

**Dunakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2019. (IV. 05.)  
önkormányzati rendelete a „lakásért életjáradék” program bevezetéséről**

Dunakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés f) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. A rendelet hatálya**

**1.§**

- (1) A rendelet hatálya azon Dunakeszi Város közigazgatási területén lakástulajdonnal vagy lakóház, udvar megnevezésű ingatlantulajdonnal rendelkező, 65. életévét betöltött magánszemélyekre (továbbiakban jogosult) terjed ki, akik Dunakeszi Város Önkormányzatával a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:497 §-a szerinti életjáradéki szerződést kívánnak kötni.
- (2) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott ingatlanak több tulajdonosa van, életjáradéki szerződés csak abban az esetben köthető, ha valamennyi tulajdonos megfelel az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek. Ahol e rendelet jogosultat említ, az alatt valamennyi jogosultat érteni kell.

**2. Szerződési feltételek**

**2.§**

- (1) Dunakeszi Város Önkormányzata, valamint az 1.§ (1) bekezdésben meghatározott jogosult között, a jogosult kérelmére életjáradéki szerződés köthető.
- (2) Életjáradéki szerződés megkötésére irányuló kérelmet, valamennyi jogosultnak együttesen kell benyújtania, azonban egy életjáradéki szerződésnek legfeljebb kettő jogosultja lehet.
- (3) Az életjáradéki szerződés tárgya csak olyan lakástulajdon lehet, amely
  - a) kizárólag a jogosult tulajdonában van;
  - b) legalább 30 m<sup>2</sup>, lakóház, udvar megnevezésű ingatlan esetén legalább 50 m<sup>2</sup> alapterületű;
  - c) legalább komfortos;
  - d) megfelelő műszaki állapotú;
  - e) per – és igénymentes;
  - f) tehermentes, kivéve, amely az ingatlanral való rendelkezés jogát számottevően nem akadályozza (pl. telki szolgálat, vezetékjog), továbbá, ha a felek az életjáradéki szerződésben megállapodnak abban, hogy az önkormányzat az ingatlant a fizetendő életjáradék terhére tehermentesíti;
  - g) közüzemi díjhátralék, kommunális adóhátralék, valamint közös költség tartozás az ingatlanral kapcsolatban a jogosult által igazoltan nem áll fenn;
  - h) a jogosulton kívül más személy az ingatlanban nem lakik, kivéve, ha az ingatlant legkésőbb a szerződéskötés időpontjáig elhagyja.

- (4) Az önkormányzat az életjáradéki szerződés megkötésére a (3) bekezdés a)-e) és g) –h) pontjában foglaltak fennállása esetén sem köteles.

### **3. Az eljárás menete**

#### **3.§**

- (1) Az életjáradéki szerződés megkötésére vonatkozó kérelmet a jogosult, Dunakeszi Város Polgármesteréhez címezve, e rendelet 1. melléklete szerinti nyomtatványon nyújthatja be.
- (2) A kérelem beérkezését követő 30 napon belül a Dunakeszi Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Csoportja az ingatlan beköltözhető forgalmi értékének megállapításához szükséges – annak megfelelőségére is kiterjedő - értékbecslést elvégezteti, valamint beszerzi az ingatlan tulajdoni lapját, melynek költségeit az 5.§ (1) bekezdésben meghatározottakat kivéve, az önkormányzat viseli.
- (3) Az értékbecslés kézhezvételét követő 15 napon belül a jogosultat, az e rendelet 7-9.§-a alapján számított életjáradék mértékéről írásban tájékoztatni kell. A jogosult a tájékoztatás átvételét követő 15 napon belül nyilatkozhat arról, hogy a felajánlott életjáradék összegét elfogadja-e. Abban az esetben, ha azt nem fogadja el, vagy határidőben nem nyilatkozik, úgy kérelmét visszavontnak kell tekinteni.
- (4) Amennyiben a kérelmet több jogosult közösen terjeszti elő, úgy a tájékoztatást valamennyi jogosult részére meg kell küldeni. Az eljárás csak abban az esetben folytatható, ha a felajánlott életjáradék összegét, a (3) bekezdésben meghatározott határidő belül valamennyi jogosult elfogadja.

#### **4.§**

Az életjáradéki szerződés megkötéséről szóló döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik, amely döntését a jogosult elfogadó nyilatkozatától számított 30 napon belül hozza meg.

#### **5.§**

- (1) Az életjáradéki szerződés megkötésére az önkormányzat képviselőjében a polgármester jogosult. Amennyiben a megindult eljárás a jogosult érdekkörében felmerült okból a 4.§-ban meghatározott képviselő-testületi döntést megelőzően hiúsul meg, úgy az eljárás megszűnik és a jogosult köteles a 3.§ (2) bekezdésben meghatározott értékbecslés költsége felét az eljárás megszűnését követő 8 napon belül az önkormányzatnak megfizetni. Amennyiben a szerződés megkötésére a jogosult érdekkörében felmerült okból a 4.§-ban meghatározott döntést követő 15 napon belül nem kerül sor, úgy az eljárás megszűnik és a jogosult köteles a 3.§ (2) bekezdésben meghatározott értékbecslés költségét az eljárás megszűnését követő 8 napon belül az önkormányzatnak megfizetni.
- (2) Több jogosult esetén tulajdoni illetőségük arányában részesülnek az egyszeri juttatásból, valamint az életjáradékból azzal, hogy amennyiben a szerződés megkötését követően valamelyik fél elhalálozik, a másik szerződő felet a havi járadék teljes összege illeti meg.

#### **4. A szerződés tartalma**

##### **6.§**

- (1) Az életjáradéki szerződés megkötésével a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a jogosult – a 7. §-ban meghatározott egyszeri juttatás és a 9. §-ban meghatározott életjáradék fejében - az önkormányzatra ruházza.
- (2) Az életjáradéki szerződés alapján az önkormányzat
  - (a) megfizeti a jogosult részére a 7.§ szerinti egyszeri juttatást;
  - (b) a 9.§-ban meghatározottak szerint havonta életjáradékot biztosít;
  - (c) viseli a 10.§ (7) bekezdésben meghatározott költségeket.
  - (d) a jogosult halála esetén – ideértve, ha a több jogosult javára kötött szerződés tartama alatt már csak egy jogosult marad - szórásos temetéséről gondoskodik, kivéve, ha a jogosult a szerződésben úgy nyilatkozik, hogy ezt nem kívánja.

#### **5. Az egyszeri juttatás összegének meghatározása**

##### **7.§**

A jogosult a 9.§ (2) bekezdésben meghatározott életjáradék alap legfeljebb 10%-ának megfelelő egyösszegű térítésre jogosult, melyet legkésőbb a szerződés megkötésétől számított 30 napon belül az általa megjelölt bankszámlára kell átutalni, vagy a jogosult kérelmére postai úton kifizetni. A jogosult dönthet úgy is, hogy az egyösszegű térítésre nem vagy kevesebb összegben tart igényt.

##### **8.§**

Az ingatlanon fennálló, jelzálogjoggal vagy végrehajtási joggal biztosított követelés életjáradéki szerződés megkötésének időpontjában fennálló értékét az életjáradék 9.§ (2) bekezdése szerinti alapjánól le kell vonni. Az önkormányzat az életjáradéki szerződéssel átruházott ingatlanon fennálló jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom és végrehajtási jog törlésével kapcsolatos igazgatásslolgáltatási díjat viseli.

#### **6. Az életjáradék összegének megállapítása**

##### **9.§**

- (1) Az életjáradék havi összege a jogosult életkorától, valamint a szerződés tárgyát képező ingatlan 3.§. (2) bekezdése szerint megállapított forgalmi értékétől függ.
- (2) Az életjáradék alapja az ingatlan beköltözhető forgalmi értékének 70%-a.
- (3)Az életjáradék alapjánól levonásra kerül:
  - (a) a 7.§ alapján kifizetett összeg
  - (b) a 8.§ alapján fennálló esetleges követelés

- (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 jogosult várható élettartam éveinek számával az alábbiak szerint:
- a) 65 - 69 év esetében 16 év
  - b) 70 - 74 év esetében 12 év
  - c) 75-79 év esetében 9 év
  - d) 80 év felettiak esetében 7 év
- (5) Az életjáradék havi összege a szerződés megkötésének évében a (4) bekezdés alapján számított összeg 1/12-ed része, mely az azt követő év május 1. napjától a KSH által közzétett előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértékével emelkedik.
- (6) Több jogosult esetén az életjáradék összegének meghatározásakor annak a jogosultnak az életkora irányadó, aki várhatóan hosszabb életkort él meg.

## 7. 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 fizetni nem kell.
- (2) A jogosult köteles fizetni a lakás használatával kapcsolatos (elektromos áram, víz-, gáz-, csatorna-, távhő,- szemétszállítási díj, közös költség stb.) rezsiköltségeket. Amennyiben a jogosult ennek nem tesz eleget, azt az önkormányzat a folyósítandó életjáradék havi összegéből levonja. A jogosult legalább félévente köteles igazolni, hogy rezsiköltség tartozása nem áll fenn.
- (3) A jogosult az életjáradéki szerződés hatálya alatt az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a lakásba senkit nem fogadhat be, a lakást, vagy annak egy részét sem ingyenesen, sem ellenérték fejében bérbe, illetőleg használatba nem adhatja.
- (4) A jogosult köteles a lakást rendeltetésének megfelelően használni, ennek keretében a lakás karbantartásáról, az életjáradéki szerződés megkötésekor fennálló műszaki állapotának fenntartásáról saját költségén gondoskodni.
- (5) Az önkormányzat köteles a 7. § és 9. § szerint számított összegeket a jogosult részére megfizetni. A 9.§ alapján megállapított életjáradék havi összegét havonta előre, minden hónap 10. napjáig a jogosult által megjelölt bankszámlára kell átutalni, vagy a jogosult kérelmére postai úton kifizetni. Az első havi életjáradék szerződéskötés időpontjától számított időarányos összege a 7. §- ban meghatározott egyösszegű térítéssel egyidejűleg kerül megfizetésre.
- (6) Az 5.§ (2) bekezdésben meghatározottakat kivéve, a jogosult halálának hónapjára járó díj a jogosult örökösét illeti meg.
- (7) Az önkormányzat köteles az életjáradéki szerződés tárgyát képező ingatlanra biztosítást kötni, annak díját viselni.

- (8) Az önkormányzat a jogosult (3) és (4) bekezdésbe foglalt kötelezettségeinek betartását ellenőrizheti.
- (9) Amennyiben a jogosult a lakást nem rendeltetésszerűen használja, illetve annak szerződéskötés kori műszaki állapotát nem tartja fenn, a jogosult ez irányú kötelezettségének elvégzésére irányuló felszólítás eredménytelen elteltét követően az önkormányzat a szükséges javítási munkákat elvégezteti és annak szakértő által megállapított összegét havi részletekben, az esedékes életjáradék legfeljebb 50%-ának erejéig levonja.
- (10) A jogosult választása szerint a fizetendő személyi jövedelemadót az önkormányzat vonja le és fizeti meg az adóhatóságnak.

## **8. A szerződés megszüntetése**

### **11. §.**

A polgármester az életjáradéki szerződés közös megegyezéssel történő felbontásához abban az esetben járulhat hozzá, ha a jogosult vállalja, hogy a R. 9.§-a alapján megfizetésre került összeget, valamint a 10.§. (7) bekezdése alapján megfizetett díjat és mindezek kifizetésétől számított mindenkorl jegybanki alapkamattal növelt összegét az önkormányzatnak egy összegben visszafizeti.

## **9. Záró rendelkezések**

### **12.§**

- (1)Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

**Dr. Molnár György**  
jegyző

**Dióssi Csaba**  
polgármester

Kihirdetési záradék:

Kihirdetve: 2019.(IV. 05.)

**Dr. Molnár György**  
jegyző