

40/2004. (X. 18.) Budapest-Csepel Önkormányzata Kt. rendelete

az „életjáradék lakásért” konstrukcióról

Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Budapest-Csepel Önkormányzata közigazgatási területén lakástulajdonnal – magántulajdonban lévő önálló házasingatlan-tulajdonnal, társasházi vagy lakásszövetkezeti lakástulajdonnal – rendelkező, 65. életévét betöltött magánszemélyekre (a továbbiakban: jogosult) terjed ki.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott ingatlannak több tulajdonosa van, illetőleg haszonélvezeti joggal terhelt, életjáradéki szerződés tárgya csak abban az esetben lehet, ha valamennyi tulajdonos illetve haszonélvező megfelel az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek. Ebben az esetben ahol a rendelet jogosultat említ, az alatt valamennyi jogosultat érteni kell.

Általános rendelkezések

2. § (1) Budapest-Csepel Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat), valamint az 1. §-ban meghatározott jogosult között életjáradéki szerződés köthető.

(2) Az 1. § (2) bekezdésében foglalt esetben a kérelmet valamennyi jogosultnak együttesen kell benyújtania. Egy életjáradéki szerződésnek maximum kettő jogosultja lehet.

(3) Az életjáradéki szerződés tárgya csak és kizárólag olyan lakástulajdon lehet, amely

- a) kizárólag a jogosult tulajdonában van,
- b) legalább félkomfortos,
- c) megfelelő műszaki állapotú,
- d) legalább 30 nm alapterületű,
- e) per-, teher- és igénymentes,
- f) közüzemi díjhátralék az ingatlannal kapcsolatban a tulajdonos által igazoltan nem áll fenn, valamint
- g) a jogosult(ak)on kívül az ingatlanban más személy nem lakik.

(4) A (3) bekezdés e) pontjának vizsgálatakor nem minősül tehernek az önkormányzat javára bármely jogcímen fennálló jelzálogjog.

(5) Az önkormányzat az életjáradéki szerződés megkötésére a (3) bekezdésben foglaltak fennállása esetén sem kötelezhető.

II. fejezet

A kérelmek benyújtásának rendje

3. § (1) Az életjáradéki szerződés megkötésére vonatkozó kérelmet a jogosult az 1. sz. melléklet szerinti nyomtatványon nyújthatja be Budapest-Csepel Önkormányzata vagyonkezelőjéhez, a CSEVAK Kft-hez (a továbbiakban: kezelő).

(2) A kezelő a beérkezett kérelmekről a beérkezés sorrendjében nyilvántartást vezet.

(3) A kérelem beérkezését követő 60 napon belül a kezelő az ingatlan beköltözhető forgalmi értékének megállapításához szükséges szakértői értébecslését elvégezteti, valamint beszerzi az ingatlan tulajdoni lapját. Az értébecslés és a tulajdoni lap díját az önkormányzat viseli azzal, hogy amennyiben a jogosult az életjáradéki szerződés megkötése előtt bármely okból visszalép, a felmerült költség teljes összegét az önkormányzat felszólítását követő 8 napon belül az önkormányzat részére meg kell térítenie.

(4) A kezelő a szakértői értébecslés kézhezvételét követő 30 napon belül – az abban foglalt forgalmi érték, valamint a 9. §-ban foglaltak alapján – az ingatlanra adható életjáradék mértékéről írásban tájékoztatja a jogosultat. A jogosult a tájékoztatás átvételét követő 15 napon belül nyilatkozni köteles arról, hogy a részére előírányzott életjáradék összegét elfogadja-e. Amennyiben a jogosult az életjáradék összegét nem fogadja el, kérelmét tárgytalannak kell tekinteni.

(5) Amennyiben a 2. § (2) bekezdés alapján több jogosult közös kérelmet nyújt be, a tájékoztatást valamennyi jogosultnak meg kell küldeni. Az eljárás csak abban az esetben folytatható, ha az életjáradék előírányzott összegét valamennyi jogosult elfogadja a (4) bekezdésben meghatározott határidőn belül.

Az elbírálás menete

4. § (1) A 3. § (4) bekezdésében foglaltak alapján elkészített életjáradéki szerződés tervezett szövegét – mellékelve az elkészített szakértői értébecslést – a polgármester a Lakásügyi Bizottság elé terjeszti elfogadás céljából. A jogosult 3. § (4) bekezdés szerinti nyilatkozatát az előterjesztés mellékleteként csatolni kell.

(2) A 3. § (4) bekezdésében foglalt, életjáradéki szerződés megkötésére vonatkozó javaslatot a Pénzügyi, Költségvetési és Közbeszerzési Bizottság ülését megelőzően a Lakásügyi Bizottság véleményezi.

A szerződés megkötése, tartalma

5. § (1) Az életjáradéki szerződés aláírására az önkormányzat képviseletében a polgármester jogosult.

(2) Az 1. § (2) bekezdésben foglaltak fennállása esetén az életjáradéki szerződés csak valamennyi érintettel együttesen, közokiratba foglaltan köthető meg. A szerződésben pontosan meg kell határozni, hogy az egyes jogosultak milyen arányban részesülnek a 7. § szerinti egyszeri juttatásból, illetve a 9. § alapján meghatározott összegű életjáradékból.

(3) A (2) bekezdésben rögzített esetben a jogosultak valamelyikének elhalálása esetén a hátramaradottat élete végéig a havi életjáradék teljes összege illeti meg.

6. § (1) Az életjáradéki szerződés megkötésével a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a jogosult – az életjáradék és az egyszeri juttatás fejében – az önkormányzatra átruházza, a jogosulti pozícióban lévő haszonélvezeti jog jogosultja – az életjáradék és az egyszeri juttatás fejében – haszonélvezeti jogáról lemond.

(2) Az életjáradéki szerződés alapján az önkormányzat a jogosultnak

a) a 7. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű egyszeri juttatást megfizeti, és

b) a 9. § alapján meghatározott összegű életjáradékot havonként folyósítja.

Egyszeri juttatás összegének meghatározása

7. § (1) A szerződés megkötésekor a jogosult az életjáradéki szerződéssel átruházott ingatlan forgalmi értéke 10%-ának megfelelő összegre jogosult.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott összeget legkésőbb a szerződés megkötésétől számított 15 napon belül a jogosult által megjelölt bankszámlaszámra, vagy postai címre át kell utalni. Az (1) bekezdésben meghatározott összeg jogosult részére történő átutalásáról a szerződés megkötését követően a polgármester gondoskodik.

(3) A jogosult kérésére az (1) bekezdésben meghatározott összeg részletekben, a jogosult által kért, előre meghatározott időpontokban is teljesíthető. Ebben az esetben kamatot kikötni nem lehet.

Az önkormányzat javára fennálló jelzálogjog törlése

8. § (1) Az önkormányzat az életjáradéki szerződéssel átruházott ingatlanon fennálló jelzálogjogának törléséről a szerződés megkötésével egyidejűleg intézkedik.

(2) Az önkormányzat javára fennálló követelés életjáradéki szerződés megkötésének időpontjában fennálló értékét – tőke és annak esetleges járulékai – a 9. § (3) bekezdés b) pontja alapján az életjáradék alapjából le kell vonni.

Az életjáradék összegének megállapítása

9. § (1) Az életjáradék nagysága a jogosult életkorától, nemétől, valamint az önkormányzat tulajdonába kerülő lakás – 3. § (3) bekezdés alapján meghatározott – forgalmi értékétől függ.

(2) Az életjáradék alapja az önkormányzat tulajdonába kerülő lakás forgalmi értékének 65%-a.

(3) Az életjáradék alapjából levonandó

a) a 7. § (1) bekezdése alapján meghatározott összeg, valamint

b) a 8. § (2) bekezdése alapján meghatározott összeg.

(4) Az életjáradék éves összegének meghatározásához a (2) bekezdésben meghatározott összegből le kell vonni a (3) bekezdésben meghatározott összegeket és a fennmaradó összeget el kell osztani a szerződés várható időtartamának éveivel. A szerződés várható időtartamának éveit – a jogosult nemétől és életkorától függően – a KSH által megadott ún. „halandósági tábla” tartalmazza. A számításnál figyelembe vehető várható élettartam legalább 10 év.

(5) Amennyiben az életjáradéki szerződés megkötésére ugyanazon ingatlan vonatkozásában több jogosulti pozícióban lévő személlyel kerül sor, annak a jogosultnak a kora és neme irányadó az életjáradék összegének (4) bekezdés szerinti meghatározásakor, aki a KSH halandósági tábláiban foglaltakat figyelembe véve várhatóan hosszabb életkort ér meg.

(6) Az életjáradék havi összege megegyezik a (4) bekezdés alapján kiszámított összeg 1/12-ed részével.

III. fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

10. § (1) A jogosultat az életjáradéki szerződés tárgyát képező ingatlanon holtig tartó használati jog illeti meg, melyért lakbért, használati díjat fizetnie nem kell.

(2) A jogosult köteles fizetni a lakás használatával kapcsolatos, ún. rezsiköltségeket, így az elektromos áram, víz, gáz, csatorna, szemétszállítási díj, TÁVHÓ, telefon, kábeltévé, stb. költségeit. Amennyiben a lakás használatával kapcsolatos költségek a közös költség részét képezik, azt az önkormányzat a folyósítandó életjáradékból levonja.

(3) A jogosult a lakásba senkit nem fogadhat be, a lakást vagy annak egy részét sem ingyenesen, sem ellenérték fejében bérbe, vagy használatba nem adhatja.

(4) A jogosult köteles a lakást rendeltetésének megfelelően használni, ennek keretében a lakás karbantartásáról, az életjáradéki szerződés megkötésének időpontjában fennálló műszaki állapotának fenntartásáról saját költségén gondoskodni.

11. § (1) Az önkormányzat a 7. § (1) bekezdése alapján meghatározott összeget köteles a 7. § (3) bekezdésében szabályozott módon a jogosult részére megfizetni.

(2) Az önkormányzat köteles a jogosultnak a 9. § alapján megállapított életjáradék havi összegét minden hónap 10. napjáig – a jogosult rendelkezése szerint – bankszámlára történő átutalással, illetve postai úton megfizetni. A jogosult halálának hónapjára járó díj – amennyiben annak kifizetésére a jogosult halálát követően kerülne sor – a jogosult örökösét illeti meg.

(3) Az önkormányzat köteles az életjáradéki szerződés tárgyát képező lakásra biztosítást kötni, annak költségeit, díját viselni.

(4) Az önkormányzat a kezelőn keresztül jogosult ellenőrizni a jogosult lakáshasználatával kapcsolatos kötelezettségeinek betartását.

IV. fejezet

A szerződés megszüntetése

12. § (1) Szerződő felek a megkötött életjáradéki szerződést kizárólag valamennyi szerződő fél közös akaratából, közös megegyezéssel szüntethetik meg.

(2) A szerződés megszüntetése kizárólag közokiratba foglaltan történhet, melynek költségeit a jogosult viseli.

(3) Az önkormányzat a szerződés megszüntetéséhez akkor járulhat hozzá, ha a jogosult vállalja, hogy a egyszeri juttatás és a részére kifizetett életjáradék – kifizetés időpontjától számított - mindenkor i jegybanki alapkamattal növelt összegét egyösszegben visszafizeti az önkormányzat részére.

V. fejezet

Vegyes és záró rendelkezések

13. § (1) A rendelet kihirdetésének napján lép hatályba.

(2) Budapest-Csepel Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló többször módosított 5/1995. (III. 07.) Kt. számú rendelete (a továbbiakban: SzMSz) a polgármester Budapest-Csepel Önkormányzata rendeleteiben szabályozott hatásköreiről szóló 4/B. számú mellékletének III. fejezete az alábbi 33. ponttal egészül ki:

Az életjáradéki szerződés tervezett szövegét – mellékelve az elkészített szakértői értébecslést – a Lakásügyi Bizottság elé terjeszti.	40/2004. (X. 18.) Kt. Számú rendelet 4. § (1) bekezdése
Az Önkormányzat képviselőjében aláírja az életjáradéki szerződést.	40/2004. (X. 18.) Kt. Számú rendelet 5. § (1) bekezdése
Gondoskodik a szerződés megkötésétől számított 15 napon belül az egyszeri juttatás összegének átutalásáról.	40/2004. (X. 18.) Kt. Számú rendelet 7. § (2) bekezdése

(3) Az SzMSz a Lakásügyi Bizottság Budapest-Csepel Önkormányzata rendeleteiben szabályozott hatásköreiről szóló 4/J. számú mellékletének III. fejezete az alábbi 7. ponttal egészül ki:

Elfogadja az elkészített életjáradéki szerződés tervezett szövegét.	41/2004. (X. 18.) Kt. Számú rendelet 4. § (1) bekezdése
---	---

Tóth Mihály
polgármester

dr. Szeles Gábor
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve:

Ábrahámné Turner Rita
Szervezési Irodavezető

1. sz. Melléklet

KÉRELEM

Életjáradéki szerződés megkötése iránt

Alulírott

név:

lakcím:

anyja neve:

születési hely, idő:

név:

lakcím:

anyja neve:

születési hely, idő:

kijelentem, hogy a tulajdonomban / haszonélvezetemben lévő hrsz. alatt felvett, természetbenszám alatt található ingatlanra vonatkozóan a .../2004. (X. 19.) Kt. számú rendeletben foglaltak alapján – amennyiben az Önkormányzat a később elkészítendő szakértői értébecslésben foglaltak alapján számomra) elfogadható forgalmi értéket, egyszeri juttatást és életjáradéki összeget állapít meg – életjáradéki szerződést kívánok kötni Budapest-Csepel Önkormányzatával.

Kijelentem, hogy a tulajdonomban/haszonélvezetemben lévő, fent megjelölt lakás a .../2004. (X. 19.) Kt. számú rendelet 2. § (3) bekezdésében foglaltaknak mindenben megfelel.

Tudomásul veszem és kijelentem, hogy amennyiben bármely okból az életjáradéki szerződést nem kötöm meg Budapest-Csepel Önkormányzatával, úgy az Önkormányzat által elkészített értékbecslés szakértői díjának összegét az Önkormányzat felszólítására 8 napon belül meg kell térítenem.

Kérem, hogy fenti nyilatkozatom alapján az életjáradéki szerződés előkészítése iránt intézkedni szíveskedjenek.

Budapest,

.....
(kérelmező)

.....
(kérelmező)