



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-233/2023.

**ELŐTERJESZTÉS  
A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság  
2023. június 21-i ülésére**

**Tárgy:** Életjáradéki szerződés megkötése

**Előterjesztő:** Baranyi Krisztina polgármester

**Készítette:** Vagyonkezelési Iroda

**Előzetesen tárgyalja:** Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság – 2023. június 21.  
13.00 óra

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Oláh Eleonóra s.k.**

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

**A döntéshez egyszerű  
minősített**

X

**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.**



## HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul

- 1) [REDACTED] a Bp. IX. ker. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó életjáradéki szerződés megkötéséhez, a mellékelt szerződés-tervezet szerint.

Határidő: 2023. június 21.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

- 2) felhatalmazza a Polgármestert, hogy gondoskodjon az Sz-.../2023. számú előterjesztés mellékletét képező életjáradéki szerződés megkötéséről, szükség esetén a szerződés-tervezetben a szerződés érdekét nem érintő változtatásokat tegye és a végleges szerződést aláírja, valamint tegye meg a szükséges intézkedéseket az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érdekében.

Határidő: 60 nap

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

- 3) felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a szerződésben rögzített összegek Jogosultak részére történő megfizetéséről.

Határidő: szerződés szerint

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

## ÉLETJÁRADÉKI SZERZŐDÉS

Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2023. (I.31.)  
önkormányzati rendelete alapján

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata** (székhely: 1092 Budapest, IX. kerület, Bakáts tér 14., statisztikai számjel: 15735722-8411-321-01; adószám: 15735722-2-43, képviseli: Baranyi Krisztina polgármester )  
mint járadékfizetésre kötelezett (továbbiakban: „**Kötelezett**” ),

másrészről:

(születési név: ; születési hely, idő: ;  
anyja neve: ; adóazonosító jele: ; személyi azonosító jel:  
, Budapest, IX. kerület ) ajtó szám  
alatti lakos,  
és

(születési név: ; születési hely, idő: ;  
; anyja neve: ; adóazonosító jele: ; személyi azonosító jel:  
) Budapest, IX. kerület ) ajtó szám  
alatti lakos,  
mint járadékfizetésre jogosultak (továbbiakban **Jogosultak**)  
között az alábbiakra vonatkozóan:

### Előzmények

Jogosultak 2023. április 17. napján kérelemmel fordultak a Kötelezethez, melyben életjáradéki szerződés megkötését kezdeményezték.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság előzetes támogató javaslata alapján a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság ...../2023.(VI.21.) számú határozatával hozzájárult az életjáradéki szerződés megkötéséhez.

### I. Az Életjáradéki Szerződés tárgya

1.1. A Jogosultak tulajdonát képezi a Budapest, belterület helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest, szám alatt található 56 m<sup>2</sup> alapterületű 2 szobás összkomfortos komfortfokozatú lakás ingatlan az alapító okiratban meghatározott hozzátartozó helyiségekkel, illetve a hozzátartozó 169/10000 eszmei hányaddal (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).

1.2. Az Ingatlanhoz tartozó berendezési tárgyakat a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező leltár tartalmazza. A leltár rendelkezik az ingóságok Jogosultak halálát és az Ingatlan kiürítését követő sorsáról is.

1.3. Felek rögzítik, hogy az 1.1. pontban körülírt Ingatlan részletes műszaki állapotát a Kötelezett megbízottja útján megállapította.

1.4. Jogosultak nyilatkoznak, hogy az Ingatlan kizárólag az ő lakhatásukat biztosítja, valamint az Ingatlan más személy állandó lakóhelyeként, tartózkodási helyeként, illetve gazdálkodó szervezet székhelyeként/telephelyeként nem szolgál.

### II. Felek szerződéses akarata

2.1. A Jogosultak a szerződés 1.1. pontjában körülírt Ingatlan tulajdonjogát – életjáradék ellenében, holtig tartó használati joga kikötése mellett – jelen szerződés aláírásával Kötelezetre átruházzák. Az Életjáradéki Szerződés alapján a Kötelezett az Ingatlan tulajdonjogának átruházása fejében Jogosultak részére életjáradékot (egyszeri összeg és havonkénti életjáradék) fizet és biztosítja az Ingatlan használatát Jogosultak számára a Jogosultak élete végéig.

2.2. Felek egyező akarattal rögzítik, hogy az életjáradék személyhez kötött, nem átruházható, nem örökölhető, továbbá hogy a Jogosultak halálával a járadékszolgáltatás megszűnik.

### III. Az életjáradék összegének megállapítása, az életjáradék megfizetése

3.1. Szerződő Felek az 1.1. pontban körülírt Ingatlan értékét szakértői értékbecslés alapján 36.500.000,-Ft, azaz Harminchatmillió-ötszázezer forint értékben határozzák meg.

3.2 Az Életjáradéki Szerződés alapján az Önkormányzat az Ingatlan tulajdonjogának átruházása fejében Jogosultak részére életjáradékot (egyszeri összeg és havonkénti életjáradék) fizet és biztosítja az Ingatlan használatát Jogosultak számára a Jogosultak élete végéig.

3.3. Az életjáradéki szerződés megkötését követő 15 napon belül a Kötelezett az Ingatlan forgalmi értéke 15 %-ának megfelelő 5.475.000 Ft, azaz Ötmillió-négyszázhetvenötezer forint összeget, mint egyszeri összeget fizet meg a Jogosultak által megjelölt, [REDACTED] Jogosult [REDACTED] vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára.

3.4.1. A havi életjáradék alapja az Ingatlan III.3.1. pontban rögzített forgalmi értékének 70%-a.

3.4.2. Az életjáradék havi összege a Jogosultak életkorától, valamint az Életjáradéki Szerződés tárgyát képező Ingatlan III.3.1. pontban rögzített 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

3.4.3. Az életjáradék havi összege havonta előre, minden hónap 10. napjáig esedékes, a Kötelezett vállalja, hogy az életjáradék havi összegét a Jogosultak által megjelölt, [REDACTED] Jogosult nevére szóló [REDACTED] Banknál vezetett [REDACTED] számú bankszámlára történő átutalással teljesíti.

3.5. A havi életjáradék összege a fenti táblázatban írt életkor betöltésével változik, amelyről a Kötelezett - a változást megelőzően - a Jogosultakat írásban tájékoztatni köteles.

3.6. Több Jogosult esetén a Jogosultak átlagéletkorát kell figyelembe venni. A Jogosultak valamelyikének elhalálozása esetén a hátramaradottat a teljes életjáradék illeti meg. A Kötelezett évente – a szerződéskötés évfordulóját megelőzően – köteles megvizsgálni, hogy a Jogosultakat – átlagéletkoruk alapján – a növelt összegű havi életjáradék megilleti-e. Amennyiben a Jogosultakat átlagéletkoruk alapján a magasabb összegű életjáradék megilleti, erről a Kötelezett részükre írásbeli tájékoztatást küld. A magasabb összegű havi életjáradék a Jogosultakat – az életjáradéki szerződés megkötésének napját magában foglaló hónaptól kezdődően illeti meg.

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

#### **IV. Felek jogai és kötelezettségei az Életjáradéki Szerződés alapján**

4.1.1 A Jogosultak kötelesek viselni az Ingatlan használatával, (így különösen a közüzemi-, víz-, csatorna-, gáz- és áramdíj költségek, a telefon, internet és kábel TV szolgáltatási díjak) járó költségeket és évenként igazolni a Kötelezett felé, hogy tartozás nem áll fenn. A Jogosultakat az életjáradéki szerződés tárgyát képező Ingatlanon holtig tartó használati jog illeti meg, melyért lakbért, használati díjat és közös költséget nem kell fizetniük.

4.1.2. Ha Jogosultak a IV. 4.1.1. pontban meghatározott költségek megfizetését elmulasztják, és erről a Kötelezett tudomást szerez, a Kötelezett 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 Jogosultak nevében megfizeti.

4.2. A Jogosultak az Életjáradéki szerződés hatálya alatt a Kötelezett előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül az Ingatlanba senkit nem fogadhatnak be, az Ingatlant vagy annak egy részét sem ingyenesen, sem ellenérték fejében bérbe, illetőleg használatba nem adhatják.

4.3.1. A Jogosultak kötelesek az Ingatlant rendeltetésszerűen, állagmegóvó módon használni, ennek keretében az Ingatlan karbantartásáról, továbbá az Életjáradéki szerződés megkötésekor fennálló, vagy a Kötelezett által kialakított műszaki állapota fenntartásáról a saját költségükön gondoskodni.

4.3.2. A Kötelezett az Életjáradéki Szerződésben foglaltak betartását évente ellenőrzi, a Jogosultakat a helyszíni ellenőrzés időpontjáról legalább 8 nappal korábban tájékoztatja.

4.4. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Jogosultak az Ingatlant nem rendeltetésszerűen használják, és ezért állagromlás következik be, vagy az Ingatlan szerződéskötés kori vagy a Kötelezett által kialakított műszaki állapotát a Jogosultak nem tartják fenn, és az ez irányú kötelezettségük elvégzésére irányuló Kötelezetti felszólítás eredménytelen, a Kötelezett a szükséges javítási munkákat elvégezteti, és annak összegét havi részletekben, az esedékes életjáradék legfeljebb 50%-ának erejéig levonhatja.

A Jogosultak a fentiek szerint szükségessé vált, a Kötelezett által elvégzetetett munkálatokat tűrni kötelesek.

4.5. Felek egyező akarattal rögzítik, hogy a Jogosultak az Ingatlanban található ingóságokról a Jogosultak mind életükben, mind haláluk esetére szabadon rendelkezhetnek.

4.6. A Jogosultak szavatosságot vállalnak az 1.1. pontban rögzített Ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.

4.7. A Kötelezett az Ingatlant a Jogosultak életében nem idegeníti el és nem terheli meg.

4.8. Figyelemmel a Jogosultakat illető használati jogra, a Jogosultakat nem terheli sem lakbér, sem használati díj fizetési kötelezettség, az Ingatlant terhelő társasházi közös költség megfizetése a Kötelezettet terheli az Életjáradéki Szerződés megkötését követő hónap 1. napjától.

4.9. A Kötelezett az Ingatlanra az általa kiválasztott szolgáltatóval biztosítást köt, és viseli annak költségét. Jogosultak az Ingatlanra vonatkozó biztosítás körébe tartozó esemény bekövetkeztéről a Kötelezettet és a biztosítót haladéktalanul értesíteni kötelesek. Amennyiben a Jogosultak e kötelezettségüknek nem tesznek eleget, az ebből eredő kárért felelősséggel tartoznak.

4.10. A Kötelezett a Jogosultak eltemettetéséről gondoskodik.

4.11. A Kötelezett a Jogosultak halálát követően lép a tulajdonában lévő Ingatlan birtokába.

## **V. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések**

5.1. A Jogosultak jelen Életjáradéki Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.1. pontban leírt Ingatlan tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányadban - életjáradék jogcímén - a Kötelezett javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön.

A Kötelezett jelen Életjáradéki Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.1. pontban leírt Ingatlanra Jogosultak javára az életjáradéki jog és a holtig tartó használati jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön.

5.2. Az Életjáradéki Szerződés megkötésével kapcsolatos költség, illetve a tulajdonjog, az életjáradéki jog, valamint a holtig tartó használati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket a Kötelezett viseli, azzal, hogy az Életjáradéki Szerződést a Kötelezett köteles benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz.

## **VI. Egyéb rendelkezések**

6.1. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Szerződés megkötésének napján hatályban lévő magyar jogszabályok, elsősorban a Polgári Törvénykönyv rendelkezései valamint a Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2023. (I.31.) önkormányzati rendeletében foglaltak az irányadók. A jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkező bármely jogvitát a Felek békésen próbálnak meg rendezni.

6.2. Jelen Szerződés aláírásával Felek meghatalmazzák a [REDACTED] Ügyvédi Irodát (cím: 1026 Budapest, Lupény u. 1/B.; eljáró ügyvéd: [REDACTED]; KASZ: [REDACTED]) az Életjáradéki Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá a Szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárások lefolytatásával. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást a Szerződés ellenjegyzésével fogadja el.

6.3. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan átruházásával kapcsolatos illeték és adó jogszabályokkal teljes mértékben tisztában vannak, illetve az ezzel kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették.

6.4. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában.

Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az okiratszerkesztő ügyvédet írásban értesíteni.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítse, és adataikat kezelje.

Felek személyes adatait az okiratszerkesztő ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében rögzíti.

6.5. Ha jelen Szerződés valamely része érvénytelen vagy azzá válik, vagy valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, jelen Szerződés egyéb rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak, kivéve, ha az érvénytelen vagy érvénytelenné vált rész nélkül a Felek a jelen Szerződést nem kötötték volna meg, és az érintett rész megfelelően nem módosítható. Jelen Szerződés csak írásban, a Felek egybehangzó akaratával módosítható.

6.6.1. Jogosultak kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési joguk nem korlátozott.

Kötelezett kijelenti, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szerinti helyi Önkormányzat, szerződéskötési képessége korlátozva nincs.

6.6.2. Kötelezett kijelenti, hogy a kötelezettségvállalásra vonatkozó 2/2012. (III.02.) számú Polgármesteri és Jegyzői Együttes Intézkedésben foglaltak alapján jelen Szerződés aláírására Baranyi Krisztina polgármester jogosult.

6.7. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés megkötésének törvényes akadályja nincsen. Felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat, akaratukat a jelen okirat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta, tisztázta.



Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el.

A jelen Szerződés kilenc (9) eredeti példányban készült, amelyből négy (4) eredeti példány a Kötelezettet, kettő (2) eredeti példány a Jogosultat, két (2) eredeti példány a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalát, míg egy (1) eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédet illeti meg.

A mellékletek a jelen Szerződés részét képezik, azzal, hogy azokat fizikailag a szerződéses példányokhoz nem csatolják hozzá.

A fentiekre tekintettel a Felek jelen Szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt írják alá.

Ellenjegyző ügyvéd tanúsítja, hogy jelen Életjáradéki Szerződés a Felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, továbbá, hogy az Életjáradéki Szerződés aláírására okiratszerkesztő ügyvéd előtt került sor.

Budapest, 202.....

.....  
**Budapest Főváros IX. kerület**  
**Ferencváros Önkormányzata**  
képv.: Baranyi Krisztina polgármester  
**Kötelezett**

.....  
**Jogosult**

.....  
**Jogosult**

Jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 202. .... napján

.....  
Ügyvédi Iroda  
ügyvéd

1. számú melléklet: Ingatlanban található ingóságok leltára