításának folyamatát és módszertanát szabályozza.

A 9. §-hoz

Az életjáradéki szerződés legfontosabb elemeit szabályozza.

A 10-13. §-okhoz

A szerződő felek jogait és kötelezettségeit szabályozza, külön részletezve az egyes kötelezettségvállalások, fizetések módját, határidejét, a költségviselések megoszlását.



A 14. §-hoz

Az életjáradéki szerződés módosításának, megszüntetésének, megszűnésének eseteit szabályozza.

A 15. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz; rendelkezik továbbá a rendelet alkalmazásához szükséges jogszabályi módosításokról, a költségvetési forrásbiztosítás módjáról.



3. számú melléklet

Előzetes hatásvizsgálati lap

1. Társadalmi hatások

Az Önkormányzat az életjáradéki rendszer működtetésével önként vállalt feladatot lát el, segítséget nyújtva azon idős személyeknek, akiknek tulajdonában lakás van, de azt anyagi lehetőségeik alapján a létbiztonságukat nem fenyegető módon az Önkormányzat segítségével tudják fenntartani, avagy életminőségüket a lakástulajdontól való megválás fejében életjáradékkal kívánják javítani.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

Az évenkénti költségvetésekben tervezhető a forrásszükséglet, azaz az Önkormányzat tulajdonába kerülő lakásingatlanok után fizetendő egyszeri összeg, valamint a további évekre a havi életjáradékok összesített mértéke.

3. Környezeti hatások

Nincsenek.

4. Egészségügyi következmények

Közvetett hatás: a rendszerben részt vevő idős személyek színvonalasabb egészségügyi ellátáshoz juthatnak az egyszeri és a havi életjáradék-összegek által.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Adminisztratív teher megjelenik egyrészt a kérelmező részéről, másrészt az eljárást bonyolító hivatali egység(ek)nél és a hatáskörrel rendelkező bizottságoknál.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A megalkotás szükségességét a várható társadalmi és közvetett egészségügyi következmények indokolják.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A személyi és tárgyi feltételek rendelkezésre állnak, a pénzügyi feltételek biztosítására az Önkormányzat éves költségvetésében kerül sor.