

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
11/2023. (V. 8.) 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 lakhelyül szolgál (a továbbiakban: lakás), továbbá
- b) a 65. 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, szülők, gyermekek és testvérek, 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)¹ Az Önkormányzat az életjáradéki jogosulttal a következő feltételek együttes megléte esetén köthet életjáradéki szerződést:

- a) az életjáradéki szerződés tárgya olyan lakástulajdon, amely

¹ Módosította a 19/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése, hatályos 2025. július 1-től.

- aa) forgalomképes,
 - ab) legalább komfortos komfortfokozatú,
 - ac) életvitelszerű lakhatásra alkalmas műszaki állapotú,
 - ad) per-, igény-, továbbá tehermentes - értve ezalatt azt is, hogy a lakásban harmadik személy lakáshasználati jogcímmel, bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, vagy a lakást az életjáradéki szerződésbe foglalt kötelezettségének megfelelően az életjáradéki jogosult tehermentesíti, és
- b) az életjáradéki szerződés a lakás 100%-os tulajdonjogára vonatkozik,
 - c) az életjáradéki jogosult a lakásban egyedül lakik, vagy a lakásban kizárólag az életjáradéki jogosultak laknak, továbbá
 - d) az életjáradéki jogosultnak az életjáradéki szerződés megkötésekor a lakásra közüzemi díjhátraléka, közös költség tartozása, az Önkormányzat felé adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása vagy bármilyen jogcímen lejárt és ki nem egyenlített tartozása nem áll fenn vagy vállalja, hogy a részére folyósított életjáradék terhére a tartozást megfizeti.

(2)² Életjáradéki szerződés tárgya lehet az a lakás is, amely a felajánlás időpontjában nem felel meg az (1) bekezdés a) pont ad) alpontjában vagy d) 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)³ 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 mindenkor költségvetésében rendelkezésre áll és a Gazdasági és Jogi Bizottság 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 megkötése iránti kérelmet az e célra rendszeresített formanyomtatványon (1. melléklet) kell benyújtani, 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)⁴ Az életjáradéki szerződés megkötéséhez szükséges feltételek fennállását és a kérelemben megadott adatok valóságát az Önkormányzat ellenőrzi. Az Ingatlan 4. § (1) bekezdés a) pont ab)–

² Módosította a 19/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése, hatályos 2025. július 1-től.

³ Módosította a 19/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése, hatályos 2025. július 1-től.

⁴ Módosította a 19/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2025. július 1-től.

ac) alpontjaiban foglalt feltételek fennállásának ellenőrzését a kérelmezővel előre egyeztetett időpontban az Önkormányzat a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. útján végzi.

(2)⁵ Az eljárásban egy ízben hiánypótlásnak van helye. A hiánypótlási felhívásban az Önkormányzat 15 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)⁶ Az életjáradéki szerződés megkötéséről a Gazdasági és Jogi Bizottság 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)⁷ Az Önkormányzat az életjáradéki jogosult részére havi rendszerességgel életjáradékot fizet. A havi rendszerességgel fizetett életjáradék mértéke a jogosult szerződés-kötés kori életkorának figyelembevételével, az ingatlan forgalmi értékének táblázat szerint megállapított ezreléke (szorzószám), melyet a rendelet 2. melléklete tartalmaz.

(3)⁸ Az Önkormányzat az életjáradéki szerződés alapján, a lakás tulajdonjogáért cserébe egyösszegű életjáradékot fizet az életjáradékra jogosult részére a jogosult által megadott bankszámlaszámra. Az egyösszegű életjáradék mértéke az életjáradéki szerződés tárgyát képező lakás értékbecslés által megállapított értékének 15%-a, a szerződéskötéskor 80. életévüket betöltött jogosultak esetében 20%.-a. Az egyszeri kifizetés összegéből le kell vonni a 4. § (1) bekezdés a) pont ad) alpont vagy d) pontja 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 Módosította a 19/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2025. július 1-től.

⁶ Módosította a 19/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2025. július 1-től.

⁷ Módosította a 19/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2025. július 1-től.

⁸ Módosította a 19/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2025. július 1-től.

(5) Amennyiben az életjáradéki szerződésnek több jogosultja van, kérésükre az életjáradék külön-külön folyósítható. Ebben az esetben az életjáradék az életjáradéki jogosultakat az általuk meghatározott arányban illeti meg. A tovább élő életjáradéki jogosultat a havi életjáradék 100%-a illeti meg.

5. Az életjáradéki szerződés tartalma

9. §

(1)⁹ Az életjáradéki szerződést a Gazdasági és Jogi Bizottság 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 a tovább élő 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 Önkormányzat az életjáradéki szerződést – annak megkötését követően haladéktalanul – benyújtja az illetékes ingatlanügyi hatósághoz az Önkormányzat tulajdonjogának, valamint az életjáradéki jogosult életjáradéki és használati jogának bejegyezése érdekében. Az életjáradéki szerződés létrejöttével és az életjáradéki jog, valamint használati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket az Önkormányzat viseli.

(4)¹⁰ Az életjáradéki szerződés közös megegyezéssel történő módosításáról a Gazdasági és Jogi Bizottság 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. §

⁹ Módosította a 19/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése, hatályos 2025. július 1-től.

¹⁰ Módosította a 19/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése, hatályos 2025. július 1-től.

(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)¹¹ Az életjáradék egyszeri összegét az életjáradéki jogosult számára a szerződéskötés időpontját követő 15 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, amennyiben annak kifizetésére az életjáradéki jogosult halálát követően kerülne sor – 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 szerződéskötéskori 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.

¹¹ Módosította a 19/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2025. július 1-től.

7. Záró rendelkezés

15. §¹²

16. §

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

17. §¹³

E rendeletnek az időskor életjáradékkal történő önkormányzati támogatásáról szóló 11/2023. (V. 8.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 19/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelettel megállapított 4. § (1) és (2) bekezdése, a 4. § (4) bekezdése, a 6. § (1) és (2) bekezdése, a 7. § (3) bekezdése, a 8. § (2) és (3) bekezdése, a 9. § (1) és (4) bekezdése, a 13. § (1) bekezdése, az 1. és 2. melléklete a hatálybalépéskor folyamatban lévő ügyekre is alkalmazandó.

Az egységes szerkezetű rendeletbe foglalás a módosításoknak megfelelően történt¹⁴:

dr. Sölch Gellért
jegyző



Budapest, 2025. július 2.

¹² Hatályon kívül helyezve a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján, hatályos 2023. június 3-tól.

¹³ Megállapította a 19/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 7. §-a, hatályos 2025. július 1-től.

¹⁴ Egységes szerkezetben a módosító 14/2025. (V. 22.), valamint 19/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelettel.

ÉLETJÁRADÉKI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSE IRÁNTI KÉRELEM

1. Kérelmező

neve:

születési helye és ideje:

édesanyja neve:

személyi igazolvány száma:

családi állapota:

lakcíme:

telefonszáma:

2. Házastárs/élettárs/szülő/gyermek/testvér (a megfelelő rész aláhúzendó) kérelmező

neve:

születési helye és ideje:

édesanyja neve:

személyi igazolvány száma:

családi állapota:

lakcíme:

telefonszáma:

3. Házastárs/élettárs/szülő/gyermek/testvér (a megfelelő rész aláhúzendó) kérelmező

neve:

születési helye és ideje:

édesanyja neve:

személyi igazolvány száma:

családi állapot:

lakcíme:

telefonszáma:

¹⁵ Módosította a 19/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése, hatályos 2025. július 1-től.

4. A szerződéskötéshez felajánlott ingatlan:

címe:
helyrajzi száma:
alapterülete:
szobaszáma:
komfortfokozata:
helyiségei:

5. A kérelem benyújtásához szükséges mellékletek:

- a) a felajánlott ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés egyszerű másolata;
- b) kérelmező(k) nyugdíjszelvényének másolata;
- c) házastárs kérelmezők esetén a házassági anyakönyvi kivonat egyszerű másolata, egyebekben a rokonsági fok igazolása (születési anyakönyvi kivonat egyszerű másolata);
- d) társasházi ingatlan esetén a társasházi alapító okirat, valamint a közös képviselő által kiállított igazolás a közös költség havi összegéről és arról, hogy a lakásra a kérelem benyújtásakor közös költség tartozás nem áll fenn;
- e) közműszolgáltatók igazolása a kérelem benyújtását megelőző hónap szerinti egyenlegről, esetleges tartozások összegéről, illetve azok időközben történt rendezéséről.

Alulírott kijelentem, hogy az általam közölt adatok a valóságnak megfelelnek, továbbá tudomásul veszem, hogy amennyiben az életjáradéki szerződés megkötésének szándékától elállok, úgy köteles vagyok az életjáradéki szerződéshez elkészített ingatlanforgalmi szakvélemény teljes díját a kérelem visszavonását követő 30 napon belül az Önkormányzatnak megfizetni.

Budapest, 20..... év hónap nap

.....
Kérelmező

.....
Kérelmező

.....
Kérelmező

Az életjáradék havi összegének megállapításához

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	életkor	65 éves kor felett	68 éves kor felett	70 éves kor felett	72 éves kor felett	74 éves kor felett	76 éves kor felett	78 éves kor felett	80 éves kor felett	81 éves kor felett
2	szorzó- szám	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1 majd a szorzószám évente egy tizedessel nő

¹⁶ Megállapította a 19/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése, hatályos 2025. július 1-től.