

## **37/2007.(06.11.) Kgy. sz. rendelet**

### **Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata által életjáradéki szerződés keretén belül nyújtott szolgáltatás feltételeiről**

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §(1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az Önkormányzat közigazgatási területén élő időskorú lakástulajdonosainak támogatása, lakhatással kapcsolatos terheinek mérséklése, szociális védettségük magasabb fokú biztosítása, illetőleg az Önkormányzat lakásgazdálkodásának elősegítése céljából jelen rendeletet alkotja:

#### **Általános rendelkezések**

**1.§** Jelen rendelet hatálya azon Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város közigazgatási területén tartózkodási, illetőleg állandó lakóhellyel rendelkező természetes személyekre terjed ki, akik 60. életévüket betöltötték és Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város közigazgatási területén elhelyezkedő lakásingatlanuk tulajdonjogát az Önkormányzat által nyújtott életjáradéki szolgáltatás fejében felajánlják az Önkormányzatnak és jelen rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelnek (továbbiakban: kérelmező).

**2.§** Azokkal a személyekkel akik a lakóingatlanukat, beépítésre alkalmas ingatlanukat (továbbiakban: ingatlan) felajánlják az Önkormányzat részére és megfelelnek jelen rendeletben meghatározott feltételeknek, a Lakásügyi Tanácsadó Testület által előterjesztett javaslat alapján, a Közgyűlés támogató döntését követően az Önkormányzat életjáradéki szerződést köt, mely szerződést a Polgármesteri Hivatal szakirodája készít elő. A Közgyűlés diszkrecionális jogkörében hoz határozati formában döntést a kérelem támogatásáról, illetőleg elutasításáról.

**3.§ (1)** Életjáradéki szerződés köthető a kérelmezővel, kérelmezőkkel abban az esetben, ha a felajánlott ingatlan vonatkozásában rendelkezik, rendelkeznek mindösszesen 1/1 arányú tulajdoni hányaddal. Életjáradéki szerződés akkor köthető, ha az Önkormányzat az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát szerzi meg.

**(2)** Abban az esetben, ha a kérelmező több ingatlan tulajdonjogával rendelkezik, lehetőség van arra, hogy több ingatan kerüljön a kérelmező rendelkezése szerint az Önkormányzat részére felajánlásra. Ilyen esetben az Önkormányzat ingatlanonként hoz döntést. Ha az Önkormányzat a kérelmező több ingatlana vonatkozásában hoz az életjáradéki szerződés megkötését támogató döntést, abban az esetben a kérelmező részére az egyes ingatlanok tekintetében megállapított egyszeri juttatások, illetőleg életjáradékok összeadódnak.

**(3)** Ha a kérelmező több ingatlant ajánl fel az Önkormányzat részére, a kérelmező által életvitelszerűen nem lakott ingatlan vonatkozásában használati jog nem kerül biztosításra a kérelmező, jogosult javára az életjáradéki szerződés megkötése esetén.

## **Az életjáradéki szerződés megkötésének különös feltételei és a keretében nyújtott szolgáltatások**

**4.§ (1)** Életjáradéki szerződés azzal a kérelmezővel/kérelmezőkkel köthető, aki/akik az alábbi feltételeknek eleget teszt/tesznek:

- a) legalább 60. életévüket betöltötték,
- b) a tulajdonukban álló és az Önkormányzat részére felajánlott ingatlan legalább minimálisan életvitelszerű lakhatásra alkalmas műszaki állapotú,
- c) a b) pontban meghatározott ingatlan per-, teher-, és igénymentes, ez alatt értve különösen azt is, hogy az ingatlanban harmadik személy lakáshasználati jogcímmel, állandó vagy ideiglenes bejelentéssel nem rendelkezik, a rendelet alkalmazásában tehermentesnek tekintendő az ingatlan, abban az esetben, ha csak a közműelvezetést, illetőleg a szomszédos telek megközelítését szolgáló szolgalmi jog terheli,
- d) bármilyen harmadik személy felé az ingatlannal, illetőleg annak fenntartásával kapcsolatos tartozás nem áll fenn, kivéve jelen rendeletben meghatározott eseteket.

**(2)** Az életjáradéki szerződés az (1) bekezdésben foglalt feltételek fennállta esetén is csak abban az esetben köthető meg, ha a szerződés megkötésének pénzügyi fedezete az Önkormányzat költségvetésében rendelkezésre áll, illetőleg a Közgyűlés a 2.§ és 9.§ szerint határozati formában hozott döntéssel támogatja a kérelmet.

**5.§ (1)** Az életjáradéki szerződés alapján az ingatlan az Önkormányzat, azaz az életjáradéki szerződés kötelezettje tulajdonába kerül, míg az ingatlan volt tulajdonosa(i), kérelmező(k) azaz az életjáradéki szerződés jogosultja(i) (továbbiakban: jogosult) javára holtig tartó használati jog kerül biztosításra az ingatlan tekintetében, kivéve a 3.§ (3) bekezdésben meghatározottak szerint a jogosult által életvitelszerűen nem lakott ingatlan vonatkozásában.

**(2)** Az Önkormányzat az életjáradéki szerződés megkötését követő 30 napon belül köteles az életjáradékért felajánlott ingatlan forgalmi értékének 10%-át, egyszeri juttatásként kérelmező(k) részére megfizetni.

**(3)** Olyan kérelmező esetén, aki az ingatlanát az Önkormányzattól részletfizetési kedvezményrel vásárolta meg, a részére az (2) bekezdés szerint meghatározásra kerülő egyszeri juttatásból levonásra kerül az életjáradéki szerződés megkötésének időpontjában fennálló vételárhátralék összege.

**(4)** Olyan kérelmező esetén, aki az Önkormányzattal, illetőleg ingatlannal kapcsolatos közműszolgáltatások szolgáltatójával szemben lejárt esedékességű tartozással rendelkezik, a részére az (2) bekezdés szerint meghatározásra kerülő egyszeri juttatásból levonásra kerül az életjáradéki szerződés megkötésének időpontjában fennálló lejárt esedékességű tartozás összege.

**(5)** Az életjáradéki szerződés alapján az Önkormányzat a jogosult, több jogosult esetén a jogosultak részére az. 1. számú mellékletben meghatározott mértékű életjáradékot folyósít havi rendszerességgel minden hónap 15. napjáig.

**(6)** Az életjáradék folyósításának kezdete Önkormányzat tulajdonjogának és a jogosult(ak) használati jogának körzeti földhivatal általi ingatlan-nyilvántartási bejegyzés napját követő hónaptól nyílik meg, a járadék folyósítása a jogosult haláláig tart. Abban az esetben, ha az életjáradék több jogosult részére kerül folyósításra és az egyik jogosult elhalálozik, a túlélő jogosult részére járó járadék mértéke az elhalálozás napját követő naptól kezdődő hatállyal az 1. számú melléklet szerint újra meghatározásra kerül.

**(7)** Az életjáradéki szerződés előkészítésével és megkötésével kapcsolatosan felmerülő költségek megtérítésére az Önkormányzat köteles.

**(8)** Az Önkormányzat az életjáradék értékállóságának megőrzése érdekében, annak összegét évente egy alkalommal legfeljebb az előző évi inflációs ráta értékével módosítja.

## **A lakóingatlannal kapcsolatos költségek viselése, kötelezettségek teljesítése**

**6.§ (1)** Az ingatlan tulajdonlásával kapcsolatosan felmerülő költségeket az életjáradéki szerződés megkötését követően a tulajdonjog Önkormányzat javára történő ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől kezdődően az Önkormányzat viseli. Ilyen költségnek minősül különösen társasházi ingatlan esetén közös költség megfizetése, illetőleg az ingatlan biztosításának költsége.

**(2)** Az ingatlan használatával, üzemeltetésével kapcsolatos költségek az azt használó jogosult(ak) kötelezettsége. Ilyen költségnek minősül különösen az áram, víz, csatorna, telefon, internet, kábeltv, szemétszállítás, fűtés használatával, igénybevételevel járó költségek. Abban az esetben, ha a kérelmező több ingatlana vonatkozásában kerül életjáradéki szerződés megkötésre, a kérelmező által életvitelszerűen nem lakott és ennek következtében javára használati jogot nem biztosító ingatlan vonatkozásában az ingatlan használatával, üzemeltetésével kapcsolatos költségek az Önkormányzatot terhelik.

**(3)** A jogosult köteles az életvitelszerűen használt ingatlant rendeltetésszerűen, a jó gazda gondosságával használni, melynek keretében legalább az ingatlan szerződéskötéskor fennálló műszaki állapotát fenntartani, ennek érdekében saját költségén köteles az ingatlan állagának megővéséhez szükséges karbantartási, felújítási munkálatokat elvégezni.

**(4)** Abban az esetben, ha a jogosult a (3) bekezdésben meghatározott állagmegóvási kötelezettségeinek az időközben megváltozott szociális körülményeire tekintettel nem tud eleget tenni, kérelmezheti az Önkormányzattól az állagmegóvással kapcsolatos indokolt és igazolt költségeinek, illetőleg azok meghatározott részének megtérítését. Az állagmegóvással kapcsolatos költségek átvállalása iránti kérelem tekintetében a Lakásügyi Tanácsadó Testület a Lakásügyi Tanácsokkal közösen jogosult javaslatot tenni a kérelem támogatása, illetőleg elutasítása iránt az Önkormányzat Közgyűlése részére. A Közgyűlés diszkrecionális jogkörében eljárva hoz döntést a kérelem elutasításáról vagy támogatásáról. Ilyen kérelem esetén a tervezett munkálatok csak abban az esetben végezhetőek el, ha tervezett munkálatokat, azok költségét az Önkormányzat előzetesen elfogadta, valamint az Önkormányzat Közgyűlése támogató döntést hozott a költségek megtérítéséről.

**(5)** A (4) bekezdésben meghatározott kérelem elbírálása során a jogosult jövedelmi viszonyait, anyagi helyzetét, illetőleg az állagmegóvási munkák szükségességét, indokoltságát, és azok tervezett költségét kell különösen figyelembe venni.

**7.§** Az életjáradéki szerződés jogosultjai az Önkormányzat előzetes írásbeli engedélye nélkül nem fogadhatnak be harmadik felet az ingatlanba, azt albérletbe nem adhatják.

### **Kérelem elbírálásának és az életjáradéki szerződés megkötésének, valamint a járadék folyósításának eljárási szabályai**

**8.§ (1)** Az életjáradéki szerződés iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatal szakirodájánál kell benyújtani az erre a célra rendszeresített formanyomtatvány kitöltésével, a rendeletben meghatározott mellékletek csatolásával együttesen.

**(2)** A kérelemhez az alábbi iratok benyújtása szükséges:

**a)** a kérelmező, több kérelmező esetén valamennyi, a felajánlott ingatlan tekintetében tulajdoni hányaddal rendelkező kérelmező jövedelem igazolása,

**b)** a felajánlott ingatlan kérelem benyújtásának napjától számított 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolata,

**c)** büntető jogi felelősség tudatában tett nyilatkozat a felajánlott ingatlan használatával, kérelmező életvitelével járó havi költségekről, továbbá arról, hogy az ingatlan tekintetében harmadik

- d)** társasházi ingatlan esetén hivatalos igazolás a közös költség összegéről,
  - e)** igazolást az ingatlannal kapcsolatos közműszolgáltatások szolgáltatóitól a kérelem benyújtását megelőző hónap szerinti állapotú egyenlegről, esetleges tartozások összegéről, illetőleg azok időközben történt rendezéséről,
  - f)** nyilatkozat arról, hogy kérelmező hozzájárul ahhoz, hogy az életjáradéki szerződés megkötése esetén az Önkormányzat ellenőrizhesse az ingatlan rendeltetésszerű használatát.
- (3)** A benyújtott kérelmet a Polgármesteri Hivatal szakirodája a benyújtást követő 30 napon belül megvizsgálja abból a szempontból, hogy a rendeletben meghatározott mellékletek csatolásra kerültek-e, a rendeletben meghatározott feltételeknek megfelel-e a kérelem. Hiány esetén hiánypótlási felhívás kerül kibocsátásra. A megfelelően benyújtott kérelem megvizsgálását követően a Polgármesteri Hivatal intézkedik a felajánlott ingatlan forgalmi értékének független szakértő általi meghatározása iránt. (kérelem elbírálásra történő előkészítése)
- (4)** A kérelem elbírálásra történő előkészítését követően a kérelem javaslat tétel céljából a Polgármesteri Hivatal szakirodája által megküldésre kerül a Lakásügyi Tanácsadó Testület részére.

**9.§ (1)** A Lakásügyi Tanácsadó Testület a Lakásügyi Tanácsnokkal közösen alakítja ki javaslatát a kérelemmel kapcsolatosan.

**(2)** A kérelemmel kapcsolatos javaslatot a Lakásügyi Tanácsadó Testület megküldi a Közgyűlés részére. A Közgyűlés a soron következő rendes közgyűlési ülésen dönt a kérelem támogatásáról, vagy elutasításáról.

**(3)** A Közgyűlés döntése során figyelembe veszi a Lakásügyi Tanácsadó Testület javaslatát, mely azonban nem köti. A Közgyűlés a döntés kialakításakor elsősorban azt veszi figyelembe, hogy a kérelmező rendelkezik olyan jövedelemmel – ideértve az életjáradéki szerződés megkötése esetén járó életjáradék összegét is – mely az életvitelével járó költségeket fedezi, továbbá a Közgyűlés figyelembe veszi, hogy a felajánlott ingatlan mennyiben szolgálja az Önkormányzat lakásgazdálkodásának elősegítését.

**(4)** A Közgyűlés a felajánlott ingatlan tekintetében az (5) bekezdésben meghatározott rangsor szerint hozza meg az Önkormányzat lakásgazdálkodásának elősegítését szolgáló döntését.

**(5)** Az Önkormányzat lakásgazdálkodását:

- a)** elsősorban olyan társasházi lakások szolgálják, melyben már a kérelem benyújtását megelőzően is volt az Önkormányzatnak lakás tulajdona,
- b)** másodsorban egyéb lakások,
- c)** harmadsorban egyéb ingatlanok.

**10.§ (1)** A közgyűlés támogató döntését követő 30 napon belül a Polgármesteri Hivatal szakirodája aláírásra előkészíti az életjáradéki szerződést, melyet az Önkormányzat képviselőjében a Polgármester köt meg.

**(2)** A felek által aláírt életjáradéki szerződést az Önkormányzat megküldi a körzeti földhivatal részére az Önkormányzat tulajdonjogának és a jogosult(ak) használati jogának bejegyzése céljából.

**(3)** A megkötött életjáradéki szerződéseket a Polgármesteri Hivatal szakirodája tartja nyilván, valamint gondoskodik az ingatlan vagyonszerzésben történő felvitelről, valamint az ingatlan rendeltetésszerű használatának rendszeres ellenőrzéséről.

**11.§ (1)** A megkötött életjáradéki szerződés alapján a járadékfolyósítás kezdete a jogosult(ak) részére az Önkormányzat tulajdonjogának és a jogosult(ak) használati jogának körzeti földhivatal általi ingatlan-nyilvántartási bejegyzés napját követő hónaptól nyílik meg.

**(2)** A Polgármesteri Hivatal szakirodája gondoskodik a jogosultak részére történő járadék folyósításának előkészítéséről, és annak havi folyósításáról.

## **Vegyes és hatályba léptető rendelkezések**

**12.§** Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.

**13.§** E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

## melléklet

### a járadék mértékének meghatározásáról

A járadék havi mértéke a jogosult nemének és a szerződés-kötés kori életkorának figyelembevételével, az ingatlan forgalmi értékének az alábbi táblázat szerint megállapított ezreléke (szorzószám).

Abban az esetben amennyiben a felajánlott ingatlanok több, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa van, a havi járadék mértéke a jogosultak neme és szerződés-kötés kori életkoruk figyelembevételével az ingatlan forgalmi értékének az alábbi táblázat szerint megállapított ezreléke mellett tulajdoni hányaduk aránya szerint kerül meghatározásra.

A szerződés-kötés kori életkor alapján a jogosult részére a meghatározott havi járadék összegét az alábbi táblázat szerint kell kiszámítani. Jelen táblázat az ingatlan forgalmi értéke szerint ezrelékben adja meg a havi járadék mértékét.

	60 és 64 éves kor között	65 és 69 éves kor között	70 és 74 éves kor között	75 és 79 éves kor között	80 és 84 éves kor között	85 és 89 éves kor között	90 éves kor felett
Férfi	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Nő	1,8	2,3	2,8	3,3	3,8	4,3	4,8

Amennyiben a jogosult eléri a következő életkor szakaszt, úgy a rákövetkező hónaptól kezdődően fenti táblázat szerint változik a havi járadék mértéke.