



Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat

Sürgősségi előterjesztés
a Képviselő-testület
2023. március 30-i rendes ülésére
az időskor életjáradékkal történő önkormányzati támogatásáról szóló
önkormányzati rendelet megalkotásáról

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Gazdasági és Jogi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
aljegyző

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. Előterjesztés

Tisztelt Képviselő-testület!

Az időskorúak körében egyfelől igény, másfelől erős szükség mutatkozik az életjáradék iránt. A magánszemélyek között kötött életjáradéki szerződés azonban nem jelent teljes biztonságot az időskorúak számára abban a tekintetben, hogy a szerződésben meghatározott életjáradéki összeget a kötelezett életük végéig teljesíteni fogja. Számos jogi és családi probléma merülhet fel, amely a szerződés nem teljesítéséhez vezethet. Előfordulhat, hogy az életjáradékra rászoruló személy nehéz helyzetét kihasználva, vele előnytelen szerződést kötnek és a járadékra jogosult ezt csak a szerződéskötést követően vagy egyáltalán nem ismeri fel.

Ezen körülményeket mérlegelve elmondható, hogy az idősek számára is előnyös, ha az egyik szerződő fél az Önkormányzat, amely a járadék összegét előre meghatározott szempontok alapján számítja ki és folyósítja. A szociális szempontok érvényesítésén, a lakossági terhek enyhítésén túl ez a konstrukció az önkormányzati lakásállomány növekedését is elősegíti.

Az Önkormányzat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:497. §-a alapján, az általános szabályok szerint köthet életjáradéki szerződést. A Ptk. 6:497. § (1) bekezdése értelmében életjáradéki szerződés alapján a járadékadásra kötelezett a járadékszolgáltatásra jogosult javára, annak haláláig, meghatározott pénzösszeg vagy más helyettesíthető dolog időszakonként visszatérő szolgáltatására, a járadékszolgáltatásra jogosult ellenérték teljesítésére köteles.

A javaslattal az életjáradéki szerződés konkrét feltételeinek, kereteinek a megállapítására kerül sor. A rendszer előnye, hogy az egyedülálló idős, rendszerint csekély nyugdíjjal rendelkező, ám piacképes ingatlanban lakó időseknek biztos jövedelmet, és a megszokott lakhatás biztonságát jelenti. A rendelet rendszerének és megalkotásának elsődleges szempontja ekként az volt, hogy a létfenntartásában egyre nehezebb helyzetbe került időskorúak olyan tartós, kiszámítható és jelentős juttatásban részesüljenek, amelynek alapján a megszokott környezetben, jó életminőségben élhetik életüket.

Az Önkormányzat a javaslat szerinti rendeletet eredeti jogalkotói hatáskörében alkotja meg.

A javaslat értelmében életjáradéki jogosult az a természetes személy, aki

- a) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) közigazgatási területén lévő, az ingatlan-nyilvántartásba lakásként bejegyzett ingatlan tulajdonjogával rendelkezik és ezen ingatlan állandó lakhelyéül szolgál (a továbbiakban: lakás), továbbá
- b) a 60. életévét betöltötte, és
- c) életjáradéki szerződés alapján az Önkormányzat által pénzben megfizetett járadékszolgáltatás fejében a lakása tulajdonjogát az Önkormányzatra át kívánja ruházni.

Életjáradéki szerződés az életjáradéki jogosult kérelmére köthető.

Az Önkormányzat az életjáradéki jogosulttal a következő feltételek együttes megléte esetén köthet életjáradéki szerződést:

- a) az életjáradéki szerződés tárgya olyan lakástulajdon, amely
 - aa) forgalomképes,
 - ab) legalább 30 m² alapterületű,
 - ac) legalább komfortos komfortfokozatú,
 - ad) életvitelszerű lakhatásra alkalmas műszaki állapotú,
 - ae) per-, igény-, továbbá tehermentes - értve ezalatt azt is, hogy a lakásban harmadik személy lakáshasználati jogcímmel, bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, illetve gazdálkodó szervezet székhelyeként/telephelyeként nem szolgál - vagy a lakást az életjáradéki szerződésbe foglalt kötelezettségének megfelelően az életjáradéki jogosult tehermentesíti, és
- b) az életjáradéki szerződés a lakás 100%-os tulajdonjogára vonatkozik, továbbá
- c) az életjáradéki jogosult
 - ca) a lakásban egyedül lakik, vagy a lakásban kizárólag az életjáradéki jogosultak laknak,
 - cb) igazolja, hogy a lakásra közüzemi díjhátraléka, közös költség tartozása, az Önkormányzat felé adó, illetőleg adó módjára behajtandó köztartozása nincs, vagy vállalja, hogy a részére folyósított életjáradék terhére a tartozást megfizeti.

Életjáradéki szerződés tárgya lehet az a lakás is, amely a felajánlás időpontjában nem felel meg az ae) vagy cb) pontban meghatározott feltételeknek, de a kérelmező hozzájárul ahhoz, hogy a lakást az Önkormányzat - az életjáradék terhére - tehermentesítse.

Az életjáradék összege a lakás forgalmi értékéhez igazodó, a javaslatban meghatározott normatív jogosultsági számításra alapul. Az életjáradék összegének megállapításához az Önkormányzat által felkért Dr. Borza Gábor aktuárius tanácsadó, címzetes egyetemi docens készített javaslatot, az előterjesztés melléklete a „Lakásért életjáradék – A számítások ismertetése” című anyag.

Az életjáradék havi összege az életjáradéki jogosult életkorától, várható élettartamától, a járadékfolyósítás megkezdésének időpontjától, a fogyasztói árindex és az ingatlanárindex alakulásának várható különbségétől, az egyösszegű kifizetés mértékétől, az Önkormányzat által a lakásra kötött biztosítás összegétől, valamint a lakás forgalmi értékétől függ.

A sürgősségi előterjesztés indoka az életjáradéki program mielőbbi elindítása az időskorúak körében jelentkező erős igényre tekintettel.

Az életjáradéki program megindításához szükséges költségvetési fedezet a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 2/2023. (II. 28.) önkormányzati rendelet 6. számú melléklet 14. sor lakásgazdálkodási feladatok céltartalék címről 20.000.000.- Ft erejéig rendelkezésre áll. Az egyes életjáradéki szerződések megkötésekor a képviselő-testület a szerződés megkötéséről való döntéssel egyidejűleg egyedi döntésével csoportosít át a céltartalékból a kiadási előirányzatra.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi rendelet tervezet elfogadására.

2. Döntési javaslat

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az időskor életjáradékkal történő önkormányzati támogatásáról szóló/2023. (.....) önkormányzati rendeletét az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal.

Budapest, 2023. március 27.

3. mellékletek

Döntési javaslat melléklete – Rendelet tervezet, indokolás és előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvény 17. §-a alapján

Előterjesztés melléklete – Dr. Borza Gábor aktuárius tanácsadó, címzetes egyetemi docens által készített „Lakásért életjáradék – A számítások ismertetése” című anyag

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének .../... (...) önkormányzati rendelete

az időskor életjáradékkal történő önkormányzati támogatásáról

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 11a. és 14. pontjaiban meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya arra a természetes személyre terjed ki, aki

- a)* a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) közigazgatási területén lévő, az ingatlan-nyilvántartásba lakásként bejegyzett ingatlan tulajdonjogával rendelkezik és ezen ingatlan állandó lakhelyeül szolgál (a továbbiakban: lakás), továbbá
 - b)* a 60. életévét betöltötte, és
 - c)* életjáradéki szerződés alapján az Önkormányzat által pénzben megfizetett járadékszolgáltatás fejében a lakása tulajdonjogát az Önkormányzatra át kívánja ruházni
- (a továbbiakban: életjáradéki jogosult).

2. §

A lakás tulajdonjoga megszerzésének a tulajdonosi joggyakorlást megelőző eljárására, valamint a döntési jogkör gyakorlására a jelen önkormányzati rendelet szabályait kell megfelelően alkalmazni.

2. Az életjáradéki szerződés megkötésének a feltételei

3. §

(1) Életjáradéki szerződés az életjáradéki jogosult kérelmére köthető.

(2) Az Önkormányzattal kötött életjáradéki szerződésnek jogosultja lehet az az 1. §-ban meghatározott feltételeknek megfelelő

- a)* egyedülálló és egyedül élő természetes személy, akinek a tulajdonában a 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott együttes feltételeknek megfelelő lakás van,
- b)* házastársak, élettársak, akiknek a közös tulajdonában a 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott együttes feltételeknek megfelelő lakás van.

(3) A továbbiakban az életjáradéki jogosulton az életjáradéki jogosultakat is érteni kell, őket a jogok és kötelezettségek egyetemlegesen illetik, illetve terhelik.

4. §

(1) Az Önkormányzat az életjáradéki jogosulttal a következő feltételek együttes megléte esetén köthet életjáradéki szerződést:

- a)* az életjáradéki szerződés tárgya olyan lakástulajdon, amely

- aa)* forgalomképes,
- ab)* legalább 30 m² alapterületű,
- ac)* legalább komfortos komfortfokozatú,
- ad)* életvitelszerű lakhatásra alkalmas műszaki állapotú,
- ae)* per-, igény-, továbbá tehermentes - értve ezalatt azt is, hogy a lakásban harmadik személy lakáshasználati jogcímmel, bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, illetve gazdálkodó szervezet székhelyeként/telephelyeként nem szolgál - vagy a lakást az életjáradéki szerződésbe foglalt kötelezettségének megfelelően az életjáradéki jogosult tehermentesíti, és
- b)* az életjáradéki szerződés a lakás 100%-os tulajdonjogára vonatkozik, továbbá
- c)* az életjáradéki jogosult
 - ca)* a lakásban egyedül lakik, vagy a lakásban kizárólag az életjáradéki jogosultak laknak,
 - cb)* igazolja, hogy a lakásra közüzemi díjhátraléka, közös költség tartozása, az Önkormányzat felé adó, illetőleg adó módjára behajtandó köztartozása nincs, vagy vállalja, hogy a részére folyósított életjáradék terhére a tartozást megfizeti.

(2) Életjáradéki szerződés tárgya lehet az a lakás is, amely a felajánlás időpontjában nem felel meg az (1) bekezdés *ae)* vagy *cb)* pontjában meghatározott feltételeknek, de a kérelmező hozzájárul ahhoz, hogy a lakást az Önkormányzat - az életjáradék terhére - tehermentesítse.

(3) Életjáradéki szerződés kizárólag akkor köthető, ha az Önkormányzat az ingatlanon 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogot szerez.

(4) Az életjáradéki szerződés az (1)–(2) bekezdésben foglalt feltételek fennállta esetén is csak abban az esetben köthető meg, ha a szerződés megkötésének és teljesítésének pénzügyi fedezete az Önkormányzat mindenkori költségvetésében rendelkezésre áll és a Képviselő-testület határozatban támogatja a kérelmet.

(5) Az Önkormányzat a jelen rendeletben foglalt feltételek megléte esetén sem kötelezhető az életjáradéki szerződés megkötésére.

3. Az eljárás

5. §

(1) Az életjáradéki szerződés megkötésére irányuló kérelemben fel kell tüntetni az életjáradéki jogosult(ak) természetes személyazonosító adatait, lakóhelyének a címét, az életjáradéki szerződés tárgyát képező lakás címét és helyrajzi számát, családi állapotát, valamint igazolni kell a 4. § (1) és (2) bekezdésében foglalt feltételek fennállását.

(2) A kérelem az életjáradéki szerződés megkötéséig visszavonható. A kérelem visszavonása esetén a 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 valóságát az Önkormányzat ellenőrzi. Az Ingatlan 4. § (1) bekezdés a) pont *ab)-ad)* alpontjaiban foglalt feltételek fennállásának ellenőrzését a kérelmezővel előre egyeztetett időpontban az Önkormányzat Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet útján végzi.

- (2) Az eljárásban egy ízben hiánypótlásnak van helye. A hiánypótlási felhívásban az Önkormányzat 8 munkanapos határidőt állapít meg a mulasztás pótlására.
- (3) Ha az életjáradéki szerződés megkötésének a feltételei nem állnak fenn, vagy ha a hiánypótlási határidő eredménytelenül telik el, a kérelmet a Polgármester elutasítja.
- (4) Ha az életjáradéki szerződés megkötésének feltételei fennállnak, az Önkormányzat szakértőt kér fel a lakás forgalmi értékének megállapítására. A kérelem érdemi elbírálásának határideje a lakás forgalmi értékének a megállapítására vonatkozó értékbecslés kézhezvételétől számított 60 nap.

7. §

- (1) Az Önkormányzat az értékbecslés kézhezvételét követő 15 napon belül, írásban tájékoztatja az életjáradéki jogosultat az életjáradék mértékéről.
- (2) Ha az életjáradéki jogosult az (1) bekezdés szerinti tájékoztatás kézhezvételétől számított 15 napon belül nem nyilatkozik, vagy e határidőn belül a felajánlott életjáradékot nem fogadja el, a kérelmet visszavontnak kell tekinteni.
- (3) Az életjáradéki szerződés megkötéséről a Képviselő-testület határozattal dönt.

4. Az életjáradék összegének a megállapítása

8. §

- (1) Az életjáradéki szerződés alapján az Önkormányzat a lakás tulajdonjogának átruházása fejében az életjáradéki jogosult részére életjáradékot (egyszeri összeg és havi életjáradék) fizet és biztosítja a lakás használatát az életjáradéki jogosult számára az életjáradéki jogosult élete végéig.
- (2) Az életjáradék havi összege az életjáradéki jogosult életkorától, várható élettartamától, a járadékfolyósítás megkezdésének időpontjától, a fogyasztói árindex és az ingatlanárindex alakulásának várható különbségétől, a (3) bekezdés szerinti egyszeri kifizetés mértékétől, az Önkormányzat által a lakásra kötött biztosítás összegétől, valamint a szerződés tárgyát képező lakásnak a megállapított forgalmi értékétől függ.
- (3) Az életjáradéki jogosult az életjáradéki szerződés alapján kérelmére egyszeri, egyösszegű kifizetésre jogosult, amelynek mértéke az (1) bekezdés szerint számított összeg legfeljebb 30%-a. Az egyszeri kifizetés összegéből le kell vonni a 4. § (1) bekezdés a) pont ae) alpont vagy c) pont cb) alpontja alapján a tehermentesítésre fordított összeget.
- (4) Az életjáradéki szerződés megkötését követően az életjáradék összege minden év március 1. napjától a KSH által közzétett előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértékével emelkedik.
- (5) Amennyiben az életjáradéki szerződésnek két jogosultja van, kérésükre az életjáradék külön-külön folyósítható. Ebben az esetben az életjáradék az életjáradéki jogosultakat a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. A tovább élő életjáradéki jogosultat a havi életjáradék 100%-a illeti meg.

5. Az életjáradéki szerződés tartalma

9. §

(1) Az életjáradéki szerződést a Képviselő-testület döntése alapján a polgármester köti meg közjegyzői okiratba foglalt módon, melynek költségét az Önkormányzat viseli.

(2) Az életjáradéki szerződésnek tartalmaznia kell különösen:

- a)* az életjáradéki jogosult azon nyilatkozatát, hogy az életjáradéki szerződés megkötésével a szerződés tárgyát képező lakás tulajdonjogát az általa elfogadott életjáradék fejében minden további követelés nélkül az Önkormányzatra átruházza,
- b)* azon rendelkezést, hogy az életjáradéki jogosultat a tulajdonjog átruházás fejében életjáradéki és holtig tartó használati jog illeti meg a lakás tekintetében,
- c)* azon rendelkezést, hogy az életjáradék személyhez kötött, nem átruházható, nem örökölhető, továbbá hogy az életjáradéki 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 az életjáradéki jogosult nyilatkozatát, hogy ezt tudomásul vette,
- f)* azon rendelkezést, hogy a lakásban található ingóságokról az életjáradéki Jogosult mind életében, mind halála esetére szabadon rendelkezhet,
- g)* az életjáradéki jogosult halála esetén az Önkormányzat a temetéséről milyen módon gondoskodik, kivéve, ha az életjáradéki jogosult a szerződésben úgy nyilatkozik, hogy ezt nem kívánja.

(3) Az életjáradéki szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a lakásban lévő ingóságokról készített, szerződő felek által aláírt leltár, mely leltár rendelkezik egyúttal az ingóságok életjáradéki jogosult halálát és a lakás kiürítését követő sorsáról is.

(4) Az Önkormányzat az életjáradéki szerződést – annak megkötését követően haladéktalanul – benyújtja az illetékes ingatlanügyi hatósághoz az Önkormányzat tulajdonjogának, valamint az életjáradéki jogosult életjáradéki és használati jogának bejegyzése érdekében. Az életjáradéki szerződés létrejöttével és az életjáradéki jog, valamint használati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket az Önkormányzat viseli.

(5) Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a lakást az életjáradéki jogosult életében nem idegeníti el és nem terheli meg.

(6) Az életjáradéki szerződés közös megegyezéssel történő módosításáról a Gazdasági és Jogi Bizottság előzetes támogató javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. Az életjáradéki szerződés módosítását a polgármester köti meg az életjáradéki jogosulttal.

6. A felek jogai és kötelezettségei

10. §

Az életjáradéki jogosultat az életjáradéki szerződés tárgyát képező lakás egészén holtig tartó használati jog illeti meg, melyért lakbért, használati díjat nem kell fizetni.

11. §

(1) Az életjáradéki jogosult köteles fizetni a lakás használatával kapcsolatos közüzemi, és a közös költségből eredő költségeket (a továbbiakban: rezsiköltség). Ha az életjáradéki jogosult e költségek

megfizetését elmulasztja, az Önkormányzat a lejárt tartozás összegét a következő hónapra vagy hónapokra járó életjáradék összegéből – az életjáradék 50%-ának az erejéig – levonja, és a követelés jogosultja számára az életjáradéki jogosult nevében megfizeti.

(2) Az életjáradéki jogosult az életjáradéki szerződés megkötését követően évente köteles igazolni, hogy rezsiköltség- és közös költség tartozása nem áll fenn.

12. §

(1) Az életjáradéki 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.

(2) Az életjáradéki jogosult köteles a lakást a rendeltetésének megfelelően használni, ennek keretében a lakás karbantartásáról, továbbá az életjáradéki szerződés megkötésekor fennálló műszaki állapota fenntartásáról a saját költségén gondoskodni.

13. §

(1) Az életjáradék egyszeri összegét az életjáradéki jogosult számára a szerződéskötés időpontját követő 30 napon belül kell megfizetni. Az első havi életjáradék a szerződéskötés időpontját követő hónap első napjától jár.

(2) Az Önkormányzat köteles az életjáradék havi összegét havonta előre, az adott hónap 10. napjáig az életjáradéki jogosult által megjelölt bankszámlára átutalni, vagy az életjáradéki jogosult kérelmére postai úton megfizetni.

(3) Az életjáradéki jogosult halálának a hónapjára járó díjat – a 11. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével – az életjáradéki jogosult örököse részére kell megfizetni.

(4) Az Önkormányzat a lakásra vagyonbiztosítást köt, és viseli annak költségét. Az életjáradéki jogosult a lakásra vonatkozó biztosítás körébe tartozó esemény bekövetkeztéről az Önkormányzatot és a biztosítót haladéktalanul értesíteni köteles. Amennyiben az életjáradéki jogosult e kötelezettségének nem tesz eleget, az ebből eredő kárért felelősséggel tartozik.

14. §

(1) Az Önkormányzat az életjáradéki szerződés betartását ellenőrizheti. A helyszíni ellenőrzés időpontjáról az életjáradéki jogosultat legalább 8 nappal megelőzően tájékoztatni kell.

(2) Ha az életjáradéki jogosult a lakást nem rendeltetésszerűen használja, és ezért állagromlás következik be, vagy a lakás szerződéskötés kori műszaki állapotát az életjáradéki jogosult nem tartja fenn, az ez irányú kötelezettség elvégzésére irányuló felszólítás eredménytelen elteltét követően az Önkormányzat a szükséges javítási munkákat elvégezteti, és annak összegét havi részletekben, az esedékes életjáradék legfeljebb 50%-ának erejéig levonja.

7. Záró rendelkezés

15. §

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

16. §

Ez a rendelet 2023. április 1-jén lép hatályba.

Budapest, 2023.

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

„2. melléklet

A POLGÁRMESTERRE ÁTRUHÁZOTT FELADAT- ÉS HATÁSKÖRÖK

1. A polgármesterre átruházott önkormányzati hatáskörök:

1.1. Az odaítélt kitüntetést ünnepélyes keretek között az illetékes bizottság elnökével közösen adja át. (Budavári helyi kitüntetések alapításáról és adományozásuk rendjéről szóló 10/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelet 3. § (5) bekezdés),

1.2. ellátja a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 8. § (2) bekezdés b)-d) pontjában meghatározott feladatokat,

1.3. érdemi vizsgálat nélkül elutasítja azt a védelem alá helyezési kérelmet, amely az erre vonatkozó felhívás ellenére is hiányosan került benyújtásra (Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről 6. § (6) bekezdés),

1.4. kötelezi az ingatlan tulajdonosát a településképi követelmények teljesülése érdekében az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy lebontására (Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről 30. § (2) bekezdés),

1.5. a településképi követelmények megszegése esetén bírságot szab ki (Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről 31. § (1) bekezdés),

1.6. a lakossági fórumot a polgármester hívja össze úgy, hogy azt megelőzően legalább 8 nappal korábban az elkészült tervezeteket a közterületen elhelyezett hirdető felületen, a és az önkormányzati honlapon meg kell jeleníteni. (Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 2. § (5) bekezdés),

1.7. megállapodást köt a helyi nemzetiségi önkormányzatokkal a technikai feltételek biztosításáról és gazdálkodási feladataik ellátására,

1.8. az önkormányzat közbeszerzései tekintetében a közbeszerzésekről szóló törvény alapján gyakorolja az önkormányzat, mint ajánlatkérő jogait és kötelezettségeit,

1.9. nyilatkozik a külföldiek ingatlanszerzése kapcsán felmerülő önkormányzati érdeksérelem tárgyában,

1.10. gyakorolja a közúti közlekedésről szóló törvényben a helyi önkormányzat képviselő-testületének közútkezelői feladatát.

1.11. dönt az alábbi szociális ügyekben:

1.11.1. eseti települési támogatás,

1.11.2. köztemetés költségeinek megfizetése alóli mentesítés,

1.11.3. rendkívüli gyermekvédelmi támogatás,

- 1.11.4. élelmiszer támogatás,
- 1.11.5. gyógyszer-támogatás,
- 1.11.6. lakásfenntartási támogatás,
- 1.11.7. temetési támogatás,
- 1.11.8. mosható nadrágpelenka támogatás,
- 1.11.9. lakásbérleti támogatás (Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a szociális és gyermekjóléti pénzbeli, természetbeni és személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról szóló 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdés),
- 1.11.10. gondoskodik az elhunyt személy közköltségen történő eltemettetéséről,
- 1.11.11. iskolakezdési támogatás,
- 1.11.12. ünnepi támogatás,
- 1.12. kiírja a népjóléti ágazathoz tartozó intézmények magasabb vezetői beosztás pályázatát, ellátja a munkáltatói jogkör gyakorlásából eredő feladatokat.
- 1.13. A Képviselő-testület a közterület rendeltetésétől eltérő használatához való hozzájárulás iránti kérelem tárgyában – a vendéglátó teraszok kivételével – a polgármesterre ruházza át a döntési jogkörét a három hónapot meg nem haladó közterület-használat ügyében.
- 1.14. A Képviselő-testület a közterület rendeltetésétől eltérő használatához való hozzájárulás iránti kérelem tárgyában a polgármesterre ruházza át a döntési jogkörét azon közterület-használati ügyekben, amelyekben jogszabály a mindenkor hatályos általános közigazgatási rendtartásban előírt határidőnél rövidebb ügyintézési határidőt ír elő.
- 1.15. Kiadja a lakossági behajtási hozzájárulást, a lakossági behajtási-várakozási hozzájárulást, gazdálkodói behajtási-várakozási hozzájárulást, egészségügyi behajtási-várakozási hozzájárulásokat, lakossági várakozási hozzájárulást, gazdálkodói várakozási hozzájárulást, egészségügyi várakozási hozzájárulást (Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az I. kerület közterületein a járművel várakozás díjának és a várakozási hozzájárulás kiadásának szabályozásáról szóló 24/2011. (X. 28.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés).
- 1.16. Dönt a nem lakás céljára szolgáló helyiség kulturális tevékenység, közösségi programok, rendezvények, előadások céljára történő, rövid távú, legfeljebb 48 óra időtartamra szóló bérbeadásáról (Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 66. § (1.a))
- 1.17. A lakások és a helyiségek bérbeadásával kapcsolatos tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlójaként a tulajdonosi, bérbeadó jogok és kötelezettségek a Polgármestert terhelik Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 3. § (5) bekezdésében, az 57. § (1) és (3) bekezdésében és az 59. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint.
- 1.18. a koncesszióról szóló törvényben az önkormányzat számára biztosított hatáskörben eljárva:

1.18.1. aláírja a koncessziós szerződést,

1.18.2. felmondja a koncessziós szerződést, ha a szerződést aláíró másik fél az aláírástól számított 90 napon belül saját részvételével belföldi székhelyű gazdasági társaságot nem alapít,

1.18.3. felmondja a koncessziós szerződést az önkormányzat nevében, ha a koncessziós társaság a koncessziós szerződés megkötéséről, illetőleg a hatósági engedély visszavonásáról rendelkező, valamint a tevékenység gyakorlását megtiltó határozat közlésétől számított 6 hónapon belül nem válik a tevékenység gyakorlására jogosulttá,

1.18.4. az önkormányzati törzsvagyron hoz tartozó egyes - a szerződésben meghatározott - vagyontárgyak birtoklásának, használatának és hasznai szedésének jogát átengedi a koncessziós szerződés időtartama alatt,

1.18.5. igazolja - a nevében eljáró szerve útján - az önkormányzat tulajdonában lévő vagyontárgyak rendeltetésszerű állapotban történt átvételét a koncessziós társaság megszüntetése esetén.

1.19. Dönt ötvenezer forint értékhatárig az államháztartáson kívülre nyújtott forrás (támogatás) átadására irányuló egyedi támogatási kérelem (a továbbiakban: egyedi támogatási kérelem) alapján a támogatás megállapításáról természetes személy által benyújtott egyedi támogatási kérelem esetén.

1.20. Elutasítja az életjáradéki szerződés megkötésére irányuló kérelmet, amennyiben az életjáradéki szerződés megkötésének a feltételei nem állnak fenn, vagy ha a hiánypótlási határidő eredménytelenül telik el.”

Általános indokolás

Az időskorúak körében egyfelől igény, másfelől erős szükség mutatkozik az életjáradék iránt. A magánszemélyek között kötött életjáradéki szerződés azonban nem jelent teljes biztonságot az időskorúak számára abban a tekintetben, hogy a szerződésben meghatározott életjáradéki összeget a kötelezett életük végéig teljesíteni fogja. Számos jogi és családi probléma merülhet fel, amely a szerződés nem teljesítéséhez vezethet. Előfordulhat, hogy az életjáradékra rászoruló személy nehéz helyzetét kihasználva, vele előnytelen szerződést kötnek és a járadékra jogosult ezt csak a szerződéskötést követően vagy egyáltalán nem ismeri fel.

Ezen körülményeket mérlegelve elmondható, hogy az idősök számára is előnyös, ha az egyik szerződő fél az Önkormányzat, amely a járadék összegét előre meghatározott szempontok alapján számítja ki és folyósítja. A szociális szempontok érvényesítésén túl ez a konstrukció az önkormányzati lakásállomány növekedését is elősegíti.

A javasolt szabályozás európai uniós jogból eredő kötelezettséget nem érint.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolást a Nemzeti Jogszabálytárban kell közzétenni.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és a 2. §-hoz

A rendelet személyi és területi hatályát határozza meg.

A 3. §-hoz és a 4. §-hoz

Az életjáradéki szerződés megkötésének a feltételeit tartalmazza, így többek között a lakásnak a kérelmező(k) kizárólagos tulajdonában kell állnia, nem lehet 30 m²-nél kisebb, legalább komfortos komfortfokozatúnak kell lennie, valamint per-, igény-, és tehermentesnek, továbbá életvitelszerű lakhatásra alkalmasnak.

Az 5–7. §-hoz

Az életjáradéki szerződés megkötésére irányuló kérelem elbírálását és az azt megelőző eljárás szabályait, a döntési jogkör gyakorlójának megjelölését tartalmazza.

A 8. §-hoz

Az életjáradék összegének megállapítására vonatkozó szabályokat határozza meg.

A 9. §-hoz

Az életjáradéki szerződés kötelező tartalmi elemeit sorolja fel.

A 10. §-hoz

Az életjáradéki jogosult a lakást élete végéig használhatja, az életjáradéki jog és a használati jog az Önkormányzat tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg feltüntetésre kerül az ingatlan-nyilvántartásban.

A 11. §-hoz

Az életjáradéki jogosult továbbra is köteles fizetni a lakás használatával összefüggésben keletkezett közüzemi díjakat, a közös költségből eredő költségeket, évente igazolni köteles, hogy ennek a kötelezettségének eleget tett.

A 12. §-hoz

Az életjáradéki jogosultnak a lakás használatával kapcsolatos kötelezettségeit tartalmazza.

A 13. §-hoz

Az életjáradék egyszeri összege és a havi életjáradék megfizetésének módját és határidejét tartalmazza.

A 14. §-hoz

Az Önkormányzat a jogosult szükségtelen háborítása nélkül jogosult ellenőrizni, hogy az életjáradéki jogosult a szerződésben foglalt kötelezettségeinek eleget tesz-e.

A 15. §-hoz és az 1. melléklethez

A 6. § (3) bekezdésében foglalt hatáskör telepítését az SzMSz-be átültető rendelkezés

A 16. §-hoz

A rendelet hatálybalépését szabályozza

Hatásvizsgálat

A rendelet társadalmi hatása: az életjáradéki program az időskorúak számára életük végéig tartó anyagi biztonság lehetőségét teremtheti meg.

A rendelet gazdasági, költségvetési hatása: az életjáradéki szerződés megkötésekor egy egyszeri kifizetésre, majd ezt követően a szerződés fennállása alatt havi életjáradék megfizetésére kerül sor, melynek költségvetési fedezete rendelkezésre áll, az egyes életjáradéki szerződések megkötésekor a képviselő-testület a szerződés megkötéséről való döntéssel egyidejűleg egyedi döntésével csoportosít át a céltartalékból a kiadási előirányzatra.

A rendelet környezeti és egészségi következményei: A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezeti és egészségi következményei nincsenek.

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: a szerződések előkészítése, a teljes élettartam alatti figyelemmel kísérése, és a szükséges intézkedések megtétele miatt a Polgármesteri Hivatalban az adminisztrációs teher növekszik.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei: mulasztást nem eredményez.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Lakásért életjáradék – A számítások ismertetése

Az aktuáriusi korrekt számítás egy *várható érték* alapú számítás, ami a tudott vagy tudható tényezők közül nem mindegyiket veszi figyelembe, hiszen egyrészt minden tényező figyelembevétele végtelen bonyolulttá tehetné a modellt, másrészt az egyes ügyfelek *egyedi* adatai (például súlyos betegség vagy kiemelkedően egészséges/sportos életmód) szándékolatlanul maradnak ki.

A mellékelt excel-modell azt számolja ki, hogy a Lakásért életjáradék programban résztvevők mennyi havi induló összeget kapjanak, figyelembe véve, hogy a program keretében felajánlott ingatlanért az önkormányzat fix összeg helyett részben vagy egészben életjáradékot fizet. Azaz egy rendelkezésre álló fix összeg milyen „tarifa” alapján kerüljön életjáradékká váltásra. Az önkormányzat kockázata az, hogy az egyes ügyfelek az átlagtól (várható értéktől) eltérő ideig maradnak életben. A feladatnak nem része az ingatlan értékelése és az sem, hogy az ingatlan továbbhasználatát hogyan kell figyelembe venni.

A modell

1

Az átlagos **magyarországi halandósági** adatokból indulunk ki, melyeket a KSH szolgáltatja, és teszi közzé többek között a Human Mortality Database -en (mortality.org). Az itt elérhető 1950-2019-es évekre vonatkozó adatokból, az ezen időszaki trendek alapján, az úgynevezett Cairns-Blake-Dowd model segítségével kerültek előrejelzésre a halandósági adatok az elkövetkező évekre.

A Cairns-Blake-Dowd modell az idősebb korúak halandóságának változásának előrejelzésére optimalizált modell.

Ez azt jelenti, hogy a modell – minden más feltétel változatlansága esetén is – eltérő eredmény fog adni egy 2022. november 5-én és egy 2024. március 4-én induló járadék esetén. Ebből az is következik, hogy magát a modellt több évig lehet használni frissítés nélkül. 2027-ben javasolt a modell felülvizsgálata.

A budapestiek vagy esetleg még szűkebb csoport (I. kerületiek) az átlagostól eltérő várható értékei és eltérő trendjei *nem kerülnek* figyelembevételre.

Az így kiszámolt adatok a *total*, a *male* és a *female* munkalapokon találhatóak, melyekkel a felhasználóknak nincs feladata.

2

Köztudott, hogy a nők várható élettartama lényegesen meghaladja a férfiakét, ennek ellenére a *piaci szereplők* az Európai Unióban a **biztosítottak között nemük alapján nem tehetnek különbséget**, s bár az Önkormányzat nem piaci szereplő, az a döntés született, hogy a nemek alapján az önkormányzat sem fog különbséget tenni.

Tehát egy 67 éves nő és ez 67 éves férfi esetén – minden más feltétel változatlansága esetén – a járadék összege meg fog egyezni.

Hasonlóképpen kétszemélyes járadék esetén egy 70 éves férfi és egy 65 éves nő esetén – minden más feltétel változatlansága esetén – a járadék meg fog egyezni egy 65 éves férfi és 70 éves nőtől álló páréval. Ez tükröződik abban, ahogy az adatok során csak a két biztosított korát kell megadni tetszőleges sorrendben.

Mivel a nemek között nem teszünk különbséget, szükség van egy olyan feltételezésre, hogy a járadékosok között mi lesz a nemek aránya. Lehetséges, hogy mivel a tarifa a nőknek kedvez, ők az átlagnál nagyobb valószínűséggel lépnek be a rendszerbe, míg a férfiak kisebb valószínűséggel. Azaz kialakul egyfajta aniszelekció.

A modell alap-beállítás szerint az adott korcsoport nemek közti arányával számol, de ez felülírható egy feltételezett vagy a későbbiekben megfigyelt aránnyal. (Ehhez a B3 cellában a „manuális” opciót kell választani, és ekkor a modell a B4-es cellában megadott értékkel számol. Ha a B3 cellában a „népességi” opciót választjuk, mindegy, hogy mit írunk a B4-es cellába.) Értelmszerűen magasabb női arány adott összeg esetén alacsonyabb járadékot eredményez.

3

A modell úgy számol, hogy a járadék minden évben az előző év fogyasztói árindexével növekszik.

Felmerül a kérdés, hogy a lakások értéknövekedése 15-20 éves időtávon hogyan viszonyul a fogyasztói árindexhez. Ennek megítélésére rendelkezésre áll az MNB nettó lakásárindexe 1990 és 2021 között. Ebből az látszik, hogy 31 év alatt a lakásárindex minimális mértékben haladta meg a fogyasztói árindexet.

Ugyanakkor 2 tényezőt figyelembe kell venni:

1. A lakásárindex az átlagos – tranzakcióban résztvevő – lakásokra épül, azaz figyelembe veszi azt, hogy évek során a lakásállomány – átlagosan – modernizálódik, míg az egyes lakásokra ez nem igaz, ami ezt jelenti, hogy reális lehet azt feltételezni, hogy a programba bekerülő lakások „reálindexe” nem +0%, hanem inkább -0,5%- -1%. Ezt az értéket kell a B5-ös cellába kell beírni. Azaz ide az az érték kerül, amennyivel az infláció magasabb, mint a lakásárindex. (Minél magasabb értéket adunk meg, annál alacsonyabb járadékösszeget kapunk.) Amennyiben az MNB fél évente megjelenő lakáspiaci jelentése a budapesti ingatlanok túlértékeltségéről tudósít, javasolt -1 %-kal, alulértékeltség esetén - 0,5%-kal számolni.
2. az értékbecslés során figyelembe kell venni, hogy a lakásokat a tulajdonosok le fogják lakni, hiszen nem érdekeltek az értékmegőrzésben. Ezért az átlagnál jobb állapotú lakásokat is „csak” átlagosként szabad értékelni.

4

Végül fontos megjegyezni azt is, hogy a járadékosok halandósága függ az anyagi helyzetüktől. Egy jobb anyagi helyzetű járadékos *várhatóan* tovább él, mint az, aki szerényebb körülmények között élte le és fogja leélni az életét. Ha mindkét járadékos esetén azonos tarifát használunk, akkor gyakorlatilag a szegényebb járadékosoktól csoportosítunk át jövedelmet a jobb helyzetben lévőkhöz. Ezt hívják perverz redisztribúciónak. Tehát *nem* azért igazságos a szegényebbeknek kedvezőbb tarifán nyújtani a szolgáltatást, hogy a gazdagabbak támogassák őket, hanem hogy ne a szegények támogassák a gazdagabbakat (várható értékben).

A tárgyban elérhető egy részletes magyarországi tanulmány, amely a nyugdíjasok egyes csoportjainak várható élettartamát veti össze az általuk kapott nyugdíj szintjével. (Molnár D. László – Hollósné Marosi Judit: az öregségi nyugdíjasok halandósága. Közgazdasági Szemle, 2015. december)

A tanulmány azt a feltételezést erősíti meg, hogy a magasabb nyugdíjszint magasabb várható élettartammal jár együtt, ugyanakkor ez statisztikailag csak a férfiaknál volt egyértelműen igazolható. Nők esetén csak egyes korokban.

A modell használata során a B10-es cellában lehet a halandóságon módosítani. 100% azt jelenti, hogy az átlagos halandósággal számol a modell. 100%-nál magasabb érték nagyobb halandóságot (azaz magasabb induló járadékot), 100%-nál alacsonyabb érték kisebb halandóságot (azaz alacsonyabb induló járadékot) jelent.

Az egyeztetés során eldőlt, hogy a járadékmegállapítása során nem a nyugdíjak szintjét használja az Önkormányzat az életminőség becslésére, hanem a felajánlott ingatlan értékét. Ez abból a szempontból mindenképp előnyös, hogy a házaspárok esetén az életminőség „közös”, és általában a férj jövedelme magasabb. Így a fent említett tanulmányból azt az információt használjuk, hogy a célcsoportot 3 részre bontjuk, a középső csoport átlagos halandóságú, a felső csoport alacsonyabb, az alsó csoport magasabb halandóságú. Az eltérés korfüggő, az alábbi *kerekített* értékek érhetők el.

belépési életkor	alsó	középső	felső
60-69	90%	100%	110%
70	90%	100%	110%
71	91%	100%	109%
72	92%	100%	108%
73	93%	100%	107%
74	94%	100%	106%
75-től	95%	100%	105%

Kétszemélyes járadék esetén a fiatalabb szerződő életkorával kell számolni.

a javasolt sávok:

- alsó: 40 millió Forintig
- középső: 40-100 millió Forint között
- felső: 100 millió Forint felett.

A sávokat magasabb infláció esetén évente érdemes felülvizsgálni.

A besorolás esetén az ingatlan piaci árával kell számolni, míg a járadék megállapítása esetén a fentebb említett módon a jobb vagy kiemelkedő állapotú lakásokat is átlagosnak kell tekinteni.

Budapest, 2023. január

Készítette:

Dr. Borza Gábor

aktuárius tanácsadó (független, KMPG, Tools4F)

Magyar Aktuárius Társaság vezetőségi tagja 2013-jelenleg is; elnöke 2013-2017 között
Európai Aktuárius Társaság (AAE) Nyugdíj Bizottságának alelnöke 2017-
EIOPA Occupational Pension Stakeholder Group tagja 2011-2013 (azóta is az egyetlen
magyar tag)

Corvinus Egyetem – címzetes egyetemi docens