

**Budapest Főváros Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének
65/2020. (XII. 17.) önkormányzati rendelete
az „Életjáradék lakásért rendszer” szabályozásáról**

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának polgármestere - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt jogköre alapján a Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdésében kapott eredeti jogalkotói hatáskörben, Magyarország Alaptörvényének 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 VI. kerület Terézváros Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) közigazgatási területén ingatlan-nyilvántartásba lakásként bejegyzett ingatlan tulajdonjogával rendelkezik, és az Ingatlan állandó lakhelyéül szolgál (a továbbiakban: Ingatlan),
- c) életjáradéki szerződés alapján, az Önkormányzat által pénzben nyújtott járadékszolgáltatás fejében lakása tulajdonjogát az Önkormányzatra át kívánja ruházni.

(2) Életjáradéki szerződés házastársi vagy legalább egy év óta igazoltan élettársi viszonyban élőkkel, illetve testvérekkel akkor köthető, ha a jogügyletben résztvevő valamennyi személy a felajánlott 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) jó műszaki állapotú, minimum komfortos,
- c) per-, teher- és igénymentes, Kérelmező(k)nek az Ingatlan vonatkozásában közüzemi díjhátraléka, közös költség-tartozása, az Önkormányzattal szemben köztartozása nem áll fenn
- d) az Ingatlanban kizárólag Kérelmező lakik/Kérelmezők laknak
- 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 feltüntetett feltételnek, de a Kérelmező hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlant az Önkormányzat - az életjáradék terhére – akként felújítsa, átalakítsa, hogy az az (1) bekezdés b) pontjában rögzített feltételnek megfelelő legyen.

(3) Életjáradéki szerződés tárgya lehet az az Ingatlan is, amely a felajánlás időpontjában nem felel meg az (1) bekezdés c) pontjában feltüntetett 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. § a)-e) pontjában foglalt feltételek fennállását vagy nyilatkozni kell a 4.§ (2)-(3) bekezdésben rögzítettek elfogadásáról.

(2) A kérelem a 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 Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata ellenőrzi. Az Ingatlan 4. § (1) bekezdésének b) pontjában foglalt feltételek fennállásának ellenőrzését a Kérelmezővel előre egyeztetett időpontban az Önkormányzat megbízásából eljáró a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. végzi.

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

(3) Az eljárásban egy ízben hiánypótlásnak van helye. A mulasztás pótlására a hiánypótlási felhívásban megjelölt határidő áll Kérelmező rendelkezésére a. A kérelem elbírálására nyitva álló idő 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.

(4) Ha az életjáradéki szerződés megkötésének feltételei fennállnak, az Önkormányzat szakértőt kér fel az Ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

7. § (1) Az értékbecslés 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 ingatlan forgalmi értéke 15 %-ának (80. életévét betöltött személlyel létrejövő szerződés esetén 20%-ának) megfelelő egyszeri összeg kerül a Jogosult által megadott, Jogosult nevére szóló számlaszámra átutalásra.

(4) A életjáradék alapja az Ingatlan Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi értékének 70%-a.

(5) Az életjáradék havi összege a Jogosult életkorától, valamint a szerződés tárgyát képező Ingatlan 6. § (4) 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 elhalálása esetén a hátramaradottat a teljes életjáradék illeti meg. Az Önkormányzat évente – a szerződéskötés évfordulóját megelőzően – vizsgálja, hogy a Jogosultakat – átlagéletkoruk alapján – a jelen § (5) bekezdése 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 szakaszban 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. Jelenleg a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú melléklet 7.1. pontja szerint a nyugdíjban részesülő magánszemély által központi költségvetési szervvel vagy helyi önkormányzattal kötött életjáradéki szerződés révén megszerzett jövedelem adómentes.

5. Az életjáradéki szerződés tartalma

9. § (1) Az életjáradéki szerződés megkötéséről jelen önkormányzati rendelet szerint a Humán Bizottság előzetes támogató javaslatának birtokában a Tulajdonosi Bizottság dönt. A Tulajdonosi Bizottság döntése nyomán az életjáradéki szerződést a polgármester köti meg a Jogosulttal.

(2) A szerződésnek egyebek mellett 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 felében életjáradék és élete végéig tartó használati jog illeti meg az Ingatlan tekintetében,
- 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 elvégezteti, 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 tűrni köteles.

13. § (1) Az Önkormányzat köteles a 8. § (4) bekezdése szerinti életjáradék egyszeri összegét a Jogosult számára a szerződéskötés időpontját követő 15 napon belül megfizetni.

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

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

(4) 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 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 annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket az Önkormányzat viseli.

7. A szerződés módosítása, megszüntetése

14. § (1) Jogosult kérelmére - a Humán Bizottság előzetes javaslatára figyelemmel - a Tulajdonosi Bizottság az életjáradéki szerződés közös megegyezéssel történő módosításáról dönthet, amennyiben Jogosult bármely időszokban kerül elhelyezésre.

(2) Jogosult és az Önkormányzat szerződésben állapodik meg arról, hogy

a) Jogosult hozzájárulását adja az életjáradéki szerződés tárgyát képező Ingatlant terhelő életjáradéki és holtig tartó használati jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez.

b) Az Önkormányzat az időotthoni elhelyezéshez szükséges egyszeri befizetéshez a Jogosult részére az életjáradék 36 havi összegének megfelelő összeget előlegez meg egyösszegű átutalás formájában. Az Önkormányzat az életjáradéki szerződés módosítását és a 36 hónap elteltét követően továbbra is biztosítja a Jogosult számára a megállapított életjáradékkal azonos összegű havi járadék folyósítását.

c) Az időotthoni elhelyezés rendszeresen fizetendő költségei a Jogosultat terhelik.

d) Az életjáradéki szerződés módosításával kapcsolatos eljárási költségek az Önkormányzatot terhelik.

(3) Amennyiben Jogosult az e rendelet alapján kötött életjáradéki szerződésben foglalt, a használattal kapcsolatos kötelezettségeket, illetve korlátozásokat megszegi és az Önkormányzat írásbeli felszólítása ellenére sem tanúsít szerződésszerű magatartást, akkor az Önkormányzat az életjáradéki szerződés megszegésével a Jogosult által az Önkormányzatnak okozott kár független szakértő által megállapított összegét Önkormányzat a havi életjáradék terhére jogosult elszámolni. Amennyiben a szerződésszegés természeténél fogva erre nincs lehetőség, Önkormányzat a szerződés módosítása, illetve a szerződés megszüntetése iránt bírósághoz fordulhat.

8. Vegyes és hatályba léptető rendelkezések

15. § (1) Ez a rendelet 2021. január 1. napján lép hatályba.

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

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

(4) A Képviselő-testület és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 20/2011. (IV. 28.) rendelet 2. melléklet II. Humán Bizottság, Feladatkörei alcíme kiegészül a következő pontokkal:

„19. Véleményezi az életjáradéki szerződés megkötésére irányuló kérelmeket.

20. Véleményezi az életjáradéki szerződés közös megegyezéssel történő módosítására irányuló kérelmeket”.

(5) A Képviselő-testület és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 20/2011. (IV. 28.) rendelet 2. melléklet III. Tulajdonosi Bizottság, Átruházott hatáskörök alcíme kiegészül a következő pontokkal:

„60. A Humán Bizottság előzetes javaslata alapján dönt az életjáradéki szerződés megkötésére irányuló kérelmekről.

61. A Humán Bizottság előzetes javaslata alapján dönt az életjáradéki szerződés közös megegyezéssel történő módosítására irányuló kérelmekről.”

(6) Az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 24/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése a következő f) bekezdéssel egészül ki:

[(1) E rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzati vagyonra vonatkozó, vagy azt érintő alábbi önkormányzati rendeletekben szabályozott esetekre:

„f) az „Életjáradék lakásért rendszer” szabályozásáról szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendelet.”

Budapest, 2020. december 17.

Soproni Tamás
polgármester

dr. Mogyorósi Sándor
jegyző

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet Budapest Főváros VI. kerület Terézvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2020. december 17. napján kihirdetésre került.

dr. Mogyorósi Sándor
jegyző

**ÉLETJÁRADÉKI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSE IRÁNTI KÉRELEM****1. Kérelmező1 adatai:**

Neve:

Születési neve:

Születési helye, ideje:

év hó nap

Anyja neve:

Személyi igazolvány száma:

Adóazonosító jele

Lakcíme:

Telefonszáma:

E-mail címe

2. Tulajdoni hányaddal rendelkező kérelmező2 (a megfelelő részt jelölje):

házas társ

élettárs

testvér

egyéb:

Neve:

Születési neve:

Születési helye, ideje:

év hó nap

Anyja neve:

Személyi igazolvány száma:

Adóazonosító jele

Lakcíme:

Telefonszáma:

E-mail címe

3. A szerződéskötéshez felajánlott lakás adatai:

Címe: Budapest VI. kerület

Helyrajzi száma:

Komfortfokozata:

összkomfortos

komfortos

egyéb:

Alapterülete:

 m²

4. A kérelem benyújtásához szükséges melléletek:

- a) 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap hiteles másolata,
- b) házastársak esetén házassági anyakönyvi kivonat másolata,
- c) élettársak esetén igazolás a legalább 1 éves időtartamú együttélésről,
- d) közműszolgáltatók és közös képviselő igazolása az utolsó havi egyenlegről.

Alulírott kijelentem, hogy az általam közölt adatok a valóságnak megfelelnek, továbbá tudomásul veszem, hogy amennyiben az életjáradéki szerződés megkötésének szándékától elállok, úgy köteles vagyok a szerződéskötés előkészítésével kapcsolatos ingatlanforgalmi szakvélemény költségét az Önkormányzat részére megtéríteni.

Budapest, 20 év hó nap

kérelmező1 aláírása

kérelmező2 aláírása

ÉLETJÁRADÉKI SZERZŐDÉS MINTA

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata** (cím: 1067 Budapest, Eötvös utca 3., törzsszáma: 735694, KSH szám: 15735698-8411-321-01, adószám: 15735698-2-42, képviseli: Soproni Tamás polgármester), mint járadékfizetésre kötelezett (továbbiakban: **Kötelezett**)

másrészről: Név:.....(leánykori név:....., születési hely, idő:....., anyja neve:....., lakcíme:..... adóazonosító jele:....., személyazonosító igazolvány száma:....., személyi azonosító jele:....., állampolgársága:.....), mint járadékfizetésre jogosult (továbbiakban: **Jogosult; Kötelezett és Jogosult együtt : Szerződő felek**)

között a mai napon és helyen az alábbiak szerint:

Az életjáradéki szerződés tárgya

1./ Jogosult 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi ahelyrajzi számú, természetben Budapest, VI. kerületutca.....számemelet/ajtó alatt található, m² területű lakás megnevezésű ingatlan, mely tény a Szerződő felek a Takarnet rendszerből mai napon lekért e-hiteles tulajdoni lappal ellenőrizték. (továbbiakban: Ingatlan) Az Ingatlan komfortfokozatú, az alapító okirat szerint az Ingatlanhoz az alábbi helyiségek tartoznak:.....

2./ Kötelezett kijelenti, hogy az Ingatlan műszaki állapotát a megbízásából eljáró Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (továbbiakban: Megbízott) útján megismerte, azt tudomásul vette. Az Ingatlan részletes műszaki állapotát, valamint az Ingatlanhoz tartozó berendezési tárgyakat és azok jelenlegi műszaki állapotát a jelen szerződés *1. számú mellékletét* képező, Megbízott kijelölt munkatársa által elkészített leltár rögzíti. Az 1. számú melléklet tartalmát Jogosult megismerte, jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az abban foglaltakkal teljes mértékben egyetért, azzal kapcsolatban a továbbiakban sem a Kötelezett, sem a Megbízott felé semmilyen követeléssel nem él.

Megállapodás

3./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Jogosult az 1./ pontban körülírt Ingatlan tulajdonjogát **életjáradék** jogcímen Kötelezetre átruházza azzal, hogy Kötelezett vállalja:

- engedélyezi Jogosult javára holtig tartó használati jog bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba
- jelen szerződésben részletezett feltételek szerint életjáradékot fizet Jogosult javára, a Jogosult élete végéig
- a Jogosult illő eltemetését, amennyiben a szerződés a Jogosult halálával szűnik meg

Az életjáradék

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban körülírt Ingatlan forgalmi értékét szakértői értékbecslés alapján egyező akarattalFt, azaz Forint összegben állapítják meg.

5.1/ Kötelezett az 1. pontban körülírt Ingatlan tulajdonjoga megszerzésének ellenértékéért vállalja, hogy a Jogosult részére, a Jogosult élete végéig, életjáradékot fizet az alábbiak szerint.

5.2/ Kötelezett jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül megfizet-Ft-, azazForint **egyszeri egyösszegű térítést** Jogosult részére a JogosultBanknál vezetett.....bankszámlájára.

5.3./ Kötelezett jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az 5.2. pontban meghatározott egyösszegű térítésen túl jelen szerződés hatályba lépését követő hónaptól kezdődő hatállyal minden hónap 10. napjáig esedékesen, előre **havi életjáradékot** fizet a Jogosult részére, a JogosultBanknál vezetett.....bankszámlájára a Jogosult élete végéig. Az első havi életjáradék összegeFt, azazFt összegű, mely összeg a szerződés fennállása alatt az 1. számú táblázat F) pontjában foglaltak szerint változik.

1. számú táblázat:

A) Ingatlan forgalmi értéke:	
B) Egyösszegű utalás (Ingatlan forgalmi érték 15%-a, kivéve: 80 év feletti Jogosulttal kötött szerződés esetén 20%)	
C) Életjáradék alapja (A x 70%)	
D) Életjáradék havi összege:	
- 65. életévet betöltötte (Ft/hó):
- 70. életévet betöltötte (Ft/hó)
- 75. életévet betöltötte (Ft/hó)
- 80. életévet betöltötte (Ft/hó)

5.4./ A Jogosult köteles számlavezető bankjának vagy számlaszámának megváltozását 3 munkanapon belül bejelenteni a Kötelezett részére. Ezen kötelezettség elmulasztásából eredő esetleges károkért Kötelezett nem felel.

5.5./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezett által vállalt valamennyi kötelezettség tekintetében a mindenkori helyi önkormányzat jogutódnak minősül. Szerződő felek rögzítik, hogy a Jogosult oldalán az életjáradék személyhez kötött, nem átruházható, nem örökölhető, a Jogosult halálával a járadékszolgáltatás megszűnik.

5.6/ Kötelezett vállalja, hogy az életjáradék havi összegében bekövetkező, 1. számú táblázat D) pontja szerinti változásáról - a változást megelőzően - a Jogosultat írásban tájékoztatja.

5.7./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésből származó jövedelem a mindenkori hatályos személyi jövedelemadó törvény szabályai szerint adózik.

Szavatosság

6./ Jogosult kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher és igénymentes, az Ingatlan 3. személynek nem lakcíme vagy tartózkodási helye, illetve az Ingatlan gazdasági társaságnak vagy más jogi személynek, szervezetnek nem székhelye. Jogosult kijelenti, hogy 3. személy javára olyan jogosultságot, mely az Ingatlan bármilyen jogcímen történő használatát lehetővé tenné, nem keletkeztetett.

Ingatlan használata

7.1/ Szerződő felek rögzítik, hogy Jogosult a jelen szerződéssel alapított holtig tartó használati joga alapján az Ingatlant a jelen szerződés hatályba lépését követően is birtokolhatja, rendeltetésszerűen, állagmegóvó módon használhatja. Jogosult tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés hatálya alatt az Ingatlanba 3. személyt csak a Kötelezett előzetes hozzájárulását követően fogadhat be, az Ingatlant vagy annak egy részét másnak sem ingyenesen, sem ellenérték fejében bérbe vagy használatba nem adhatja, az Ingatlan használatára jogosultságot 3. személy javára semmilyen jogcímen nem keletkeztethet.

7.2/ Amennyiben Kötelezett tudomást szerez arról, hogy Jogosult a 7.1 pontban foglalt kötelezettségét megszegte, úgy Jogosultat írásban felhívja a jogsértő állapot megszüntetésére. Amennyiben a Jogosult a felhívásban foglaltaknak nem tesz eleget, úgy a Kötelezett a soron következő hónaptól kezdődően az életjáradék havi összegét visszatarthatja mindaddig, amíg a Jogosult a jogsértő állapotot meg nem szünteti. Ha a jogsértő magatartást a Jogosult megszünteti, Kötelezett köteles a tudomásszerzésétől számított 5 munkanapon belül a visszatartott életjáradék teljes összegét egyösszegben Jogosult részére megfizetni. Ha a Jogosult a jogsértő állapotot nem szünteti meg, vagy a jogsértő magatartással nem hagy fel, Kötelezett jogosult a jelen szerződést felmondani.

7.3./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Jogosult ingóságairól külön rendelkezik és halála esetén az Önkormányzat az ingóságok elszállítására 3 hónapot engedélyez az igazolt örökösnek.

7.4./ Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a Jogosult az Ingatlanból a visszatérés szándéka nélkül elköltözik, úgy holtig tartó használati jogáról lemond, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett életjáradéki és használati jog törléséhez szükséges jognyilatkozatot ingyenesen Kötelezett rendelkezésére bocsátja. Szerződő felek rögzítik, hogy a Jogosult az életjáradék havi összegére ebben az esetben is jogosult, Kötelezett viszont az Ingattalnal szabadon rendelkezhet./ életjáradék összegére nem jogosult?

Költségviselés

8.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlant magába foglaló Társasház által megállapított mindenkor közös költséget jelen szerződés hatályba lépésétől kezdődően a Kötelezett köteles fizetni.

8.2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Kötelezett a jelen szerződés hatályba lépését követően az általa kiválasztott szolgáltatóval az Ingatlanra lakásbiztosítási szerződést és a lakásbiztosítási szerződést jelen szerződés fennállása alatt folyamatosan fenntartja, annak költségeit viseli.

8.3./ Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan használatával, üzemeltetésével kapcsolatos, 8.1 és 8.2 pontban nem szereplő költségeket - így különösen, de nem kizárólagosan a közüzemi díjakat – a Jogosult köteles viselni.

Szerződő felek által végzendő munkára vonatkozó rendelkezések

9.1./ Szerződő felek az Ingatlan szerződés kori műszaki állapotát a szerződés 1. számú melléklete szerint egyező akaratával rögzítették.

9.2./ Jogosult jogosult és köteles a lakást rendeltetésszerűen használni, annak karbantartását saját költségén és megfelelő időben elvégezni, és az 1. számú mellékletben rögzített műszaki állapotot a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdése szerint fenntartani.

9.3./ Az Ingatlan folyamatos jó állapotban való karbantartása, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és az Ingatlan berendezéseinek felújítása, pótlása, karbantartása, és cseréje a Jogosultat terheli azzal, hogy ennek költségeit a Jogosult köteles – megtérítési igény nélkül – viselni. A Jogosult ezt a kötelezettségét olyan időpontban, és módon köteles teljesíteni, ahogy azt az Ingatlan, illetőleg az Ingatlan berendezéseinek állapota szükségessé teszi.

9.4./ A Jogosult tudomásul veszi, hogy amennyiben az Ingatlan tekintetében bármilyen felújítást, vagy más építészeti munkát kíván végezni vagy végeztetni, ehhez köteles a Kötelezett előzetes hozzájárulását kérni. A Jogosult az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. Amennyiben Jogosult az erre vonatkozó rendelkezéseket megszegi, a Kötelezett jogosult 8 nap határidő kitűzésével a Jogosultat az eredeti állapot helyreállítására felszólítani.

9.5./ Amennyiben a Jogosult a szerződés jelen fejezetben meghatározott kötelezettségeit elmulasztja és a szükségessé vált munkát helyette Kötelezett végezteti el, úgy a Jogosult köteles a munkálatokat túrni. A Kötelezett az elvégzett munkák költségét az életjáradék összegéből levonhatja az életjáradék havi összegének 100%-os mértékéig.

9.6./ Amennyiben a Jogosult az Ingatlanban szándékos vagy gondatlan magatartásával kárt okoz, azt köteles saját költségén helyreállítani. Amennyiben Jogosult a helyreállítási kötelezettségének nem tesz eleget, a szükségessé vált munkát helyette Kötelezett végezteti el, és az elvégzett munkák költségét Kötelezett az életjáradék összegéből levonhatja az életjáradék havi összegének 100%-os mértékéig.

Birtoklás

10.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy Jogosult az Ingatlant jelenleg is használja, birtokon belül van.

10.2./ Szerződő felek rögzítik, hogy Kötelezett a jelen szerződés 7.4./ pontjában szabályozott holtig tartó használati jogról történt lemondás vagy a Jogosult halálát bizonyító közokirat alapján jogosult az Ingatlan birtokába lépni.

Szerződésszegés

11.1./A Jogosult ismétlődő szerződésszegő magatartása, vagy olyan súlyú szerződésszegése esetén, mely esetén a Kötelezettől jelen szerződés további fenntartása nem várható, el Kötelezett a Jogosulthoz intézett írásbeli nyilatkozattal jelen szerződéstől elállhat. Az elállást a Jogosulttal közlésétől a Kötelezett az életjáradék további teljesítésére nem köteles..

11.2./ Elállással a szerződés megszűnik, a Szerződő felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani és egymással elszámolni.

Jognyilatkozatok

12.1./ Jogosult jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlanra Budapest Főváros VI. Kerület Terézváros Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonjoga életjáradék jogcímen a Jogosultat megillető életjáradéki és holtig tartó használati joggal egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

12.2./ Jogosult jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződést a Kötelezett képviselőjében eljáróügyvéd (székhely, KASZ szám:.....) ellenjegyezze, illetőleg az általa ellenjegyzett szerződést, a tulajdonjog, valamint az életjáradéki és holtig tartó használati jog bejegyzése iránti kérelmet Szerződő felek képviselőjében a Földhivatalhoz benyújtsa, valamint eljárjon a tulajdonjog, az életjáradéki jog és holtig tartó hasznélvezeti jog bejegyzése iránt az ingatlanügyi hatóság előtt.

12.3./ A jelen szerződés szerkesztésével, valamint a tulajdonjog, életjáradéki és holtig tartó hasznélvezeti jog bejegyzésével kapcsolatos valamennyi költség Kötelezettet terheli.

Vegyes rendelkezések

13./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha az egyik fél írásbeli nyilatkozatot intéz a másik fél felé, akkor azt a másik fél részére a jelen életjáradéki szerződésben megjelölt lakcímére kell ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni. A Jogosult köteles a lakcímének megváltozását 3 munkanapon belül bejelenteni a Kötelezett részére.

14./ Jogosult kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, szerződéskötési képessége korlátozva nincs. Kötelezett kijelenti, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szerinti helyi Önkormányzat, szerződéskötési képessége korlátozva nincs.

15.1./ A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában.

15.2./ Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, Szerződő Felek adatszolgáltatása alapján.

15.3./ Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

15.4./ Szerződő Felek adatait az ellenjegyző 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 kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

16.1./ Szerződő Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a Szerződő Feleket arról, hogy a jelen szerződés ellenjegyzése előtt a ügyvéd a jognyilatkozatot tevő felek:

(a) személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adataik nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és

(b) személyazonosságuknak igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolvány, és tartózkodásra jogosító okmány (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresi a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: „nyilvántartás”) adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: „ellenőrzés”).

16.2./ Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Szerződő Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a Szerződő Felek előzetes hozzájárulása szükséges. A Szerződő Felek az ellenőrzéshez a jelen szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen szerződés aláírásával megerősítenek.

16.3./ Az ellenjegyző ügyvéd a Szerződő Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel.

17./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés csak írásban módosítható.

18./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének az „Életjáradék lakásért rendszer” szabályozásáról szóló .../2020. (...) önkormányzati rendelete és a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.

A jelen szerződést a Felek elolvasták, közösen értelmezték és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Kelt: Budapest,

**Budapest Főváros VI. kerület Terézváros
Önkormányzata
Kötelezett**

képviseli: Soproni Tamás polgármester

Jogosult

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros
Önkormányzata
dr. Mogyorósi Sándor jegyző

Pénzügyi ellenjegyző:

Tóthné Kiss Éva főosztályvezető
Költségvetési és Intézménygazdálkodási
Főosztály

A szerződést szerkesztem, elkészítettem
egyidejűleg ellenjegyzem Budapesten,
2020. napján
.....ügyvéd
KASZ: