

ÉLETJÁRADÉK LAKÁSÉRT

Általános szerződési feltételek
A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzat
által kötendő szerződésekhez

I. A szerződés célja:

Az életjáradék lakásért szerződés célja, hogy a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) magántulajdonban lévő ingatlan, társasházi, lakásszövetkezeti lakás tulajdonosának, használójának egy esetben a forgalmi érték meghatározott százalékának egyösszegű, majd élete végéig havonkénti rendszerességgel, meghatározott – ezen általános szerződési feltételek szerint rögzített és az előző naptári évi a KSH által megállapított inflációnak megfelelően változó – életjáradéki összeget fizessen, melynek fejében a tulajdonos tulajdonjogát átruházza az Önkormányzat részére.

II. A szerződés alanyai:

1./ Az életjáradéki szerződés kötelezettje a lakástulajdont, használati jogot (a továbbiakban: tulajdon) szerző Önkormányzat. A szerződést az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Lakásgazdálkodási Osztálya készíti elő és az Önkormányzat nevében a polgármester köti meg.

2./ Az életjáradéki szerződés jogosultja (továbbiakban: Jogosult) a szerződéskötéskor 65. életévét már betöltött olyan kerületi lakos lehet, aki tulajdonjoggal rendelkezik.

3./ Amennyiben a lakástulajdon házastársak (élettársak) közös tulajdonában áll, az életjáradéki szerződést az érintett személyekkel együttesen kell megkötni.

III. A szerződéskötés feltételei:

1./ Életjáradéki szerződés azokkal a 65 éves vagy annál idősebb, XI. kerület közigazgatási területén lakó magyar állampolgárokkal köthető, akik Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat közigazgatási területén lévő lakásingatlan tulajdonjogával rendelkeznek, és lakásingatlanuk tulajdonjogát életjáradéki szolgáltatás fejében felajánlják az Önkormányzat részére.

2./ Életjáradéki szerződés csak olyan tulajdon megszerzésére irányulhat, amely kizárólag a Jogosult(ak) tulajdonában áll, per-, teher- és igénymentes.

3./ A Jogosult(ak)on kívül az ingatlanban más személy lakáshasználati jogcímmel, bejelentett állandó lakó-, és/vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik.

4./ Életjáradéki szerződés csak olyan tulajdonra köthető, amelynek alapterülete legalább 35 m², komfortfokozata legalább komfortos és rendeltetésszerű használatra alkalmas műszaki

állapotban van. Egyedi elbírálás alapján 35 m² –nél kisebb tulajdonra is köthető életjáradéki szerződés.

5./ Az ingatlan birtokbavételével egy időben a berendezési tárgyakról leltár készül.

IV. A szerződéskötés szabadsága:

A tulajdonos és az Önkormányzat a III. pontban foglalt feltételek fennállása estén is csak közös megegyezéssel köthet életjáradéki szerződést, azaz a szerződés megkötésére az Önkormányzat sem kötelezhető.

V. A Jogosult jogai és kötelezettségei

1./ A Jogosultat megilleti az életjáradéki szerződéssel elidegenített ingatlan tulajdonjoga VII/2. pont szerinti forgalmi értékének 10 %-áig terjedő egyszeri pénzösszeg.

2./ A Jogosultat a szerződéskötést követő hónaptól kezdődő minden hónap 5. napjáig megilleti a havi életjáradék.

3./ A Jogosultat holtig tartó használati jog illeti meg a szerződés tárgyát képező ingatlanra, a használati jogért fizetni nem kell.

4./ A Jogosult köteles fizetni a lakás üzemeltetésével kapcsolatos költségeket.

5./ A Jogosult a lakásba senkit nem fogadhat be, a lakást vagy annak egy részét senkinek sem ingyenesen, sem ellenérték fejében bérbe, vagy használatba nem adhatja.

6./ A Jogosult köteles a lakást rendeltetésszerűen használni, ennek keretében a lakás karbantartását saját költségén elvégezni és a szerződéskötéskor fennálló műszaki állapotot fenntartani. Az Önkormányzat a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségének teljesítését jogosult évente ellenőrizni, melynek türése a Jogosult köteles.

7./ A Jogosult a szerződéstől abban az esetben állhat el, ha egyösszegben visszafizeti a számára kifizetett életjáradékot bele értve az egyösszegben kifizetett pénzösszeget is, és bánatpénzként annak 10 %-át.

VI. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

1./ Az Önkormányzat köteles az életjáradéki szerződés megkötésekor a Jogosultnak az V/1./ pont alapján megillető pénzösszeget átutalni.

2./ Az Önkormányzat köteles a Jogosultnak a szerződéskötést követő hónaptól kezdődő minden hónap 5. napjáig a Jogosultat V/2./ pontban megillető életjáradékot átutalni.

3./ Az Önkormányzat köteles a lakásbiztosítás díját, valamint a társasházi közös költség összegét a társasház javára megfizetni.

4./ Az Önkormányzatnak jogában áll évente ellenőrizni a Jogosult lakáshasználatával kapcsolatos kötelezettségei, korlátozásai betartását.

VII. Az életjáradék összege:

1./ Az életjáradék nagysága a Jogosult életkorától, valamint az Önkormányzat tulajdonába került lakás forgalmi értékétől függ, az alábbiak szerint.

				65 éves kor feletti életjáradék havi összege	70 éves kor feletti életjáradék havi összege	75 éves kor feletti életjáradék havi összege	80 éves kor feletti életjáradék havi összege	85 éves kor feletti életjáradék havi összege
ingatlan értéke	5 % kezelési költség	életjáradék alapja (érték-5%)	forgalmi érték 10 %-a egyösszegű utalás	futamidő 25 év, 10% egyösszegű utalás esetén	futamidő 20 év 10% egyösszegű utalás esetén	futamidő 15 év 10 % egyösszegű utalás esetén	futamidő 10 év 10 % egyösszegű utalás esetén	futamidő 5 év 10 % egyösszegű utalás esetén

2./ Az életjáradék alapja: A Jogosult által felajánlott ingatlan az önkormányzat által megbízott ingatlan értékbecslő által meghatározott forgalmi értéke, csökkentve az ingatlan szerződés kori forgalmi értékének 5 %-ával a szerződéskötés, valamint a rendszer működtetésének biztosítására.

3.A/ Az életjáradék havi összege: A VII/2. pont szerinti életjáradék alapösszegéből az egyösszegű kifizetés után fennmaradó értékből a Jogosult életkorától függően 5-25 éves időtartammal számolt összeg, a VII.1./ pontban foglaltak szerint.

Több jogosult (házastárs, élettárs) esetében a jogosultak átlagéletkorát kell figyelembe venni.

A Jogosultak valamelyikének elhalálozása esetén a hátramaradottat a teljes életjáradék illeti meg.

4./ Az életjáradék összege évenként az előző naptári évi a KSH által megállapított fogyasztói árindexnek megfelelően változik, melyről minden évben Jogosult tájékoztatást kap.

5./ Személyi jövedelemadó: Az életjáradék szerződés révén megszerzett jövedelem a mindenkor hatályos személyi jövedelemadó törvény szabályai szerint adózik.