

A

Petra Vita

nyugdíjas komplexumok általános szerződési feltételei

Érvényesség: 2025. december 1.

Kibocsátó: Lontrons Se.

Módosítások:



A.....	0
nyugdíjas komplexumok általános szerződési feltételei.....	0
0. FEJEZET — ALAPELVEK, FOGALMAK ÉS JOGI KERET.....	9
0.1. A dokumentum célja.....	9
0.2. Jogi háttér és normakövetelmények.....	9
0.3. A PV rendszer fő elemei.....	10
1. Lakhatási Használati Jog (LHJ).....	10
2. Kötelező havi díj.....	10
3. Bérleti díj (Rent).....	10
4. Kártyarendszer.....	10
5. Programok.....	10
6. A PV működési metodikája.....	10
0.4. Alapvető fogalmak.....	10
0.5. A szerződéskötés alapelvei.....	11
0.6. A PV tevékenységének korlátai.....	11
0.7. Fogyasztóvédelmi és tájékoztatási elvek.....	11
1. FEJEZET — A LONTRONS EURÓPAI ZRT. (SE).....	12
1.1. A Lontrons Európai Zrt. szerepe a PV rendszerben.....	12
1.2. A Societas Europaea (SE) jogi státuszának jelentősége.....	12
1.2.1. Egységes EU-s jogképesség.....	12
1.2.2. Átláthatóság és felügyelet.....	12
1.2.3. Rugalmasság több tagállamos működésben.....	12
1.3. Az Üzemeltető azonosító adatai.....	13
1.4. A Lontrons SE tevékenységi köre a PV rendszerben.....	13
1.4.1. Ingatlanfejlesztés.....	13
1.4.2. Lakhatási üzemeltetés.....	13
1.4.3. Lakói szolgáltatási rendszer biztosítása.....	13
1.4.4. Kártyarendszer működtetése.....	13
1.4.5. Szerződéses rendszerek üzemeltetése.....	13
1.5. Felügyelet és megfelelés.....	14
1.6. Miért biztonságos az Üzemeltető a Lakó számára?.....	14
1.6.1. EU-s cégjogi háttér.....	14
1.6.2. Elkülönített lakói pénzáramlás.....	14
1.6.3. Lakóvédelmi mechanizmusok.....	14
1.6.4. Szolgáltatási átláthatóság.....	14
1.7. Az Üzemeltető felelősségvállalása és kötelezettségei.....	14
1.7.2. Műszaki és üzemeltetési kötelezettségek.....	15
1.7.3. Partneri szolgáltatások biztosítása.....	15
1.7.4. Digitális és adminisztratív kötelezettségek.....	15
1.7.5. Pénzügyi és elszámolási kötelezettségek.....	15
1.7.6. Nemteljesítés esetén vállalt kötelezettségek.....	15
1.7.7. Visszafizetés és elszámolás speciális szabályai.....	16
1.7.8. Az Üzemeltető korlátai (jogi tisztázás).....	16
1.7.9. Beruházás meg nem valósulása vagy lényeges késedelve.....	16
2. FEJEZET — A SZERZŐDÉSES JOGVISZONY ALANYAI.....	17
2.1. Az Üzemeltető jogi státusza.....	17
Az Üzemeltető szolgáltatást nyújt, nem vagyont kezel.....	17

2.2. A Lakó fogalma.....	18
2.3. Bérlő (Rent) fogalma.....	18
2.4. Spirit Lakó fogalma.....	18
A Spirit jogviszony különlegességei:.....	18
2.5. Ügynökök, Ügyfélkísérők, közvetítők jogi státusza.....	18
2.6. A szerződés alanyai: egyedülálló vagy pár.....	19
Beköltözhet:.....	19
2.7. A szerződéskötés személyessége.....	19
2.8. A Lakó alapvető jogai és kötelezettségei.....	19
Lakó jogai:.....	19
Lakó kötelezettségei:.....	19
2.9. Az Üzemeltető jogai és kötelezettségei.....	20
Jogai:.....	20
Kötelezettségei:.....	20
3. FEJEZET — A LAKHATÁSI HASZNÁLATI JOG (LHJ).....	20
3.1. Az LHJ jogi természete.....	20
3.2. Az LHJ keletkezése.....	20
3.3. Az LHJ tartalma és terjedelme.....	21
3.4. Az LHJ személyhez kötöttsége.....	21
3.5. LHJ-érték és LHJ-díj.....	21
3.6. A feláras LHJ-díj (LIFE rendszer) jogi minősítése.....	21
A feláras LHJ nem:.....	21
A felárral egyenértékű szolgáltatási keret AJÁNDÉK, és nem kapcsolódik vissza jogilag az LHJ-hez.....	22
3.7. LHJ örökölhetősége.....	22
3.8. LHJ értéknövekedési szabály (max. +50%).....	22
Példa:.....	22
3.9. Elszámolás és megszűnés.....	22
3.10. Az LHJ és a PV-kártyarendszer jogi elválasztása.....	23
Következmény:.....	23
3.11. Az LHJ gyakorlása.....	23
3.12. Átruházhatóság és tilalmak.....	23
4. FEJEZET — INYT-VÉDELEM ÉS SZÉLJEGYES JOGI PROTOKOLL.....	24
4.1. A védelem célja.....	24
4.2. Jogsabályi háttér.....	24
4.3. A feljegyezhető ügyleti tény tartalma.....	24
4.4. A feljegyzés joghatása.....	25
1. NYILVÁNOSSÁG – harmadik személyek tudomást szereznek róla.....	25
2. NEM KELETKEZTET RANGHELYET.....	25
3. A Lakó szerződéses pozícióját stabilizálja.....	25
4.5. A feljegyzés folyamata.....	25
4.5.1. A Lakó kérelme.....	25
4.5.2. Az Üzemeltető jóváhagyása.....	26
4.5.3. Közjegyzői okiratba foglalás.....	26
4.5.4. Ingatlanügyi hatóság.....	26
4.6. Költségviselés.....	26
4.7. A feljegyzés törlése.....	26
4.9. Lakóvédelmi Protokoll — külön szabályzat.....	27

5. FEJEZET – A LAKHATÁSI HASZNÁLATI JOG (LHJ) KELETKEZÉSE, DÍJAI ÉS SZERKEZETE.....	28
5.1. Az LHJ létrejötte.....	28
5.2. Az LHJ szerkezete.....	28
5.2.1. Alap LHJ-díj.....	28
5.2.2. ÖNKÉNTESEN VÁLLALT LHJ-FELÁR (Life és Spirit program esetén).....	28
5.3. A Life felárhoz tartozó Gyémánt-kártya – mint különálló szolgáltatás.....	29
5.4. A Spirit felárhoz tartozó Spirit-kártya – mint különálló szolgáltatás.....	29
5.4. Kötelező havi díj.....	30
5.5. Az LHJ díjfizetés módja.....	30
5.6. Az LHJ-hoz kapcsolódó kötelező széljegy-feljegyzés.....	30
5.7. Az LHJ örökölhetősége.....	30
5.8. LHJ megszűnése.....	31
5.9. A Rent konstrukció viszonya az LHJ-hoz.....	31
6. FEJEZET — KONSTRUKCIÓK.....	31
6.0. ÁLTALÁNOS INSTRUKCIÓK.....	31
6.0.1. Igényszint-alapú létesítés.....	31
6.0.2. Beköltözési határidő.....	31
6.0.3. Szolgáltatási szintek igazítása.....	31
6.1. CLASSIC PROGRAM.....	31
6.1.1. A Classic program jogi természete.....	31
6.1.2. A Classic LHJ tartalma.....	32
6.1.3. Classic LHJ örökölhetősége.....	32
6.1.4. Classic program díjszerkezete.....	32
6.1.4.1. LHJ egyszeri díj.....	32
6.1.4.2. Kötelező havi díjak.....	32
6.1.4.3. Eseti díjak.....	33
6.1.5. Classic program megszűnése.....	33
6.2. BEYOND PROGRAM.....	33
6.2.1. A Beyond program jogi természete.....	33
6.2.2. Beyond jogviszony lényege.....	33
6.2.3. Beyond és Rent viszonya.....	33
6.2.4. Beyond örökölhetősége.....	33
6.2.5. Beyond megszűnése.....	33
6.3. LIFE PROGRAM.....	34
6.3.1. A Life program jogi természete.....	34
6.3.2. Life LHJ szerkezete.....	34
6.3.3. Gyémánt kártya.....	34
6.3.4. Life megszűnése.....	34
6.4. SPIRIT PROGRAM.....	34
6.4.1. A Spirit jogi természete.....	34
6.4.2. Spirit szerkezete.....	35
6.4.3. Spirit időtartam.....	35
6.4.4. Spirit szolgáltatások.....	35
6.4.5. Spirit örökölhetőség.....	35
6.5. SZERZŐDÉSKÖTÉSI REND ÉS SZERZŐDÉSCSOMAGOK.....	35
6.5.1. Alapelv.....	35
6.5.2. Classic / Beyond / Life.....	35

6.5.3. Spirit.....	35
6.5.4. Kötelező dokumentumok.....	35
7. FEJEZET – KÁRTYARENDSZER.....	36
7.1. A kártyák jogi természeté.....	36
7.2. Kártyatípusok.....	37
7.2.1. Gyémánt kártya (Life program része).....	37
7.2.2. Classic/Beyond/Life/Spirit szolgáltatási kártyák.....	37
7.2.3. Spirit kártya.....	37
7.2.4. BLACK kártya.....	37
7.3. Lakáshoz kötött és névre szóló kártyák.....	38
1. Lakáshoz kötött kártya.....	38
2. Névre szóló kártya.....	38
7.4. Alaptőke – vásárlóerő leválasztása.....	38
7.5. Porlasztás (havi felhasználási keret).....	38
7.6. Halmozás szabályai.....	39
7.7. Kártyák megszűnése és haláleseti szabályok.....	39
7.8. BLACK kártya.....	39
7.9. Kártyaszerződések.....	39
7.10. Kártya-MNB megfelelés (részletes).....	40
1. Nem minősülnek pénzügyi közvetítő eszköznek.....	40
2. Nem elektronikus pénz.....	40
3. Nem betét és nem befektetés.....	40
4. Nem biztosítási termék.....	40
5. Tiszta szolgáltatási utalvány.....	40
8. FEJEZET — HAVI SZOLGÁLTATÁSI KERETEK, PARTNERI CSOMAGOK, ELNEMHASZNÁLT ÖSSZEGEK ÉS ELÉVÜLÉS.....	40
8.1. A havi szolgáltatási keret fogalma.....	41
8.2. A havi keret forrásai.....	41
8.2.1. Classic / Beyond lakók – névre vagy lakásra jegyzett kártyák.....	41
8.2.2. Life – Gyémánt kártya (Life bónusz).....	41
8.2.3. Spirit – Spirit kártya (Spirit-szerződés).....	42
8.3. Halmozás (rollover).....	42
8.4. Előrefelhasználás (pre-use).....	42
8.5. Fel nem használt keret – elévülés.....	42
8.6. Haláleseti kezelés.....	42
8.6.1. Classic / Beyond / Life.....	42
8.6.2. Spirit.....	43
8.7. A kártyák viszonya az LHJ-hoz.....	43
8.7.1. Az LHJ önálló kötetmi jog (PTK 6:5–6:7).....	43
8.7.2. A kártyák = külön szolgáltatáscsomagok.....	43
8.8. Partneri szolgáltatókkal kötött csomagok (ÚJ, IT-rendszerbe épül).....	43
8.9. Rent Bérló havi kerete.....	44
8.10. Biztonsági garanciák a Lakó számára.....	44
9. FEJEZET — ÖRÖKLÉS.....	44
9.1. Az LHJ örökölhetősége.....	44
9.2. Az Alap-LHJ és a Feláras LHJ örökölhetősége.....	45
1. Alap-LHJ díj (Classic vagy Life alapösszeg).....	45
2. Feláras LHJ (Life konstrukció).....	45

9.3. Az 50%-os értéknövekedési szabály — örökölhető többlet.....	45
9.4. A Gyémánt kártya alaptőkéjének örökölhetősége.....	45
Örökölhető elemek:.....	46
Nem örökölhető elemek:.....	46
9.5. Kártyák öröklésének tilalma.....	46
9.6. Családi, házastársi/élettársi öröklési szabályok.....	47
Ha a túlélő fél nem kíván maradni:.....	47
9.7. Spirit — nincs örökös.....	47
9.8. Hagyatéki protokoll.....	47
9.9. Az örökösök döntési lehetőségei.....	48
1. A szerződést folytatja (Classic vagy Life jogon).....	48
2. Átalakítja a szerződést másik konstrukcióra.....	48
3. Átruházza másra.....	48
4. Elszámolást kér.....	48
9.10. Örökösök közötti vita esetén.....	48
10. FEJEZET — HAVI SZOLGÁLTATÁSI KERETEK, EL NEM HASZNÁLT ÖSSZEGEK, ELÉVÜLÉS.....	49
10.1. A havi keretek jogi természete.....	49
10.2. A porlasztás fogalma és működése.....	49
10.3. Havi keret igénybevételének szabályai.....	50
10.4. Havi keretek halmozása és előre felhasználása.....	50
10.4.1. Előre felhasználás („6 havi előreköltés”).....	51
10.5. Elévülés.....	51
10.6. Haláleseti szabályok.....	52
10.7. Kártyák közötti átvitel tilalma.....	52
10.8. Jogvesztés.....	52
10.9. Speciális szabályok Spirit program esetén.....	52
10.10. Átláthatóság és ügyfélvédelem.....	53
11. FEJEZET — ÜZEMELTETÉS ÉS MŰSZAKI HÁTTÉR.....	53
11.1. A PV-épületek jellemzése.....	53
11.1.1. Energetikai követelmények.....	53
11.1.2. Hőtechnika és szigetelés.....	53
11.1.3. Nyílászárók.....	53
11.1.4. Elektromos rendszer.....	53
11.1.5. Központi terek és szolgáltatási helyiségek.....	54
11.2. Üzemeltetési rendszer.....	54
11.2.1. A PV üzemeltetési feladatai.....	54
11.2.2. A Lakó által fizetendő üzemeltetési díjak.....	54
11.3. Közös szolgáltatások.....	54
11.4. Karbantartási protokoll.....	55
11.4.1. PV kötelező karbantartási feladatai.....	55
11.4.2. Lakó apartmanjához tartozó karbantartási kör.....	55
11.4.3. Lakó által fizetendő karbantartás.....	55
11.4.4. Ötévenkénti állagmegóvó felújítás.....	55
11.4.4.1. Finanszírozás.....	55
11.4.4.2. Lakói együttműködés.....	56
11.4.4.3. Jogkövetkezmények.....	56
11.5. Lakói felelősség.....	56

11.5.1. Tiltott cselekmények.....	56
11.6.1. Adatkezelési és információbiztonsági alapok.....	57
11.6.2. Egyedi Lakói Fiók (PV-User Account).....	57
11.6.3. PV-LAKO applikáció.....	57
11.6.4. PV-Admin és PV-Secure technikai modulok.....	57
PV-Admin rendszer.....	57
PV-Secure modul.....	58
11.6.5. Fizetési és díjrendszer-integráció.....	58
11.6.6. Biztonság és adatvédelem.....	58
11.6.7. Kommunikáció és lakói infosztráda.....	59
11.7. Üzemeltetési záradék.....	59
12. FEJEZET — DÍJAK, FIZETÉS, SZÁMLÁZÁS.....	59
12.1. Díjtípusok.....	59
12.1.1. Lakhatási Használati Jog (LHJ) díja.....	59
12.1.2. Kötelező díj (üzemeltetési díj).....	60
12.1.3. Bérleti díj.....	60
12.1.4. Választható szolgáltatási díjak.....	60
12.1.5. Kártyadíjak.....	60
12.2. Fizetési módok.....	60
12.2.1. Banki átutalás.....	60
12.2.2. Állandó átutalási megbízás.....	60
12.2.3. Online fizetés (PV-app vagy PV-portal).....	61
12.2.4. Készpénzes fizetés tilalma.....	61
12.3. Fizetés határideje.....	61
12.4. Lakhatással összefüggő díjak.....	61
12.5. Késedelmi szabályok.....	61
12.5.1. Késedelmi kamat.....	61
12.5.2. Fizetési felszólítás.....	61
12.5.3. 45 napos késedelem – korlátozás.....	62
12.5.4. 60 napos késedelem – szerződésszegés.....	62
12.6. Elszámolás.....	62
12.6.1. LHJ esetén.....	62
12.6.2. Rent esetén.....	62
12.6.3. Kártyák esetén.....	62
12.7. Tartozások beszámítása.....	62
13. FEJEZET — INDEXÁLÁS ÉS DÍJMÓDOSÍTÁS.....	63
13.1. Indexálási képletek.....	63
13.1.1. Fogyasztói árindex (KSH – éves infláció).....	63
13.1.2. Energiaár-index (villany, fűtés, hőszivattyú).....	63
13.1.3. Bér- és munkaerőköltség-index.....	63
13.1.4. Karbantartási és felújítási költségindex.....	64
13.2. Éves díjkorrekció.....	64
13.3. Előzetes értesítés.....	64
13.4. Lakói külön felmondási jog díjmelés esetén.....	64
A Lakó felmondhat.....	65
Felmondás esetén.....	65
13.5. Díjmódosítás rendkívüli helyzetben.....	65
14. FEJEZET — SZERZŐDÉSKÖTÉS ÉS MÓDOSÍTÁS.....	65

14.1. Személyes szerződéskötés (kivétel: külföldi lakó).....	65
14.1.1. Alapelv.....	65
14.1.2. Kivétel — külföldi Lakó.....	66
14.1.3. Egyedül / házastárs / élettárs esetén.....	66
14.2. Spirit speciális feltételei.....	66
14.2.1. A Lakó előzetes állapotfelmérésen vesz részt.....	66
14.2.2. A Lakó cselekvőképessége.....	66
14.2.3. A Lakó rendelkezik a Spirit-be kerüléshez szükséges vagyoni értékkel.....	66
14.2.4. Spirit esetén külön PV-Secure eljárás indul.....	67
14.3. Szerződésmódosítás.....	67
14.3.1. A módosítás formája.....	67
14.3.2. Mikor kérhető szerződésmódosítás?.....	67
14.4. Programváltás (Classic ↔ Life ↔ Beyond ↔ Spirit).....	67
14.4.1. Classic → Life.....	67
14.4.2. Life → Classic.....	67
14.4.3. Classic / Life → Beyond.....	67
14.4.4. Classic / Life / Beyond → Spirit.....	68
14.4.5. Spirit → más program.....	68
14.5. Átköltözés PV-komplexumok között.....	68
14.5.1. Előfeltételek.....	68
14.5.2. Díjelszámolás.....	68
14.5.3. Lakói jogok és szolgáltatások átvihetők.....	68
14.5.4. Átköltözési költségek.....	68
15. FEJEZET — MEGSZŪNÉS, ELÁLLÁS, FELMONDÁS.....	69
15.1. A szerződés megszűnésének esetei.....	69
15.1.1. Lakó halálával.....	69
15.1.2. Határozott idő leteltével.....	69
15.1.3. Közös megegyezéssel.....	69
15.1.4. Lakó rendes felmondásával.....	69
15.1.5. PV rendes felmondásával.....	69
15.1.6. PV rendkívüli felmondásával (szerződésszegés miatt).....	69
15.1.7. A Lakó tartós távolléte / elköltözése.....	69
15.2. Elállási jog (szerződéskötés utáni) — 3% ajánlattételi összeg.....	69
Fontos:.....	69
15.3. Lakó rendes felmondása.....	70
15.4. PV rendes felmondása.....	70
Védelmi garancia:.....	70
15.5. PV rendkívüli felmondása (súlyos szerződésszegés).....	70
15.6. Haláleset — külön eljárásrend.....	71
15.6.1. Classic / Life / Beyond.....	71
15.6.2. Spirit.....	71
15.7. Kiléptetési protokoll.....	71
15.8. Lakói felmondási jog díjmelés esetén (külön szabály).....	71
15.9. A szerződés megszűnésének joghatásai.....	72
15.9.1. Classic / Life / Beyond.....	72
15.9.2. Rent.....	72
15.9.3. Spirit.....	72
16. FEJEZET — CSELEKVŐKÉPTELENSÉG, GYÁMSÁG, SPIRIT-MECHANIZMUS.....	72

16.1. Hivatalos cselekvőképzetlenség.....	72
16.1.1. A PV eljárása.....	73
16.2. Gyám / gondnok szerepe.....	73
16.2.1. Gyám/gondnok nem jogosult:.....	73
16.3. Spirit: PV mint meghatalmazott.....	73
16.3.1. A PV jogosultsága a Spirit programban.....	73
16.3.2. A PV NEM jogosult:.....	73
16.4. Jognyilatkozatok érvényessége.....	74
16.4.1. A Lakó által tett jognyilatkozatok.....	74
16.4.2. A PV által tett jognyilatkozatok (Spirit program).....	74
16.4.3. Jognyilatkozat vitatása.....	74
16.5. A PV beavatkozási kötelezettsége.....	74
16.6. Cselekvőképzetlenség és szerződéses jogok.....	74
16.6.1. Classic / Life / Beyond.....	75
16.6.2. Spirit.....	75
A FEJEZET TELJES ÉS VÉGLEGES.....	75
17. FEJEZET — ADATKEZELÉS ÉS BIZTONSÁG.....	75
17.1. Kezelt adatok köre.....	75
Kezelt adattípusok:.....	76
17.2. Adatkezelés jogalapjai.....	76
17.3. Adatkezelés céljai.....	76
17.4. Biztonsági infrastruktúra (IT és fizikai védelem).....	76
17.4.1. Szerver- és adatbiztonság.....	76
17.4.2. PV-app és PV-portal.....	76
17.4.3. Fizikai biztonság.....	77
17.5. A Lakó adatainak védelme.....	77
17.7. Adatmegőrzési idők.....	77
17.8. Adatátadás hatóságok felé.....	77
17.9. Adatvédelmi incidenskezelés.....	78
17.10. Titoktartás.....	78
17.11. Kapcsolattartás, DPO elérhetősége.....	78
18. FEJEZET – PANASZKEZELÉS ÉS JOGVITÁK.....	78
18.1. Panaszkezelés.....	78
18.1.1. Panaszbejelentési módok.....	78
18.1.2. Panaszok kivizsgálása.....	78
18.1.3. Panasz tartalma.....	79
18.2. Békés rendezés.....	79
18.3. Illetékes bíróság.....	79
18.3.1. Lakói védelem.....	79
18.4. Felügyeleti szervek (NAIH, fogyasztóvédelem).....	79
18.4.1. NAIH (Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság).....	80
18.4.2. Fogyasztóvédelmi hatóság / Békéltető testület.....	80
18.4.3. Pénzügyi felügyelet (MNB).....	80
18.5. Jogviták dokumentálása.....	80

0. FEJEZET — ALAPELVEK, FOGALMAK ÉS JOGI KERET

0.1. A dokumentum célja

Jelen Általános Szerződési Feltételek (ÁSZF) meghatározza a Petra Vita lakhatási, szolgáltatási és életviteli rendszer (a továbbiakban: „PV”) működésének, használatának és igénybevételének teljes jogi, pénzügyi és szolgáltatási kereteit.

Az ÁSZF célja különösen:

- az egységes, átlátható, közérthető működés biztosítása,
- az ügyfelek jogainak és érdekeinek védelme,
- a PV által nyújtott szolgáltatások és konstrukciók (Classic, Life, Beyond, Spirit, Rent) összehangolt meghatározása,
- a kártyarendszer (PV-kártyák és kreditek) jogi és technikai szabályozása,
- a fogyasztóvédelmi elvek érvényesítése,
- annak rögzítése, hogy a PV **nem pénzügyi termékeket**, hanem **szolgáltatási csomagokat és használati jogokat** nyújt.

Az ÁSZF a PV minden szerződésének – így különösen a PV-Lakjog, PV-Life, PV-Beyond, PV-Spirit és PV-Rent szerződések – kötelező érvényű háttérszabálya.

0.2. Jogi háttér és normakövetelmények

A PV működése a **magyar Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény, Ptk.)** szerződési szabadság elvén alapul, különös tekintettel:

- a használati jogokra (Ptk. 5:17–5:27),
- kötelmi jogi szabályokra (Ptk. 6:1–6:8),
- fogyasztói szerződésekre (Ptk. 6:102–6:109),
- meghatalmazásra (Ptk. 6:11–6:16),
- öröklési jogra (Ptk. 7:1–7:62).

A PV **nem minősül pénzügyi szolgáltatónak**, tevékenysége **nem tartozik**:

- a Hitelintézeti törvény (Hpt.) szerinti betétgyűjtés, hitelnyújtás, pénzügyi szolgáltatás,
- a Bszt. (befektetési vállalkozásokról szóló törvény) szerinti befektetési szolgáltatás,
- a Tpt. szerinti értékpapír-kibocsátás

kategóriába.

Ennek alapjául szolgál, hogy:

- a PV **nem fogad el betétet**,
- **nem fizet kamatot**,
- **nem vállal hozamgaranciát**,
- **nem kezeli az ügyfél vagyonát befektetési céllal**,
- a kártyák és LHJ nem pénzügyi juttatások, hanem **szolgáltatásokra jogosító konstrukciók**.

A PV kiemelten figyelembe veszi:

- az MNB fogyasztóvédelmi ajánlásait,
- a GDPR és Infotv. adatvédelmi előírásait,
- ISO/IEC 27001 és 27701 információbiztonsági szabványokat.

0.3. A PV rendszer fő elemei

A PV-rendszer az alábbi jogi és működési elemekből áll:

1. Lakhatási Használati Jog (LHJ)

- egyszeri díjért biztosított **személyes használati jog**,
- nem tulajdonjog, hanem **kötelmi alapú használati pozíció**,
- örökölhető (Classic, Life, Beyond), kivéve Spirit,
- szerződéssel meghatározott apartmanra vagy apartmankategóriára szól,
- az LHJ piaci értéknövekedése a használati időszak alatt az örökösödés vetítési alapja. Az értéknövekedés örökölhető mértéke: max. **50%**.

2. Kötelező havi díj

- a PV által biztosított üzemeltetési és közös szolgáltatások fedezete,
- projektenként, létesítményenként eltérő lehet, az ÁSZF-ben közzétett mintaszámítás nem számít ajánlatnak.,
- személyhez kötött.

3. Bérleti díj (Rent)

- a PV által meghatározott teljes körű bérleti szolgáltatás díja,
- nem keletkeztet LHJ-t.

4. Kártyarendszer

- PV-kártyák: lakáshoz vagy személyhez kötött szolgáltatási csomagok,
- nem pénzügyi termékek, nem befektetések,
- max. 1 lakáskártya + 1 névre szóló kártya lehet egyszerre aktív,
- Gyémánt és Spirit kártya külön kategóriák.

5. Programok

- **Classic** – alap LHJ
- **Life** – feláras LHJ + szolgáltatási bővítés + ajándék kártya
- **Beyond** – LHJ a jövőbeni beköltözésre
- **Spirit** – életviteli és életvégi program (nem tartási szerződés!)
- **Rent** – klasszikus bérleti konstrukció

6. A PV működési metodikája

- központilag szervezett, szerződéses - külsős partner által adott szolgáltatások,
- üzleti transzparencia,
- befektetésmentes működés.

0.4. Alapvető fogalmak

Lakó (Ügyfél): aki PV-LHJ szerződést köt (Classic / Life / Beyond / Spirit).

Bérlő (Rent): PV-vel köt bérleti szerződést LHJ nélkül.

LHJ: szerződéses használati jog.

Kártya: szolgáltatási jogosultság (nem pénzügyi).

Gyémánt többlet: Life programhoz kapcsolódó szolgáltatási bónusz.

Spirit érték keret: életviteli és életvégi szolgáltatások kerete.

0.5. A szerződéskötés alapelvei

- A PV-szerződés **mindig személyes jelenléttel** köthető, kivétel a külföldi tartózkodás.
- Spirit szerződés: orvosi igazolás + két tanú - ha van örökös, akkor közjegyzői okirat.
- Ügynök nem köthet szerződést, csak előkészít. Aláírási jogköre csak a szándéknyilatkozatra terjed ki.
- A Lakó a szerződésben rögzített jogokért fizet, **nem befektetést vásárol**.
- A PV szolgáltató, nem pénzügyi és nem egészségügyi intézmény.

0.6. A PV tevékenységének korlátai

A PV **nem végez egészségügyi szolgáltatást**, így különösen nem:

- diagnosztikát,
- gyógykezelést,
- terápiát,
- rehabilitációt,
- gyógyszerfelírást.

A PV csak:

- adminisztratív,
- koordinációs,
- életviteli támogatási,
- időpontfoglalási,
- szervezési szolgáltatásokat végez.

Spirit esetén – tartós meghatalmazás alapján – a PV:

- életviteli döntéseket koordinálhat,
- jognyilatkozatot tehet,
- ellátási ügyekben eljárhat.

Ez **nem gyámság**, csak meghatalmazás (Ptk. szerinti).

0.7. Fogyasztóvédelmi és tájékoztatási elvek

A PV kötelezettséget vállal:

- az egyértelmű, tiszta kommunikációra,
- részletes előzetes tájékoztatásra,
- díjak és szolgáltatások teljes transzparenciájára,
- minden szerződés és melléklet átadására,
- jóhiszemű eljárásra (Ptk. 1:3).

A Lakó jogosult:

- minden információhoz hozzáférni,
- kérdezni,
- panaszt tenni,
- elszámolást kérni.

1. FEJEZET — A LONTRONS EURÓPAI ZRT. (SE)

JOGI, SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI HÁTTÉR**

1.1. A Lontrons Európai Zrt. szerepe a PV rendszerben

A Petra Vita rendszer tulajdonosa, beruházója, fejlesztője és üzemeltetője a **Lontrons Európai Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (továbbiakban: „Lontrons SE” vagy „Üzemeltető”).

A Lontrons SE felel:

- a PV lakhatási és szolgáltatási programok rendszerének működtetéséért,
- az ingatlanfejlesztésért és üzemeltetésért,
- az ügyfélszerződések teljesítéséért,
- a szolgáltatói partnerhálózat kiválasztásáért és ellenőrzéséért,
- a PV-kártyarendszer működéséért,
- a PV-komplexumok minőségéért,
- a Lakók személyes és vagyoni jogainak védelmét szolgáló eljárásokért.

Az Üzemeltető a Lakóval fennálló jogviszonyban **nem egészségügyi, nem pénzügyi szolgáltató, hanem lakhatási és életviteli szolgáltatási rendszer működtetője.**

1.2. A Societas Europaea (SE) jogi státuszának jelentősége

A Lontrons SE az Európai Unióban elismert, nemzetközi jogi személyiséggel rendelkező vállalatformában működik: **Societas Europaea (SE)**. Ez a forma az Európai Tanács **2157/2001/EK rendelete** alapján jött létre, és az alábbi előnyöket biztosítja:

1.2.1. Egységes EU-s jogképesség

Az SE-forma az Unió teljes területén egységes szabályozással rendelkezik, ezáltal:

- a Lontrons SE **minden EU-tagállamban teljes jogú céggént működhet,**
- a PV rendszer **nemzetközi jogbiztonságot** élvez,
- az ügyfelek és örökösök védelme **egységes európai szintű.**

1.2.2. Átláthatóság és felügyelet

Az SE forma kötelező:

- átláthatósági szabályokat,
- szigorú könyvviteli követelményeket,
- nemzetközi szintű cégjogi megfelelést,
- szabálykövető működést ír elő.

Ez magasabb garanciát nyújt a lakók felé.

1.2.3. Rugalmasság több tagállamos működésben

A Lontrons SE jogosult:

- Magyarországon ingatlanfejlesztést végezni,
- Szlovákiában székhellyel működni,
- más tagállamokban projektet indítani változó adminisztráció nélkül.

Ez biztosítja:

- a hosszú távú stabilitást,
- a gyors reagálóképességet,
- a PV-rendszer terjeszthetőségét.

1.3. Az Üzemeltető azonosító adatai

Cégnév: Lontrons Európai Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Jogi forma: Societas Europaea (SE)

Székhely: 94301 Štúrovo, Hlavná főutca 62., Szlovákia

Közösségi adószám: SK2122180489

Bankszámlaszám: 12600016-18567304-12009497

Elnök-vezérigazgató: Juhász Zoltán

E-mail: lontrons.se@gmail.com

1.4. A Lontrons SE tevékenységi köre a PV rendszerben

A Lontrons SE a Petra Vita rendszer teljes vertikumát lefedi, különösen:

1.4.1. Ingatlanfejlesztés

- PV-komplexumok tervezése, kivitelezése, műszaki átadása.
- Energiahatékony, AA+ szintű épületek fejlesztése.
- A lakhatási infrastruktúra teljes kialakítása.

1.4.2. Lakhatási üzemeltetés

- közmű-, karbantartási és műszaki felügyelet,
- közös szolgáltatások biztosítása,
- rendeltetésszerű használat ellenőrzése.

1.4.3. Lakói szolgáltatási rendszer biztosítása

- étkezés, mosás, takarítás, kiegészítő szolgáltatások szervezése,
- partneri szerződések kötése és minőségellenőrzése,
- időpontfoglalás és koordináció.

1.4.4. Kártyarendszer működtetése

- PV-kártyák kibocsátása,
- szolgáltatási kreditek elszámolása,
- a havi keretek adminisztrálása.

1.4.5. Szerződéses rendszerek üzemeltetése

Classic, Life, Beyond és Spirit konstrukciók kezelése:

- LHJ-nyilvántartás,
- örökölhetőségi logika,
- elszámolási rendszerek,
- lakói támogatás.

1.5. Felügyelet és megfelelés

A Lontrons SE működését:

- a szlovák cégbíróság,
- a szlovák és EU-s adóhatóságok,
- a nemzetközi számviteli szabályok,
- valamint a magyarországi tevékenysége esetén a magyar jog és hatóságok felügyelik.

A PV rendszer működése során az Üzemeltető:

- betartja a magyar és EU-s fogyasztóvédelmi szabályokat,
- teljes GDPR-megfeleléssel működik,
- nem nyújt hitelt vagy pénzügyi terméket,
- nem kezel tőkét befektetési célra,
- nem végez egészségügyi tevékenységet.

1.6. Miért biztonságos az Üzemeltető a Lakó számára?

1.6.1. EU-s cégjogi háttér

Az SE-forma az egyik legszigorúbban szabályozott európai társasági forma.

1.6.2. Elkülönített lakói pénzáramlás

A PV-rendszerben:

- nincs letét,
- nincs hozamígéret,
- nincs pénzügyi befektetés,
- nincs olyan kötelezettség, amely MNB-felügyelet alá esne.

1.6.3. Lakóvédelmi mechanizmusok

A lakók védelme érdekében:

- a LHJ-szerződés ügyleti tényként feljegyezhető (Inytv. 47. §),
- haláleseti, elszámolási és értékvédelmi szabályok átláthatók,
- a széljegy erősíthető közjegyzői okirattal,
- örökösök jogai részletesen szabályozottak.

1.6.4. Szolgáltatási átláthatóság

- havi díjak előre meghatározottak,
- kártyaszabályzat egyértelmű és leválasztott,
- nincsenek rejtett költségek.

1.7. Az Üzemeltető felelősségvállalása és kötelezettségei

1.7.1. Általános felelősségvállalás

A Lontrons SE felel:

- a) a PV által vállalt szolgáltatások teljesítéséért,
- b) a partnercégek előminősítéséért és minőségbiztosításáért,
- c) a Lakókkal kötött szerződések jogszerű működéséért,
- d) a kártyarendszer és a havi szolgáltatási keretek pontos elszámolásáért,
- e) az LHJ öröklési mechanizmusainak megfelelő alkalmazásáért.

A Lontrons SE minden esetben a jóhiszeműség és tisztesség (Ptk. 1:3. §) elve alapján jár el.

1.7.2. Műszaki és üzemeltetési kötelezettségek

Az Üzemeltető köteles:

- a) az apartmanokat a szerződés szerinti műszaki állapotban átadni,
- b) biztosítani, hogy az épület és közös helyiségek rendeltetésszerű használatra alkalmasak legyenek,
- c) évente műszaki állapotfelmérést végezni,
- d) **5 évente állagmegóvó felújítást** végezni (épületgépészet, festés, burkolatok, közös terek),
- e) gondoskodni a közös szolgáltatásokról (takarítás, karbantartás, hulladékkezelés),
- f) az üzemeltetési hibákat **max. 72 órán belül**, sürgős esetben **24 órán belül** elhárítani.

1.7.3. Partneri szolgáltatások biztosítása

A PV rendszer szolgáltatásait partnercégek nyújtják.

Az Üzemeltető kötelezettsége:

- a) partnerek előminősítése (szakmai alkalmasság, jogszabálykövetés),
- b) szerződéskötés és folyamatos audit,
- c) panasz esetén 15 napon belüli kivizsgálás,
- d) szükség esetén partnercsere, ha a szolgáltatás nem megfelelő.

1.7.4. Digitális és adminisztratív kötelezettségek

Az Üzemeltető köteles:

- a) működtetni a Lakói digitális fiókot,
- b) kezelni a kártyaegyenlegeket és havi kereteket,
- c) biztosítani a partneri számlák és tranzakciók automatikus elszámolását,
- d) GDPR-nak és ISO/IEC 27001–27701 szabványoknak megfelelő adatkezelést folytatni,
- e) biztosítani az ügyfélszolgálati csatornákat (telefon, email, digitális felület).

1.7.5. Pénzügyi és elszámolási kötelezettségek

Az Üzemeltető köteles:

- a) a Lakó LHJ-jához kapcsolódó pénzügyi adatokat pontosan nyilvántartani,
- b) a kártyarendszer havi kereteit határidőre jóváírni,
- c) a partnercégek számláit **8 napon belül** kiegyenlíteni (gyorsított szerződés esetén 48 óra),
- d) hibás számlázás vagy elszámolás esetén **15 napon belül** javítani,
- e) a Lakó halála esetén az elszámolási protokollt alkalmazni (ÁSZF öröklési fejezet).

1.7.6. Nemteljesítés esetén vállalt kötelezettségek

a) Szolgáltatáskimaradás esetén

Ha az Üzemeltető hibájából lényeges szolgáltatás marad el, köteles:

- a hibát elhárítani, és
- a Lakó részére arányos kompenzációt (pl. a havi kötelező díj egy részének jóváírása) biztosítani.

b) Műszaki hiba esetén

Ha a Lakó az apartmant nem tudja használni:

- ideiglenes elhelyezést biztosítunk, vagy
- arányos díjcsökkentés jár.

c) Partneri szolgáltatás hibája esetén

A PV a partnerrel szemben jogosult fellépni, a Lakó irányában pedig:

- jóváírást, vagy
- alternatív szolgáltatást biztosít.

d) Súlyos, tartós nemteljesítés

Ha a PV három egymást követő hónapban bizonyítottan nem teljesít, a Lakó:

- írásbeli felszólítást küldhet, majd
- kérheti a szerződés **rendkívüli megszüntetését** és
- **elszámolást** a Ptk. 6:213. § alapján.

1.7.7. Visszafizetés és elszámolás speciális szabályai

Az Üzemeltető kötelezettsége:

- a) szerződés megszűnése esetén 90 napon belül elszámolni a Lakóval,
- b) öröklési esetben a hagyatéki végzés kézhezvételétől számított 90 napon belül fizetni,
- c) felmondás esetén a Ptk. és az ÁSZF szerint eljárási:

- Classic / Beyond / Life: LHJ visszafizetése csak közös, megegyezéssel LHJ értékesítés után,
- Spirit: nincs visszafizetés, mert ellátási modell.

A PV nem futtat pénzügyi terméket, így nem köthető a Hpt. hatálya alá (fontos jogi védelem).

1.7.8. Az Üzemeltető korlátai (jogi tisztázás)

A Lontrons SE:

- nem ad pénzügyi, befektetési vagy megtakarítási szolgáltatást,
- nem nyújt egészségügyi ellátást (csak partner által),
- nem kezel letétet,
- nem vállal hozamígéretet,
- nem avatkozik a Lakó magánéletébe.

1.7.9. Beruházás meg nem valósulása vagy lényeges késedelme

a) Meg nem valósulás

Ha a PV-komplexum az Üzemeltető érdekkörében felmerülő okból **nem épül meg**, vagy a beruházás a szerződéskötéstől számított **24 hónapon belül nem készül el használatbavételre alkalmas állapotban**, akkor a Lontrons SE köteles:

1. a Lakó által befizetett teljes LHJ-összeget visszafizetni,
2. a szerződéskötéskor fizetett 3% előrefizetést is visszatéríteni,
3. a visszafizetést legkésőbb **30 napon belül** teljesíteni.

(Jogalap: Ptk. 6:179. § — megghiúsulási kár, illetve szerződés lehetetlenné válása.)

b) Késedelem

Ha az épület átadása **12 hónapot meghaladóan késik**, az Üzemeltető köteles:

1. a Lakót írásban értesíteni a várható új határidőről,
2. kérésre **késedelmi jóváírást** biztosítani a Lakó első 12 havi kötelező díjából (összeget ÁSZF határozza meg),
3. biztosítani a Lakó **rendkívüli felmondási jogát**, amely esetben
– az Üzemeltető 30 napon belül visszafizeti a teljes LHJ-t és a 3% előrefizetést.

c) Vis maior

Amennyiben a késedelem **előre nem látható, elháríthatatlan körülmény** miatt következik be (pl. háború, állami korlátozások, építőanyag-embargó), az Üzemeltető:

- köteles a Lakót folyamatosan tájékoztatni,
- a teljesítési határidő a vis maior fennállásával meghosszabbodik,
- a Lakó rendkívüli felmondási joga **megmarad**, de a PV jogosult a vis maior-költségeket elszámolni.

(Jogalap: Ptk. 6:142. § — felelősség alól mentesülés vis maior esetén.)

d) Részbeni megvalósulás / ütemátadás

Ha a projekt több ütemben valósul meg, az Üzemeltető jogosult:

- az elkészült ütemeket átadni,
- az átadással a Lakó lakhatási joga megnyílik,
- azonban a Lakó felmondási joga fennmarad, ha a saját épülete vagy lakása nem készül el a szerződés szerinti határidőben.

2. FEJEZET — A SZERZŐDÉSES JOGVISZONY ALANYAI

2.1. Az Üzemeltető jogi státusza

Az Üzemeltető a Lontrons Európai Zrt. (SE), amely:

- a PV rendszer tulajdonosa,
- az épületek fejlesztője és üzemeltetője,
- az LHJ-szerződések kötelezettje,
- a PV-kártyarendszer kibocsátója,
- az elszámolások és szolgáltatások teljesítéséért felelős szervezet.

Az Üzemeltető **nem minősül**:

- egészségügyi szolgáltatónak,
- pénzügyi szolgáltatónak,
- biztosítónak,
- befektetési vállalkozásnak.

Az Üzemeltető szolgáltatást nyújt, nem vagyont kezel.

A Lakóval való jogviszony minden esetben **kötelmi jogviszony**, amely meghatározott szolgáltatásokra és lakhatási jogosultságra irányul, nem pedig befektetésre vagy pénzügyi termékre.

2.2. A Lakó fogalma

„Lakó” az a természetes személy, aki az Üzemeltetővel **Classic, Life, Beyond vagy Spirit** szerződést köt, és ezáltal:

- lakhatási használati jogot (LHJ) szerez,
- jogosult a PV-létesítmények használatára,
- jogosult a szerződésben vállalt szolgáltatásokra,
- köteles a havi díjak megfizetésére.

A Lakó jogviszonya **mindig személyhez kötött**, de a Classic és Life konstrukciók esetében egy apartman tekintetében **két, vagy több Lakó** is jogosult lehet a lakhatásra.

2.3. Bérló (Rent) fogalma

„Bérló” az a személy, aki a PV-vel **Rent program** keretében bérleti szerződést köt.

A Rent program sajátosságai:

- nem biztosít LHJ-t,
- nem örökölheto,
- a Bérló nem jogosult PV-kártyarendszer használatára (kivéve, ha névre szóló kártyát vásárol),
- a Bérló havi bérleti díjat fizet,
- a bérleti jogviszony a Polgári Törvénykönyv szerinti bérlet, külön PV-szabályokkal kiegészítve.

A Bérló jogai **korlátozottabbak**, mint a Lakóé.

2.4. Spirit Lakó fogalma

A „Spirit Lakó” olyan személy, aki a PV-vel **Spirit megállapodást köt**, amely:

- életviteli támogatást,
- életvégi koordinációt,
- temetés biztosítását,
- egészségügyi ügyintézés támogatását biztosítja.

A Spirit jogviszony különlegességei:

- **nem örökölheto,**
- **tartós meghatalmazást igényel,**
- külön orvosi alkalmassági vizsgálat szükséges,
- közjegyzői okirat kötelező ha van örökös
- az Üzemeltető csak koordinációs tevékenységet végez (nem egészségügyi szolgáltató).

A Spirit Lakó státusza nem jogosít LHJ-re, de jogosít a Spirit Program teljes szolgáltatási csomagjára.

2.5. Ügynökök, Ügyfélkísérők, közvetítők jogi státusza

Az Üzemeltető szerződött közvetítői és ügynökei:

- kizárólag a lakói kapcsolatfelvételt és tájékoztatást végzik,
- szerződést nem köthetnek,

- pénzt nem fogadhatnak el,
- aláírási jogkörük nincs (kivéve a szándéknyilatkozat kapcsán: - aláírási jogkörük van).

Ügynök nem jogosult:

- jognyilatkozatot tenni az Üzemeltető nevében,
- szerződést átadni vagy visszavenni,
- szerződéskötéskor jelen lenni, ha azt a Lakó nem kéri.

Ügynök hibájából eredő félrevezetésért az Üzemeltető csak a Ptk. szerinti mértékben felel.

2.6. A szerződés alanyai: egyedülálló vagy pár

A PV-lakhatási rendszerben (Classic, Life, Beyond):

Beköltözhet:

- 1 fő (egyedülálló),
- vagy 2 fő (házastárs vagy élettárs).
- több fő, ha elfogadják az együttélés tényét és az LHJ megosztott jogosultságait.

Ha a Lakó elhalálozik, a túlélő házastárs/élettárs automatikusan a szerződés továbbvitelére jogosult.

2.7. A szerződéskötés személyessége

A PV-szerződések:

- minden esetben személyes jelenléttel jönnek létre (Kivétel külföldi tartózkodás)
- online vagy távértékesítés útján **nem köthetők meg**, (kivétel, mint fenn)
- a személyazonosságot okmánnyal igazolni kell,
- Spirit esetén közjegyzői ellenjegyzés kötelező, ha van örökös.

A szerződés **az adott Lakó személyéhez kötődik**, átadására, átruházására nincs lehetőség (kivéve öröklés + külön örökösi döntés).

2.8. A Lakó alapvető jogai és kötelezettségei

Lakó jogai:

- a PV-létesítmény használata,
- szerződés szerinti szolgáltatások igénybevétele,
- a kártyarendszer használata (ha jogosult),
- panasztétel,
- teljes körű tájékoztatás,
- személyes adatok védelme.

Lakó kötelezettségei:

- díjfizetés pontos teljesítése,
- rendeltetésszerű használat,
- házirend betartása,
- együttműködés az Üzemeltetővel,
- adatszolgáltatás egészségügyi koordinációhoz (Life és Spirit esetén).

2.9. Az Üzemeltető jogai és kötelezettségei

Jogai:

- díjak megállapítása és indexálása,
- szolgáltatási kör módosítása (Lakó hátrányára csak korlátozottan),
- házirend érvényesítése,
- szerződés felmondása súlyos szerződésszegés esetén.

Kötelezettségei:

- szerződés szerinti lakhatási és szolgáltatási minőség biztosítása,
- kártyaszabályzat szerinti elszámolás,
- Lakóvédelmi protokoll alkalmazása,
- öröklési és haláleseti ügyintézés korrekt lebonyolítása,
- adatok biztonságos kezelése.

3. FEJEZET — A LAKHATÁSI HASZNÁLATI JOG (LHJ)

3.1. Az LHJ jogi természete

A Lakhatási Használati Jog (a továbbiakban: **LHJ**) olyan **kötelmi jellegű, személyhez kötött használati jogosultság**, amelyet az Üzemeltető biztosít a Lakó számára meghatározott apartman vagy apartmankategória használatára.

Az LHJ nem minősül:

- tulajdonjognak,
- haszonélvezetnek,
- bérleti jognak,
- pénzügyi terméknek,
- befektetésnek.

Az LHJ a Ptk. használati jogokra vonatkozó szabályai szerint:

- **kizárólag személyes használati jogosultságot** biztosít,
- **nem ruházható át,**
- **nem terhelhető meg,**
- **elidegeníthetetlen,**
- **örökölhető** (Classic, Life, Beyond).

3.2. Az LHJ keletkezése

Az LHJ:

1. szerződéskötéssel,
2. a szerződésben meghatározott egyszeri LHJ-díj megfizetésével jön létre.

Az LHJ egyik lényegi eleme, hogy:

- egyszeri, vagy részletekben teljes összegű díj ellenében,
- meghatározott időtartam nélkül biztosít használati jogot,
- a Lakó életvitelszerű lakhatására szolgál.

3.3. Az LHJ tartalma és terjedelme

Az LHJ a Lakót jogosítja:

- a szerződésben kijelölt apartman szerződésben meghatározott használatára,
- a PV-komplexum közös területeinek használatára,
- a szerződés szerinti szolgáltatások igénybevételére.

Az LHJ **nem** jogosít:

- tulajdonosi joggyakorlásra,
- ingatlan-értékesítésre,
- bérbeadásra,
- albérletre,
- továbbadásra.

3.4. Az LHJ személyhez kötöttsége

A Lakó halála esetén:

- a túlélő házastárs/élettárs automatikusan jogosult a szerződés továbbvitelére,
- amíg a hagyatéki eljárás le nem zárul, addig is fennáll a jogfolytonosság.

3.5. LHJ-érték és LHJ-díj

Az LHJ ellenértéke a szerződésben megjelölt **LHJ-díj**, amely:

- egyszeri,
- teljes összegű,
- a Lakó által szerződéskötéskor vállalt és megfizetett összeg.

Az LHJ-díjat két részre bontja a rendszer:

1. **Alap LHJ-díj**
 - a PV által meghatározott kötelező minimum,
 - a díjmeghatározóban közzétett érték.
2. **Önkéntesen vállalt LHJ-díj-növelés (LIFE felár)**
 - kizárólag a Lakó döntése alapján,
 - a Lakó a minimum LHJ-díjnál magasabb összeget fizet,
 - ez a teljes többletösszeg **LHJ-értéknek minősül**,
 - semmilyen körülmények között nem minősül pénzügyi terméknek vagy megtakarításnak.

3.6. A feláras LHJ-díj (LIFE rendszer) jogi minősítése

A LIFE program sajátossága, hogy:

- a Lakó a kötelező minimum LHJ-díjnál magasabb összeget is fizethet LHJ-ként,
- ez teljes egészében LHJ-díj,
- **örökölhető**,
- **értéknövekedést kap**,
- teljesen ugyanúgy működik, mint az alap LHJ-díj.

A feláras LHJ **nem**:

- megtakarítás,
- befektetés,
- kamatozó összeg,

- letét,
- pénzügyi instrumentum.

Ez kulcsfontosságú, mert:

A felárral egyenértékű szolgáltatási keret AJÁNDÉK, és nem kapcsolódik vissza jogilag az LHJ-hez.

3.7. LHJ örökölhetősége

A Classic, Life és Beyond konstrukciókban az LHJ:

- **hagyatéki vagyon,**
- teljes összegben örökölhető,
- örököse a hagyatéki eljárásban dönt:
 1. **Folytatja a lakhatást,** vagy
 2. **Átruházza más családtagra,** vagy
 3. **Elszámolást kér** (értéknövelt LHJ értéken).

A Spirit konstrukcióban nincs örökös.

3.8. LHJ értéknövekedési szabály (max. +50%)

Az Üzemeltető az LHJ elszámolásakor az alábbi elvet alkalmazza:

- az LHJ eredeti díja +
- Örökölhető érték: max. **az újraértékesítés LHJ ára mínusz az eredeti LHJ pozitív különbözetének 50%-a, mint piaci érték növekedésből származó tétel**

Ez a szabály:

- az alap LHJ-díjra,
- a Life feláras LHJ-díjra is azonos módon érvényes.

Példa:

- Alap LHJ: 40 M
- Feláras LHJ: + 40 M
- Összes LHJ: 80 M
- Örökölhető érték: max. **az újraértékesítés Feláras LHJ ára mínusz az eredeti Feláras LHJ pozitív különbözetének 50%-a, mint piaci érték növekedésből származó tétel**

A kártya értéke EHHEZ NEM kapcsolódik. - Jogilag leválasztva marad.

3.9. Elszámolás és megszűnés

Az LHJ-hoz kapcsolódó elszámolás a következő esetekben történik:

- Lakó halála,
- szerződés felmondása,
- átköltözés másik PV-komplexumba (külön szabályok szerint).
- Pár halála esetén újra definiálható, kalkulálható, köthető, realizálható.

Az elszámolás alapja:

- az eredeti LHJ-díj,
 - maximum 50% értéknövekedés,
- – esetleges szerződésszegésből, károkozásból, bérleti és kötelező költségek tartozásaiból, az eredeti állapot visszaállításából eredő költségek.

A kártyák fennmaradó kerete **nem kerül elszámolásra**.

3.10. Az LHJ és a PV-kártyarendszer jogi elválasztása

Ez a pont kulcsfontosságú MNB-jogi szempontból.

Az LHJ:

- jog,
- örökölhető,
- értéknövelhető.

A PV-kártya:

- szolgáltatási jogosultság,
- nem örökölhető,
- nem pénz,
- nem követelés,
- megszűnik a halálessettel

Következmény:

A feláras LHJ-díj NEM minősül betétnek, mert:

- az ajándék kártya NEM visszatérítés,
- nem pénz,
- nincs pénzügyi megtérülés.

3.11. Az LHJ gyakorlása

A Lakó köteles:

- a helyiséget rendeltetésszerűen használni,
- a PV-házirend szabályait betartani,
- közüzemi és közös költségeket a havi díj részeként fizetni.

Az Üzemeltető jogosult:

- karbantartási munkák elvégzésére,
- jogszabályi változás esetén módosításra (a Lakó hátrányára csak indokolt esetben).

3.12. Átruházhatóság és tilalmak

Az LHJ:

- **nem ruházható át,**
- **nem adható el,**
- **nem adható bérbe,**
- nem képez fedezetet,
- nem terhelhető jelzáloggal.

Egyetlen kivétel az **örökösök** jogköre (4. fejezetben részletezzük).

4. FEJEZET — INYTV-VÉDELEM ÉS SZÉLJEGYES JOGI PROTOKOLL

Az ingatlan-nyilvántartási (Inytv.) védelem célja, hogy a Lakó **jogi biztonságát**, a PV-lakhatási rendszer **átláthatóságát**, valamint a szerződésben kapott LHJ létét és prioritását **közhiteles módon rögzítse**.

Ez a fejezet szabályozza:

- a széljegy tartalmát,
- a feljegyzés és törlés folyamatát,
- a közjegyzői eljárási rendet,
- a Lakó érdekvédelmi mechanizmusait.

A széljegy NEM tulajdonjog, NEM teher, és NEM ranghelyet keletkeztet — de a PV-rendszerben **komoly lakóvédelmi eszköz**.

4.1. A védelem célja

A védelem célja:

1. **bizonyítani**, hogy a Lakó jogosan tartózkodik a PV-komplexumban,
2. **biztosítani**, hogy a Lakó LHJ-joga harmadik személy felé is látható legyen,
3. **garantálni**, hogy a Lakó örökösei számára az elszámolási jog védett legyen,
4. **megakadályozni**, hogy a PV-ingatlanokat illetéktelen terhelés vagy átruházás érintse a Lakók hátrányára,
5. **növelni az Üzemeltető átláthatóságát és jogi megbízhatóságát**.

A PV nem tulajdont ad el, de vállalja, hogy **a használati jog tényét közhiteles módon feljegyezteti**.

4.2. Jogsabályi háttér

Az ingatlan-nyilvántartási feljegyzés alapja:

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról (Inytv.) 47. § – ügyleti tények feljegyzése

A jogsabály lehetővé teszi:

- nem tulajdonjog,
- nem használatbavételi,
- nem teher,
- hanem **ügyleti tény** bejegyzését.

Ez tökéletesen illeszkedik az LHJ jellegéhez.

4.3. A feljegyezhető ügyleti tény tartalma

A feljegyzett ügyleti tény tartalmazza:

- a Lakó teljes nevét,
- ANYA neve + születési adatok (kötelező),
- a PV-szerződés azonosítóját,
- a PV-létesítmény címét és épületazonosítóját,
- azt a tény, hogy:

„A Lontrons Európai Zrt. és [Lakó neve] között LHJ-szerződés áll fenn, amely a PV-komplexum [XYZ] apartmanjára életvitelszerű lakhatási jogot biztosít a szerződés feltételei szerint.”

Nem kerül be:

- időtartam,
- érték,
- díj,
- kártya,
- örökölhetőség részletei.

4.4. A feljegyzés joghatása

A feljegyzett ügyleti tény joghatása:

1. NYILVÁNOSSÁG – harmadik személyek tudomást szereznek róla

Ez védi a Lakót olyan esetekben, mint:

- hitelezői végrehajtás a tulajdonos ellen
- ingatlan értékesítése
- ingatlanterhelés
- felszámolás
- jogviták

Hiszen az ingatlan-nyilvántartásból látszik: **itt lakói jogviszony áll fenn.**

2. NEM KELETKEZTET RANGHELYET

A Lakó nem tulajdonos és nem hitelező.
Ezért a széljegy:

- nem teher,
- nem korlátozza a tulajdonost rendeltetésszerű működésben,
- nem minősül jelzálognak.

3. A Lakó szerződéses pozícióját stabilizálja

Vitás esetben a bíróság **az ingatlan-nyilvántartás alapján** vélelmezi, hogy a Lakó jogszerűen lakik a PV-apartmanban.

4.5. A feljegyzés folyamata

4.5.1. A Lakó kérelme

A Lakó kérheti a feljegyzést:

- a szerződéskötéskor, vagy
- a szerződéskötést követő **1 éven belül**.

A kérelem formanyomtatványa: PV-LHJ-FELJ-01.

4.5.2. Az Üzemeltető jóváhagyása

Az Üzemeltető:

- ellenőrzi a Lakó jogosultságát,
- hitelesíti a szerződés másolatát,
- aláírja a bejegyzési nyilatkozatot.

4.5.3. Közjegyzői okiratba foglalás

A bejegyzést a közjegyző intézi:

- két példányban készül okirat,
- közhiteles másolat megy az ingatlanügyi hatóság felé,
- egyik példányt a Lakó kap.

4.5.4. Ingatlanügyi hatóság

A földhivatal:

- 30 napon belül intézkedik,
- a tényt széljegyként vagy ügyleti tényként feljegyzi,
- erről értesíti az Üzemeltetőt és a Lakót.

4.6. Költségviselés

- A közjegyzői és hatósági díjakat **a Lakó viseli**,
- A PV **nem akadályozza meg** a bejegyzést,
- ha a Lakó a bejegyzést kéri és minden feltétel fennáll,

a PV köteles együttműködni.

Ez a modell az Üzemeltető részéről **nyitottságot és maximális átláthatóságot** garantál.

4.7. A feljegyzés törlése

A feljegyzés törölhető:

1. **Szerződés megszűnése**
 - haláleset után, elszámolást követően
 - felmondás után
 - átköltözés után
2. **Üzemeltető kérelmére**, ha a szerződés jogilag megszűnt.
3. **Lakó kérelmére**, ha erről külön megállapodtak.

A törlés ugyanúgy közjegyzői úton történik, mint a feljegyzés.

4.8. Éves felülvizsgálati kötelezettség

Az Üzemeltető évente egyszer:

- ellenőrzi, hogy a feljegyzett szerződés még fennáll-e,
- jelzi a Lakónak, ha bármely adat módosításra szorul,
- szükség esetén javaslatot tesz módosításra.

4.9. Lakóvédelmi Protokoll — külön szabályzat

A Lakóvédelmi Protokoll tartalmazza:

- az átlátható ingatlanjogi működést,
- elszámolási biztonságot,
- örökösök teljes jogvédelmét,
- azt a tényt, hogy a PV-rendszerben

minden lakó szerződéses pozíciója megvédhető jogilag.

4.10. Lakcímbjelentési, Székhely szolgáltatási jogosultság

A PV-lakhatási konstrukciókhoz kapcsolódó lakcímbjelentés a hatályos lakcímnnyilvántartási szabályok (1992. évi LXVI. törvény) szerint az alábbiak szerint történik:

4.10.1. Állandó lakcím létesítése (Lakó – LHJ jogosult)

A Lakó, mint a PV-LHJ használati jog jogosultja, **jogosult az apartmanba állandó lakóhelyet bejelenteni**, amennyiben:

- az apartmanban életvitelszerűen lakik, és
- a PV a bejelentéshez szükséges tulajdonosi hozzájárulást megadja.

A PV **köteles** a tulajdonosi hozzájárulást kiadni, ha a Lakó rendelkezik érvényes LHJ-szerződéssel és nincs szerződésszegés.

Ez NEM tulajdonjog, hanem **használati jog alapján történő állandó lakcímbjelentés** — ami jogilag elfogadott.

4.10.2. Ideiglenes lakcím létesítése (Rent – Bérelő)

A Rent Konstrukció keretében lakó Bérelő:

- **ideiglenes tartózkodási helyet** jelenthet be,
- az Üzemeltető tulajdonosi hozzájárulása alapján,
- a bérleti jogviszony időtartamára.

A Rent Bérelő NEM jogosult állandó lakcím bejelentésére, mert a PV-rendszerben az **állandó lakcím kizárólag LHJ-hez kötött**.

4.10.3. Székhely

A Lakó, mint a PV-LHJ használati jog jogosultja, **jogosult az apartmanba vállalkozási Székhelyet bejelenteni**, amennyiben:

- az apartmanban életvitelszerűen lakik, és
- a PV a bejelentéshez szükséges tulajdonosi hozzájárulást megadja.

A PV **köteles** a tulajdonosi hozzájárulást kiadni, ha a Lakó rendelkezik érvényes LHJ-szerződéssel és nincs szerződésszegés.

Ez NEM tulajdonjog, hanem **használati jog alapján történő bejelentés** — ami jogilag elfogadott.

4.10.4. A PV hozzájárulás megadása és visszavonása

Az Üzemeltető:

- a szerződés megléte esetén köteles a hozzájárulást megadni,
- azt csak különösen indokolt esetben vonhatja vissza (szerződésszegés, életvitelszerű ott nem lakás, házirend súlyos megsértése).

5. FEJEZET – A LAKHATÁSI HASZNÁLATI JOG (LHJ) KELETKEZÉSE, DÍJAI ÉS SZERKEZETE

5.1. Az LHJ létrejötte

Az LHJ akkor jön létre, ha:

1. a Lakó Classic, Life, Beyond vagy Spirit szerződést köt a PV-vel;
2. megfizeti az adott programhoz tartozó LHJ-díjat (vagy annak első részletét);
3. a PV írásban visszaigazolja a szerződés létrejöttét és a konkrét LHJ-pozíció foglalását.

Az LHJ **nem tulajdonjog**, hanem:

- kötött céllal átadott,
- személyhez kötött,
- szerződéses használati jogosultság,

az adott PV-apartmanra vagy apartmankategóriára.

Az LHJ **örökölhető** (Spirit kivétellel), és az értéknövekedés **maximum 50%-a** kerül elszámolásra az örökös(ök) javára.

5.2. Az LHJ szerkezete

Az LHJ díja két elkülönülő elemből állhat:

5.2.1. Alap LHJ-díj

Az alap LHJ-díj az a kötelező minimum összeg:

- amelyet a Lakó az adott apartman használati jogáért fizet,
- amelyre a szerződés szerinti **50%-os értéknövekedési** szabály vonatkozik,
- amely **örökölhető**,
- és amely a PV által minden fejlesztés díjmeghatározásában szerepel.

Ez minden konstrukció (Classic, Life, Beyond, Spirit) közös alapja.

5.2.2. ÖNKÉNTESEN VÁLLALT LHJ-FELÁR (Life és Spirit program esetén)

A Life program sajátossága, hogy a Lakó:

- **önkéntesen**,
- a díjmeghatározóban rögzített alap LHJ-díjon túl,
- **magasabb LHJ-értéket vállalhat.**

Ez a felár:

- **nem kötelező**,
- a Lakó által szabadon meghatározott (Life esetén: minimum = alap LHJ fele; maximum = alap LHJ háromszorosa, Spirit esetén: alap LHJ 50%-a/fő),

- **szerves része az LHJ szerződésnek,**
- **Life esetén örökölhető,**
- **Spirit esetén nem örökölhető**
- Life esetén erre **NEM** vonatkozik az 50%-os értéknövekedési szabály, mivel az LHJ felár részét képezi.

Jogilag ez **nem befektetés**, mert:

- nem hozamígéret,
- nincs kamat,
- nem jár pénzügyi előny,
- a Lakó puszta magasabb ellenértéket fizet a használati jogért.

Ez az MNB-állásponttal teljesen kompatibilis.

5.3. A Life felárhoz tartozó Gyémánt-kártya – mint különálló szolgáltatás

A Life program részeként a PV a Lakó számára — **a felár összegével megegyező szolgáltatási értékű** — Gyémánt-kártyát bocsát ki

A Gyémánt-kártya:

- **ajándékba adott szolgáltatási csomag,**
- **szolgáltatásra fordítható érték**, nem pénz,
- **nincs hozam,**
- **nem kamatozik,**
- **nem pénzügyi termék,**
- a PV által adott vásárlóerő-bónusz szolgáltatás formájában jelenik meg,
- a kártya értéke **havi egységekre porlasztva használható fel,**

Ez a rendszer teljesen MNB-kompatibilis, mert:

- a felár = az LHJ része → szerződéses használati díj,
- a kártya = különálló szolgáltatáscsomag,
- a bónusz = PV által adott kedvezmény (nem pénzügyi hozam).

A két rendszer közötti elválasztás tiszta és jogszerű.

5.4. A Spirit felárhoz tartozó Spirit-kártya – mint különálló szolgáltatás

A Spirit program részeként a PV a Lakó számára — **az LHJ összeg+25% szolgáltatási értékű** — Spirit-kártyát bocsát ki

A Spirit-kártya:

- **kedvezményként adott szolgáltatási csomag,**
- **szolgáltatásra fordítható érték**, nem pénz,
- **nincs hozam,**
- **nem kamatozik,**
- **nem pénzügyi termék,**
- a PV által adott vásárlóerő-bónusz szolgáltatás formájában jelenik meg,
- a kártya értéke **havi egységekre porlasztva használható fel,**

Ez a rendszer teljesen MNB-kompatibilis, mert:

- a felár = az LHJ része → szerződéses használati díj,
- a kártya = különálló szolgáltatáscsomag,
- a bónusz = PV által adott kedvezmény (nem pénzügyi hozam).

A két rendszer közötti elválasztás tiszta és jogszerű.

5.4. Kötelező havi díj

Az LHJ megszerzésétől függetlenül minden ténylegesen beköltözött Lakó - kivétel Spirit - köteles az adott projekt **kötelező havi díját** fizetni, amely tartalmazza:

- üzemeltetést,
- karbantartást,
- közös területet,
- alap életviteli szolgáltatásokat.

A Beyond jogviszonyban lévő Lakó csak akkor fizet havi díjat, ha beköltözik.

5.5. Az LHJ díjfizetés módja

Az LHJ-alapdíj és az önkéntesen vállalt felár (Life esetén) – szerződés szerint – fizethető:

- egy összegben,
- részletekben,
- előleg + ütemezett részletek kombinációjával.

A PV minden befizetésről számlát állít ki.

5.6. Az LHJ-hoz kapcsolódó kötelező széljegy-feljegyzés

Az LHJ létrejöttkor a PV:

- közjegyzői okiratban,
- terhelési és elidegenítési tilalmat vállaló nyilatkozatot tesz,
- amely az ingatlan tulajdoni lapjára **ügyleti tényként** feljegyezhető (Inytv. 47. § – ügyleti tény).

A széljegy:

- **nem dologi jog,**
- nem jelzálog,
- hanem a Lakó pozíciójának jogbiztonsági nyoma,
- amely harmadik személyekkel szemben is hat.

(A részletes eljárás külön fejezetben.)

5.7. Az LHJ örökölhetősége

Az LHJ **örökölhető**, a szerződésben rögzített szabályok szerint:

- teljes befizetett LHJ-érték +
- a PV-szabály szerinti max. 50% értéknövekedés
→ a hagyatéki eljárás része.

A Life-felár is örökölhető.

A Gyémánt-kártya alaptőkéje is örökölhető.

A bónusz szolgáltatás nem örökölhető.

A Spirit LHJ csak a Lakó életére szól, nem örökölhető.

5.8. LHJ megszűnése

Az LHJ megszűnik:

- felmondással,
- közös megegyezéssel,
- új jogosult általi átvétellel,
- Spirit konstrukció haláleseti zárásával,
- vagy a Lakó halálával – hagyatéki elszámolással.

A PV elszámoláskor a szerződésben meghatározott módon számol el a befizetett összegekkel.

5.9. A Rent konstrukció viszonya az LHJ-hoz

A Rent Bérelő:

- nem válik LHJ-tulajdonossá,
- nem örökölhet,
- nem szerez értéknövekményt,
- csak bérleti jogviszonyban áll a PV-vel.

A Rent jogviszony nem befolyásolja a Lakó LHJ-jogait.

6. FEJEZET — KONSTRUKCIÓK

6.0. ÁLTALÁNOS INSTRUKCIÓK

6.0.1. Igényszint-alapú létesítés

A Petra Vita komplexumok minden esetben előzetes igényfelmérés alapján kerülnek megtervezésre és megvalósításra.

Az igényfelmérés kiterjed:

- a lakhatási igényszintekre,
- a szolgáltatási igényszintekre,
- a költségviselési és életviteli elvárásokra.

6.0.2. Beköltözési határidő

Az igényszint-alapú fejlesztési modell miatt a beköltözési határidő minden konstrukció esetében **minimum 14 hónap**, amely a szerződéskötéskor kerül rögzítésre.

6.0.3. Szolgáltatási szintek igazítása

A szolgáltatási szintek mindig az adott projekt költségvetési és igényszintjéhez igazodnak. Az Üzemeltető nem vállal olyan szolgáltatást, amely az adott konstrukcióhoz nem tartozik.

6.1. CLASSIC PROGRAM

(A Petra Vita rendszer alap lakhatási modellje)

6.1.1. A Classic program jogi természeté

A Classic program a Petra Vita lakhatási rendszer alap konstrukciója, amely:

- Lakhatási Használati Jogot (LHJ) biztosít
- konkrét vagy kategorizált apartmanra

- határozatlan időre
- szerződéses használati jog formájában.

A Classic LHJ:

- nem tulajdonjog,
- nem ingatlanbefektetés,
- nem értékpapír,
- nem pénzügyi termék.

Jogalap:

- Ptk. 6:58–6:63. § (szerződési szabadság),
- Ptk. 6:272. § (szolgáltatási szerződés).

6.1.2. A Classic LHJ tartalma

A Classic LHJ jogosít:

- az adott apartman kizárólagos használatára,
- a PV által biztosított alapszolgáltatások igénybevételére,
- közösségi terek használatára,
- alap üzemeltetési szolgáltatásokra.

A Classic Lakót megilleti:

- állandó lakcím bejelentésének joga,
- házastárs vagy élettárs együttlakása egy szerződésen belül.

6.1.3. Classic LHJ örökölhetősége

A Classic LHJ örökölhető a Ptk. szabályai szerint.

Örökölhető:

- az alap LHJ-díj 100%-a,
- az LHJ 50%-os értéknövekedése (ha van),
- feláras LHJ esetén a teljes megfizetett összeg.

Nem örökölhető:

- kártyák,
- havi szolgáltatási keretek,
- porlasztott összegek.

6.1.4. Classic program díjszerkezete

6.1.4.1. LHJ egyszeri díj

A Classic szerződés megkötésekor a Lakó megfizeti az adott apartmantípushoz tartozó alap LHJ-díjat.

Az LHJ-díj:

- projektenként eltérő,
- díjszabási mellékletben rögzített,
- a PV által egyoldalúan nem növelhető.

6.1.4.2. Kötelező havi díjak

Classic Lakó havonta fizet:

- bérleti díjat,
- kötelező üzemeltetési díjat.

6.1.4.3. Eseti díjak

Opcionális szolgáltatások külön díjazás mellett vehetők igénybe.

6.1.5. Classic program megszűnése

A Classic szerződés megszűnik:

- a Lakó halálával,
- közös megegyezéssel,
- felmondással,
- rendkívüli felmondással.

PV kizárólag akkor fizet vissza összeget, ha új Lakó lép a jogviszonyba.

6.2. BEYOND PROGRAM

(Halasztott beköltözésű Classic LHJ)

6.2.1. A Beyond program jogi természetete

A Beyond program:

- Classic LHJ-ra épül,
- teljes értékű LHJ-t hoz létre,
- halasztott beköltözéssel.

A Beyond:

- nem pénzügyi termék,
- nem hoz bevételt a Lakónak,
- nem minősül bérbeadásnak.

6.2.2. Beyond jogviszony lényege

A Lakó megszerzi az LHJ-t, de nem költözik be azonnal.

Az apartmant az Üzemeltető Rent bérlőnek adhatja ki **saját nevében**, vagy a Beyond által megjelölt Rent-nek.

6.2.3. Beyond és Rent viszonya

- Rent mindig a PV-vel szerződik.
- Beyond Lakó nem kap bevételt.
- Nem keletkezik hozam.

6.2.4. Beyond örökölhetősége

A Beyond LHJ örökölhető a Classic szabályok szerint.

6.2.5. Beyond megszűnése

Beyond megszűnik:

- beköltözéssel (Classic státusz),
- halállal,
- felmondással,
- átalakítással (Life).

6.3. LIFE PROGRAM

(Feláras LHJ + ajándék Gyémánt kártya)

6.3.1. A Life program jogi természete

A Life program:

- Classic LHJ kibővítése,
- önkéntesen vállalt magasabb LHJ-díjjal,
- ajándék Gyémánt kártyával.

Nem pénzügyi termék, mert:

- nincs hozam,
- nincs kamat,
- nincs visszafizetési ígéret.

6.3.2. Life LHJ szerkezete

A Life LHJ két részből áll:

- alap LHJ-díj,
- önkéntes LHJ-felár.

Mindkettő örökölhető, mindkettőre jár az 50%-os értéknövekedés.

6.3.3. Gyémánt kártya

A Gyémánt kártya:

- ajándék,
- szolgáltatási voucher,
- havi porlasztásban használható,
- 3 hónap elévüléssel,
- 6 hónap előre felhasználási lehetőséggel.

Nem örökölhető.

6.3.4. Life megszűnése

A Life megszűnik:

- halállal,
- felmondással,
- Classic-ra váltással,
- Spiritre váltással.

6.4. SPIRIT PROGRAM

(Életviteli és ellátás-koordinációs konstrukció)

6.4.1. A Spirit jogi természete

A Spirit:

- nem tartási szerződés,
- nem életjáradék,
- nem biztosítás,
- nem pénzügyi termék.

Jogalap:

Ptk. 6:272. §

Ptk. 6:15. § (tartós meghatalmazás)

6.4.2. Spirit szerkezete

A Spirit három elemből áll:

- Classic LHJ kibővítése, önkéntesen vállalt magasabb LHJ-díjjal, melynek minimuma a teljes classic LHJ értékének 50% osztva a lakók számával, maximuma a classic LHJ értékének 300% osztva a lakók számával elosztva.
- ajándék Spirit kártyával.
- Spirit szolgáltatási kerettel
- tartós meghatalmazással

6.4.3. Spirit időtartam

A Spirit garanciális időkerete:

35 év (420 hónap)

6.4.4. Spirit szolgáltatások

Spirit biztosítja:

- lakhatás szervezését,
- szolgáltatáskoordinációt,
- temetést,
- életviteli folytonosságot.

6.4.5. Spirit örökölhetőség

A Spirit konstrukció nem örökölhető.

6.5. SZERZŐDÉSKÖTÉSI REND ÉS SZERZŐDÉSCSOMAGOK

6.5.1. Alapelv

Minden jogviszony írásbeli szerződéssel jön létre.

Az ÁSZF a szerződés elválaszthatatlan része.

6.5.2. Classic / Beyond / Life

Egységes LHJ-szerződés alapján.

6.5.3. Spirit

Önálló Spirit szerződés + LHJ-szerződés.

6.5.4. Kötelező dokumentumok

- LHJ-szerződés
- ÁSZF
- díjszabási melléklet
- PV-SECURE
- kártyaszerződés (ha van)
- birtokbaadási jegyzőkönyv

7. FEJEZET – KÁRTYARENDSZER

A Petra Vita kártyarendszer a Lakó számára biztosított **szolgáltatási eszköz**, amelyen keresztül:

- jogosultságokat,
- vásárlóerőt,
- szolgáltatási kereteket
- és havi porlasztással felhasználható értékeket tart nyilván a PV.

A kártyarendszer **nem pénzügyi termék**,
nem hitelkártya,
nem megtakarítás,
nem befektetési eszköz,
és **nem készpénz-helyettesítő fizetési eszköz**.

A kártyarendszer kizárólag:

**szolgáltatások igénybevételét teszi lehetővé,
a PV által előre meghatározott felhasználási körben,
nincs kiutalási lehetőség,
nincs visszaválthatóság,
nincs konvertibilitás.**

Ez az MNB-megfelelés alapköve.

7.1. A kártyák jogi természete

A Petra Vita kártyák:

- **szolgáltatási utalványok**,
- előre meghatározott szolgáltatásokra jogosítanak,
- havi porlasztással használhatók,
- elkülönített, nem pénzügyi számviteli tételként kezeltek,
- kizárólag szolgáltatás ellenében válthatók be.

A kártyák NEM minősülnek:

- pénzügyi terméknek (Hpt. 6. §, Bszt. 5. §),
- fizetési eszköznek (Hpt. 2. § (66)),
- elektronikus pénznek (Hpt. 6. § (27)),
- biztosításnak, életjáradéknak, megtakarításnak.

Jogi háttér:

- Ptk. 6:272. § szerinti szolgáltatási szerződés
- Ptk. 6:393. § (ajándékozás) – Gyémánt kártya esetében
- Nincs pénzügyi ellenérték → nincs pénzügyi engedélykötelezettség
- Nincs visszafizetési ígéret → nem betét
- Nincs hozam → nem befektetés

7.2. Kártyatípusok

A Petra Vita nyolc típusú kártyát alkalmaz:

7.2.1. Gyémánt kártya (Life program része)

- ajándékként jár a Life LHJ-felár alapján,
- értéke = felár vásárlóerő-bónusz,
- örökölhetetlen,
- 180 hónapra porlasztva (15 év),
- szolgáltatásra fordítható.

7.2.2. Classic/Beyond/Life/Spirit szolgáltatási kártyák

- megvásárolható kártyák,
- lakáshoz vagy személyhez köthetők,
- porlasztott szolgáltatási keretet biztosítanak,
- örökölhetetlenek.

Kártya	Befizetés (tőke)	Bónusz %	Összes szolgáltatási keret	Időtáv
Bronz	5 M Ft	18	5,9 M Ft	12 év
Ezüst	10 M Ft	21	12,1 M Ft	12 év
Arany	15 M Ft	24	18,6 M Ft	12 év
Platina	20 M Ft	27	25,4 M Ft	12 év
Platina Ex	min. 25 M Ft	30	tőke × 1,30	12 év

7.2.3. Spirit kártya

- a Spirit keret havi porlasztását biztosítja,
- 35 év / 420 hónapos időszakra, - egyedi esetben az időszak szerződéses feltételek teljesülése esetén módosítható.
- szolgáltatás-szervezési érték, nem pénz,
- örökölhetetlen.

7.2.4. BLACK kártya

- csak egyedülálló vagy özvegy Classic/Beyond/Life Lakóknak,
- halál esetén aktiválható, a névre és lakásra kötött - a halállal megszűnő kerülő kártyák helyett
- különleges kedvezmény- és elérési jogosultságot ad, a meghatalmazottnak, aki a haláleseti ügyintézésért felel. A kártya erejéig, de maximum tizenkét havi előre felhasználható keretet biztosítva, kizárólag temetés, jogi célok szolgáltatásainak elérésére a PV szerződött partnereinél.
- önmagában pénzért nem vásárolható.

7.3. Lakáshoz kötött és névre szóló kártyák

A PV-ben a kártyák két formában léteznek:

1. Lakáshoz kötött kártya

- a Lakhatási Használati Joghoz kapcsolódik
- az apartman jogosultjának szerződése alapján
- több Lakó által közösen használható (ha házastárs/élettárs)
- mindkét felhasználó halálakor automatikusan megszűnik, ha csak egyikük, akkor a társ a kártyát tovább használhatja minden jogosultsággal a haláláig.

2. Névre szóló kártya

- kizárólag egy Lakó használhatja
- személyhez kötött szolgáltatási jogosultság
- halál esetén automatikusan megszűnik

Mindkettő **örökölhetetlen** – a PV rendszer szolgáltatási jellegét biztosítja.

7.4. Alaptőke – vásárlóerő leválasztása

A rendszer minden kártyáján:

- a „vásárlóerő” **nem pénz**,
- hanem egy **szolgáltatási értékegység**,
- amelynek nincsen visszaváltási értéke,
- és csak a PV szolgáltatásaira használható fel.

Ez külön számviteli soron szerepel: „**PV szolgáltatási keret**” és **nem pénzügyi kötelezettség**.

Ezzel:

- nincs betéti jelleg (MNB-főtilalom),
- nincs kamat, nincs hozam,
- a PV nem tartozik visszafizetéssel,
- nem aktiválódik Hpt. 5. § (1) bekezdés szerinti tiltott pénzügyi tevékenység.

7.5. Porlasztás (havi felhasználási keret)

A PV kártyák porlasztási mechanizmusa:

- a teljes kártyaérték **előre meghatározott időtartamra** bomlik le,
- minden hónapban megnyílik a havi keret,
- a havi keret 3 hónapig halmozható, majd **elévül**,
- fel nem használható készpénzre nem váltható,
- nem továbbítható más kártyára.

Porlasztási idő:

- **Life: 180 hónap (15 év)**
- **Spirit: 420 hónap (35 év)**
- **Bronz, ezüst, arany, Platina, Platina.ex (12 év)**

7.6. Halmazás szabályai

Minden kártyán:

- **3 havi keret halmazható**
- a 4. hónapban a legrégebbi keret **elévül**
- a keretek NEM vonhatók össze
- NEM ruházhatók át
- NEM adhatók tovább más Lakónak
- NEM adhatók el
- NEM képeznek vagyoni értéket → ezért örökölhetetlenek.
- 6 havi keret - előre jóváhagyott módon és céllal (PV hatáskör) előre felhasználható, de a felhasználási keretek az adott hónapban nem töltődnek be.

7.7. Kártyák megszűnése és haláleseti szabályok

Egy kártya megszűnik:

1. a **porlasztási idő leteltével**,
2. **halálessettel**,
3. **szerződés megszűnésével**,
4. **Life → Classic átváltáskor**,
5. **Beyond → Classic átváltáskor**,
6. **Spirit megszűnésével**.

Halálesetkor:

- a kártya zárolásra kerül a bejelentés napján,
- a fennmaradó keret **elveszik** (szolgáltatási jellegű),
- örökre nem száll át,
- az LHJ-öröklés külön szabályai érvényesek.

7.8. BLACK kártya

A BLACK kártya:

- kizárólag egyedülálló/özvegy Classic/Beyond/Life Lakóknak
- aktiválása halálhoz kötött
- magasabb szintű szolgáltatási hozzáférést biztosít meghatalmazottnak:
 - gyorsított ügyintézés
 - elsőbbségi adminisztráció
 - eseményekhez VIP-hozzáférés
 - külön foglalási sor
- nem pénzügyi előny, hanem **szolgáltatási prioritás-jogosultság**

7.9. Kártyaszerződések

Minden kártyához külön PV-s dokumentum tartozik:

- **PV-KARD-ALAP** (Classic/Beyond)
- **PV-KARD-LIFE** (Gyémánt)
- **PV-KARD-SPIRIT** (Spirit)
- **PV-KARD-BLACK** (mind)

Mindegyikben szerepel:

- felhasználási kör
- érvényességi idő
- porlasztási logika
- elévülési szabály
- örökölhetetlenség
- MNB-jogi leválasztás
- adatkezelési tájékoztató

7.10. Kártya-MNB megfelelés (részletes)

A PV kártyák **egyik MNB által felügyelt kategóriába sem esnek bele**, mert:

1. Nem minősülnek pénzmozgást közvetítő eszköznek

- nincs fizetési funkció,
- nincs átutalás,
- nincs egyenlegrögzítés banki értelemben.

2. Nem elektronikus pénz

(Hpt. 6. § (27) szerinti kritériumok nem teljesülnek)

- nincs kibocsátási ellenérték → ajándék vagy voucher
- nincs visszaváltás
- nincs pénzforgalmi jog
- nincs külső szolgáltató felé beváltás.

3. Nem betét és nem befektetés

(Hpt. 6. § (1), Bszt.):

- nincs visszafizetési ígélet,
- nincs hozam,
- nincs kockázat,
- nincs megtakarítási cél.

4. Nem biztosítási termék

- nem aktiválódik biztosítási esemény
- szolgáltatás történik, nem pénzkifizetés.

5. Tiszta szolgáltatási utalvány

→ Ptk. szerint jogilag egy szolgáltatásosztályozási rendszer része.

8. FEJEZET — HAVI SZOLGÁLTATÁSI KERETEK, PARTNERI CSOMAGOK, ELNEMHASZNÁLT ÖSSZEGEK ÉS ELÉVÜLÉS

A Petra Vita rendszerben a havi szolgáltatási keretek, kártyák, Life– és Spirit-bónuszok, valamint a partneri csomagok **nem pénzügyi teljesítések**, kizárólag szolgáltatásra felhasználható értékek.

Nem minősülnek:

- pénznek,
- elektronikus pénznek (Hpt. 6. §),

- fizetési szolgáltatásnak,
- megtakarításnak,
- hozamtermelő terméknek,
- biztosításnak.

A PV-kredit rendszer **nem pénzt kezel**, hanem *szolgáltatási fedezetként* működik.

8.1. A havi szolgáltatási keret fogalma

A havi szolgáltatási keret:

- kizárólag szolgáltatásra használható fel;
- nem készpénz;
- nem utalható;
- nem adható tovább;
- nem ruházható át;
- nem örökölheto;
- nem váltható vissza pénzre;
- nem keletkeztet követelést a Lakó javára (PTK 6:63 alapján).

Csak ténylegesen igénybevett szolgáltatás fedezésére használható.

A Lakónak nem keletkezik visszafizetési joga.

Felhasználható területek (partneri szolgáltatók felé):

- étkezés, ételmezési szolgáltatás
- mosás, takarítás
- fodrász, pedikűr, wellness
- kulturális és közösségi programok
- háziápolási szolgáltatások
- gyógyszerkiadási csomagok (partner patika)
- szállítás, taxi
- utazásszervezés (előre meghatározott program)
- egészségügyi szervezés és segítségnyújtás
- minden, amit a PV partneri listán közlétesz

Nem minősül pénzügyi terméknek, mert:

- nincs hozam,
- nincs visszaváltás,
- nincs megtakarítási funkció,
- nincs tőkemozgás pénzügyi értelemben.

8.2. A havi keret forrásai

8.2.1. Classic / Beyond lakók – névre vagy lakásra jegyzett kártyák

A befizetett kártyatőke + a PV vásárlóerő-bónusz →
144 hónapra (12 év) porlasztva kerül jóváírásra.

8.2.2. Life – Gyémánt kártya (Life bónusz)

A Gyémánt kártya értéke:

→ a Lakó Life felára után járó **PV-bónusz**, amely szolgáltatásfedezet.

Ez **nem tőke**, hanem ajándékba adott szolgáltatási érték.

Porlasztási időszak: **180 hónap (15 év)**.

8.2.3. Spirit – Spirit kártya (Spirit-szerződés)

A Spirit szerződésben átadott szolgáltatási alap

- **25% PV szolgáltatási bónusz**
→ **420 hónapra (35 év)** kerül porlasztásra.

A Spirit-keret **nem örökölhető**, mert a Spirit életviteli szolgáltatás, és a szerződés a Lakó halálával megszűnik.

8.3. Halmozás (rollover)

A havi keret:

- **max. 3 hónapig** halmozódik,
- a 4. hónapban automatikusan elévül,
- nem váltható át pénzre,
- nem számolható el az LHJ részeként.

Ez biztosítja, hogy **ne jöjjön létre megtakarítási funkció**, így a rendszer nem válik pénzügyi terméké (MNB iránymutatás).

8.4. Előrefelhasználás (pre-use)

A Lakó:

- legfeljebb **6 havi keretet** felhasználhat előre,
- viszont a következő **6 hónapban nincs keretjövőírás**.

Ez **nem hitel, nem kölcsön**, mert:

- nem keletkezik pénzügyi követelés,
- a PV nem finanszíroz,
- a szolgáltatás előre történő engedélyezése → szerződéses szolgáltatási engedmény.

8.5. Fel nem használt keret – elévülés

A fel nem használt keret:

- 3 hónap után elévül,
- nem vezethető át más személyre,
- nem örökölhető,
- nem képez visszafizetési kötelezettséget,
- halálesetkor nem képez kártalanítási alapot.

8.6. Haláleseti kezelés

8.6.1. Classic / Beyond / Life

- lakásra jegyzett kártya → megszűnik,
- névre szóló kártya → megszűnik,
- fel nem használt keret → elévül,
- Gyémánt-kártya *alaptőkéje* örökölhető (a bónusz nem),
- a partneri szolgáltatási csomagok megszűnnek.

8.6.2. Spirit

- nincs öröklés,
- nincs keretátadás,
- a végső szolgáltatások a Spirit-keret terhére rendeződnek,
- maradványérték nincs.

8.7. A kártyák viszonya az LHJ-hoz

8.7.1. Az LHJ önálló kötelmi jog (PTK 6:5–6:7)

Az LHJ:

- nem pénzügyi termék,
- önálló szerződés,
- nem kapcsolódik automatikusan szolgáltatáskerethez.

8.7.2. A kártyák = külön szolgáltatáscsomagok

Minden kártya:

- külön szerződés,
- külön nyilvántartás,
- külön jogcím.

Kulcspont:

A Gyémánt-kártya bónusza nem az LHJ felára.

Ezért nem örökölheto, és nem keverhető össze vele.

8.8. Partneri szolgáltatókkal kötött csomagok (ÚJ, IT-rendszerbe épül)

A Lakó a PV digitális rendszerében bármely partner-szolgáltatótól kérhet:

- ajánlatot,
- havi csomagot (pl. gyógyszerellátás, étkezés, tisztítás),
- egyszeri szolgáltatást,
- rendszeres szolgáltatást.

A folyamat:

1. Lakó → ajánlatkérés (IT-felületen)
2. Partner → csomagajánlatot küld
3. Lakó → elfogadja vagy elutasítja
4. Elfogadás = **közvetlen szolgáltatási szerződés** a Lakó és a Partner között
5. PV → nyilvántartja és elszámolja a keret rovására

Ez nem közvetítés, nem pénzügyi szolgáltatás, mert:

- PV nem ad ajánlatot,
- PV nem értékesít,
- PV nem számláz a szolgáltatásért,
- PV nem kezel pénzt → csak elszámol.

Jogviszony: Lakó ↔ Partner

PV = platform + helyszín + adminisztráció.

8.9. Rent Bérló havi kerete

Rent bérló:

- nem jogosult automatikus kártyára,
- de a Beyond LHJ birtokosa vásárolhat számára lakásra jegyzett kártyát,
- vagy vásárolhat saját névre szóló kártyát.

A kártya visszahívható, ha:

- a Rent jogviszony megszűnik,
- vagy nincs másik elérhető Rent lakás ugyanabban a komplexumban.

8.10. Biztonsági garanciák a Lakó számára

A PV garantálja:

- minden keretfelhasználás naplózását (CARD-ID, LAK-ID),
- partneri teljesítés igazolását,
- az IT-rendszerben rögzített szerződéses folyamatok megőrzését,
- átlátható, visszakövethető elszámolást.

9. FEJEZET — ÖRÖKLÉS

Az öröklés szabályozása a Petra Vita rendszer egyik legfontosabb területe.

A PV-modell alapja, hogy a Lakó **nem ingatlant, hanem Lakhatási Használati Jogot (LHJ)** szerez, amely:

- örökölhető,
- értéknövekedéssel együtt,
- pénzügyi termék jelleg nélkül,
- széljegy védelemmel.

Ugyanakkor a PV-rendszer bizonyos elemei (kártyák, havi keretek, szolgáltatási voucherek) **soha nem örökölhetőek**, mert nem vagyoni értéket képviselnek a Ptk. szerint — csak szolgáltatási jogosultságot.

Az öröklési fejezet minden eleme teljes mértékben megfelel:

- a Ptk. Öröklési jogi könyvének,
- az Inyvtv. 47. § szabályainak,
- valamint a MNB pénzügyi jogi elválasztási elvárásainak.

9.1. Az LHJ örökölhetősége

A Lakhatási Használati Jog **teljes értékben örökölhető**, ideértve:

1. az Alap-LHJ díjat,
2. a feláras LHJ-t (Life konstrukcióban),
3. valamint az **50%-os értéknövekedési szabályból** következő többletet.

Az LHJ örökölhetősége azt jelenti, hogy a Lakó halálával:

- az LHJ nem szűnik meg,
- a használati jog **nem vész el**,
- hanem **a hagyaték részévé válik**,
- és a hagyatéki eljárás lezárultáig **PV-felügyelet alatt áll**.

A PV vállalja, hogy a hagyatéki végzés jogerőre emelkedéséig **nem értékesíti, nem adja ki, nem módosítja az LHJ státuszát.**

9.2. Az Alap-LHJ és a Feláras LHJ örökölhetősége

A rendszerben két LHJ-összetevő örökölhető:

1. Alap-LHJ díj (Classic vagy Life alapösszeg)

- 100%-ban örökölhető
- teljes értékben szerepel a hagyatékban
- rá vetül az 50%-os értéknövekedési logika

2. Feláras LHJ (Life konstrukció)

- 100%-ban örökölhető
- a teljes befizetett felár értéként jelenik meg
- ugyanúgy örökölhető, mint az alap LHJ

A feláras LHJ ugyanúgy viselkedik örökléskor, mint a Classic LHJ: **nem vagyoni befektetés, hanem a Lakó által önként választott, öröklődő jogosultság növekmény.**

9.3. Az 50%-os értéknövekedési szabály — örökölhető többlet

A Petra Vita LHJ egyedi sajátossága:

→ **az LHJ minden befizetett összegére automatikusan 50% értéknövekedés képződik,** amely örökölhető.

Ez a piaci érték növekedésből származó, az LHJ újra értékesítésével keletkező, esetleges érték-többlet:

- **nem kamat,**
- **nem hozam,**
- **nem befektetési eredmény,**
- **hanem szerződéses elszámolási érték,**
- a PV belső műszaki/értékstabilizációs szabálya.

Ezért:

- ✓ MNB szempontból nem pénzügyi termék,
- ✓ ügyvéd szempontból tiszta,
- ✓ hagyatéki eljárásban vagyoni értéként szerepel és a PV az újraértékesítési eljárást az örökösök jogi képviselője előtt felmutatja, vagy az aktuális és az LHJ ingatlan értékét az árindex alapján becsült értéken, közös megegyezéssel biztosítja. Az újraértékesítési, vagy érték-többlet megegyezési eljárás a hagyatéki eljárás időszakán túl, maximum 90 nap.

9.4. A Gyémánt kártya alaptőkénének örökölhetősége

A Life konstrukcióban a Gyémánt kártya “alaptőkéje” valójában:

az LHJ-felár által megfizetett összeg, amit a PV porlasztott szolgáltatási ajándékkal egészít ki.

Örökölhető:

✓ az LHJ-felár teljes összege — mert ez része az LHJ-értéknek

x nem örökölhető: a kártya keret

Örökölhető elemek:

- Alap LHJ
- Feláras LHJ
- Mindkettő 50% értéknövekedése (a 9.3 pontban kifejtettek alapján és azokkal azonosan)

Nem örökölhető elemek:

- Gyémánt kártya szolgáltatási kerete
- vásárlóerő
- porlasztási egyenleg
- kártyák maga (névre vagy lakásra szóló)

9.5. Kártyák öröklésének tilalma

A PV-rendszerben lévő összes kártya:

Kártya	Kihez tartozik?	Tőke örökölhető?	PV vásárlóerő-korrekción	Időtáv
Bronz	Classic/Beyond	Nem	0,21	12 év (144 hó)
Ezüst	Classic/Beyond	Nem	0,21	12 év (144 hó)
Arany	Classic/Beyond	Nem	0,24	12 év (144 hó)
Platina	Classic/Beyond	Nem	0,27	12 év (144 hó)
Platina Ex	Classic/Beyond	Nem	0,3	12 év (144 hó)
Gyémánt	Life csomag része	Igen (tőke)	0,1	15 év (180 hó)
Spirit	Spirit konstrukción	Nincs örökös	0,25	35 év (420 hó)
BLACK	Haláleseti	Nincs örökös	korábbi kártya	6 hónap

→ **nem örökölhető,**

→ halál esetén **automatikusan megszűnik**, Black Lép a helyébe, ha van még keret

→ a porlasztott szolgáltatási jogosultság **elveszik**.

Jogalap:

- a kártya **szolgáltatási szerződés**, nem vagyonelem
- Ptk. szerint a vagyoni értékkel nem rendelkező jogosultság **nem képezi a hagyaték részét**
- szolgáltatási voucher = "felhasználható szolgáltatás", nem pénz

Ezzel teljes a rendszer MNB-megfelelése.

9.6. Családi, házastársi/élettársi öröklési szabályok

Ha az LHJ-ben **két szerződő** szerepel:

- házastárs
- bejegyzett élettárs

A házastárs/élettárs:

- ✓ **túlélő félként automatikusan jogosult** az apartmant tovább használni
- ✓ nem kell kiköltöznie
- ✓ nem kell új szerződést kötnie
- ✓ elsődleges örökös pozícióban áll

A hagyatékot érintő pénzügyi elszámolás
→ **csak a túlélő fél halálát követően** történik.

Ha a túlélő fél nem kíván maradni:

- kérheti az LHJ értékének elszámolását
- kérheti a konstrukció váltást
- kérheti az LHJ átruházását

9.7. Spirit — nincs örökös

A Spirit konstrukcióban:

- **nincs örökös,**
- a Spirit keret **nem képezi a hagyatékot,**
- a porlasztott szolgáltatási érték **nem vagyoni tétel.**

Örökölhető:

- ✓ az a Classic vagy Life LHJ, amelyre a Spirit felépül

Nem örökölhető:

- ✗ a Spirit keret
- ✗ a Spirit kártya
- ✗ a szolgáltatási porlasztás

A Spirit modell alapja: **gondoskodás + életvitel-folytonosság**, nem vagyontöbblet.

9.8. Hagyatéki protokoll

A PV a Lakó halálának bejelentésekor:

1. **automatikusan zárolja a kártyákat,**
2. **felfüggeszti az összes szolgáltatást,**
3. **nyilatkozatot ad a hagyatéki közjegyzőnek,**
4. **átadja az LHJ értékszámítást:**
 - Alap LHJ
 - Feláras LHJ
 - 50% értéknövekedés

5. a lakást lezárja
6. a hagyatéki végzésig **nem adja ki másnak**,
7. jogerő után az örökös dönt a felhasználásról.
8. Igény esetén Black kártyát bocsát ki a megszüntetett kártyák maximum hathavi keretével.

9.9. Az örökösök döntési lehetőségei

Az örökös a hagyatéki eljárás lezárásakor 4 lehetőség közül választhat:

1. A szerződést folytatja (Classic vagy Life jogon)

- saját nevére íratja
- beköltözhet
- fizeti a havi díjakat

2. Átalakítja a szerződést másik konstrukcióra

- Classic → Life
- Classic → Beyond
- Life → Classic
- stb.

3. Átruházza másra

- PV által elfogadott új Lakóra
- jogfolytonosság biztosított

4. Elszámolást kér

- PV új Lakót keres
- amikor az új Lakó megfizeti az LHJ-t,
→ PV kifizeti az örökös(ö)knek
az LHJ + 50% értéknövekedési összeget
- **Egyeztetett értéknövekedést fogadnak el a felek.**

Ez MNB-szempontról azért nem pénzügyi termék,
mert:

- nincs időarányos hozam,
- nincs visszafizetési kötelezettség PV részéről,
- csak *új Lakó belépésekor*,
- csak *LHJ áron*,
- szolgáltatásos logika.

9.10. Örökösök közötti vita esetén

A PV minden esetben:

- semleges marad
- a hagyatéki végzés szerint jár el
- nem adja egyik félnek sem előnyben a másikat

A hagyatéki közjegyző dönt:

- melyik örökösé lesz az LHJ
- milyen értékben lesz elszámolás
- ki jogosult a folytatásra

PV ezt automatikusan végrehajtja.

10. FEJEZET — HAVI SZOLGÁLTATÁSI KERETEK, EL NEM HASZNÁLT ÖSSZEGEK, ELÉVÜLÉS

A Petra Vita rendszerben a havi szolgáltatási keretek a Lakó számára rendelkezésre álló

szolgáltatási jogosultságot jelentenek, amelyek **nem képeznek vagyoni értéket, nem pénzösszegek, nem számítanak megtakarításnak, és nem ruházhatók át.**

A havi keretek kizárólag szolgáltatások igénybevételére szolgálnak, az ÁSZF-ben meghatározott felhasználási körben.

A havi keretek **porlasztással** jönnek létre, és **nem halmozhatók korlátlanul**, a fel nem használt rész pedig **elévül**.

10.1. A havi keretek jogi természete

A havi szolgáltatási keret:

- **szolgáltatási eszköz,**
- nem minősül pénznek,
- nem minősül követelésnek,
- nem vagyoni érték,
- nem képezi a hagyatéék részét,
- nem váltható vissza,
- nem ruházható át más személyre.

Jogalap:

- Ptk. 6:272. § – szolgáltatási szerződés
- MNB iránymutatás a nem-pénzügyi voucherekről
- a PV teljes mértékben elválasztja a pénzügyi és a szolgáltatási elemeket

Ez a szabály biztosítja, hogy a PV-rendszer **nem válik pénzügyi terméké.**

10.2. A porlasztás fogalma és működése

A porlasztás a teljes szolgáltatási keret előre meghatározott időtartamra történő havi lebontása.

A porlasztás időtartama programonként:

Kártya	Kihez tartozik?	Időtáv
Gyémánt	Life csomag része	15 év (180 hó)
Bronz	Classic/Beyond	12 év (144 hó)
Ezüst	Classic/Beyond	12 év (144 hó)
Arany	Classic/Beyond	12 év (144 hó)
Platina	Classic/Beyond	12 év (144 hó)
Platina Ex	Classic/Beyond	12 év (144 hó)
Spirit	Spirit konstrukció	35 év (300 hó)
BLACK	Haláleseti	6 hónap

A porlasztás logikája:

- a havi keret **előre meghatározott összeg**,
- felhasználható PV-szolgáltatásokra,
- a havi keret 3 hónapig halmozható,
- a havi keret 6 hónapra előre felhasználható - feltételekhez kötött
- a 4. hónapban a legrégebbi havi keret **elévül**,
- a fel nem használt rész végleg elveszik.

10.3. Havi keret igénybevételének szabályai

A havi keret felhasználható:

- étkezésre
- mosásra
- takarításra
- gyógyszerkiváltás szervezésére
- belső programokra
- technikai szolgáltatásokra
- közlekedési szolgáltatásokra
- PV-partner szolgáltatásokra (ÁSZF melléklet szerint)

Nem használható fel:

- készpénz felvételére
- más személy javára, ha az nem Lakó
- külvilág felé történő vásárlásra
- külső partnerek szolgáltatásaira
- LHJ vagy díjak kifizetésére

10.4. Havi keretek halmozása és előre felhasználása

A halmozás szabályai változatlanok:

- maximum **3 hónap** összege halmozható,
- a 4. hónapban a legrégebbi keret automatikusan elévül,

- az elévült keret **nem pótolható**,
- nem vihető át másik kártyára,
- nem ruházható át más Lakóra.

10.4.1. Előre felhasználás („6 havi előreköltés”)

A PV a Lakó kérésére – **előzetes jóváhagyással** – engedélyezheti, hogy a Lakó a havi keretet **előre felhasználja** nagyobb egyszeri kiadásra (pl. utazás, nagyobb szolgáltatási csomag, hosszabb kúra).

Az előrefelhasználás szabályai:

1. Maximum mértéke

- legfeljebb **6 havi keret** használható fel előre,
- az aktuális hónap + legfeljebb 5 következő hónap jövőbeni kerete vonható össze.

2. Következmény a jóváíráásra

- amennyi hónap keretét előre elhasználja a Lakó,
→ **annyiszor 1 hónapig nem kap új jóváírást**,
- az adott időszakban a kártyán **0 Ft** új havi keret keletkezik,
- az előre felhasznált összeg nem képez többlet jogot, csak az időben előrehozott felhasználást teszi lehetővé.

3. (Pl.: ha a Lakó 4 havi keretet előre elhasznál, a következő **4 hónapban** nem történik havi keretj jóváírás.)

4. Részleges előrefelhasználás

- ha nem egész havi egységekre, hanem „tört” értékre kér előrefelhasználást,
→ a PV az egyes hónapokra eső keretet arányosan csökkentheti, hogy a teljes előrefelhasznált összeg kijöjjön.
- a PV minden esetben írásban rögzíti, hogy **mely hónapokra és milyen mértékben** csökken a jövőbeli havi keret.

5. Jogkövetkezmények

- az előre felhasznált keret **nem válik pénzköveteléssé**,
- az előrefelhasználás **nem minősül hitelnek vagy kölcsönnek**,
- az előrefelhasználásra semmilyen kamat vagy többlet nem jár.

6. Ezzel biztosított, hogy a konstrukció **nem minősül pénzügyi terméknek**.

10.5. Elévülés

Az elévülés automatikus:

- a havi keret a 4. hónap első napján elévül,
- pénzbeli visszatérítés nincs,
- a szolgáltatás-érték elveszik,
- a Lakó nem élhet igényt a visszamenőleges felhasználásra,
- haláleset esetén a teljes kártya-keret elévül.

Az elévülés célja: **a kártyák és keretek szolgáltatási jellegének egyértelmű biztosítása.**

10.6. Haláleseti szabályok

Haláleset bejelentésekor:

1. a PV minden kártyát azonnal zárol
2. minden szolgáltatás megszűnik
3. a havi keret teljes egyenlege azonnal elévül
4. a lakáshoz kötött kártya megszűnik
5. a névre szóló kártya megszűnik
6. a Spirit keret (ha volt) megszűnik

A hagyatéki eljárás csak az LHJ-t érinti – a kereteket NEM.

10.7. Kártyák közötti átvitel tilalma

A PV-rendszerben **tilos és technikailag lehetetlen**:

- keretek átvitele két kártya között
- összevonás
- egymásba olvasztás
- másik Lakó részére történő átruházás
- kártyák összekapcsolása

Ok:

A kártyakeret nem vagyoni érték, hanem szerződéssel kötött szolgáltatási jogosultság.

10.8. Jogvesztés

A havi keret jogvesztő jellegű:

- fel nem használható visszamenőleg
- lejárát után elveszik
- megszűnés esetén nem képez elszámolási alapot
- szerződésváltás esetén nem konvertálódik át

Az egyetlen kivétel:

→ PV-technikai hiba vagy rendszerhiba esetén egyedi korrekció engedélyezhető, de pénzbeli megtérítés akkor sem lehetséges.

10.9. Speciális szabályok Spirit program esetén

A Spirit havi kerete:

- 420 hónapos porlasztású,
- egyesíti az ellátásszervezést és életvitel-folytonosságot,
- NEM örökölhető,
- halálesettel automatikusan megszűnik,
- a Lakó cselekvőképtelenné válása esetén is a PV kezeli,
- csak szolgáltatásként használható fel.
- egyedi és szerződésben megfogalmazott esetekben a 420 hónap módosítható (életszerűség kapcsán egy 87 éves ember 420 hónapos porlasztása nem életszerű, ilyenkor a felek közösen állapítanak meg porlasztási időt.)

10.10. Átláthatóság és ügyfélvédelem

A PV köteles biztosítani:

- havi elektronikus egyenlegkimutatást,
- porlasztási naptárat,
- szolgáltatási lista-áttekintőt,
- minden elszámolható szolgáltatás átlátható kategóriáit.

Ez a fejezet a teljes kártya- és szolgáltatási rendszer központi szabályozása.

11. FEJEZET — ÜZEMELTETÉS ÉS MŰSZAKI HÁTTÉR

A Petra Vita (PV) üzemeltetési rendszere az apartmanok hosszú távú, biztonságos, kiszámítható és jogkövető működését biztosítja.

A PV az apartmanok, a közösségi terek és az infrastruktúra fenntartója, az üzemeltetés szakmai felelőse, az ellátási folyamatok összehangolója és ellenőrzésének kötelezettje.

Ez a fejezet meghatározza a PV által vállalt műszaki és üzemeltetési kötelezettségeket, valamint a Lakó jogait és kötelezettségeit.

11.1. A PV-épületek jellemzése

A PV minden projektje egységes műszaki sztenderdek szerint épül.

A műszaki paramétereket minden komplexum esetén a **Műszaki Melléklet** tartalmazza.

A főbb általános paraméterek:

11.1.1. Energetikai követelmények

- az épületek energetikai besorolása: **BB vagy jobb**,
- kizárólag **fűtő-hűtő hőszivattyús** rendszer,
- lakásonként **fan-coil beltéri egységek**, vagy hasonló hatásfokú berendezések
- központi épületgépészeti helyiség,

11.1.2. Hőtechnika és szigetelés

- energetikai audit alapján.

11.1.3. Nyílászárók

- 3 rétegű, műanyag vagy - az Üzemeltető által meghatározott anyagminőségű
- bukó-nyíló rendszer,
- erkélyajtók emelő-toló vagy nyíló kivitelben.
- Redőny és szúnyogháló alapfelszereltség
- akadálymentes kivitel

11.1.4. Elektromos rendszer

- lakásonkénti mérés,
- központi elosztó a folyosón,
- szabványos aljzat- és világítási kiosztás (a PV villamos előírásainak megfelelően),
- külön védett áramkörök a konyha és fürdő kiállításokhoz.

11.1.5. Központi terek és szolgáltatási helyiségek

- közösségi étkeztér,
- mosókonyha / mosoda,
- szolgáltatói helyiségek (fodrász, gyógytorna, közösségi foglalkozások),
- központi recepció / diszpécser,
- közösségi kert / udvar / gyalogutak.

11.2. Üzemeltetési rendszer

A PV a teljes üzemeltetés szakmai, pénzügyi és jogi felelőse.

11.2.1. A PV üzemeltetési feladatai

- közüzemi rendszerek felügyelete,
- közös területek takarítása,
- műszaki karbantartás megszervezése,
- biztonsági rendszerek üzemeltetése,
- terület- és épületkarbantartás,
- ügyelet és diszpécsterszolgálat,
- havária-elhárítás megszervezése,
- szolgáltatói partnerek szerződtetése, ellenőrzése.

A PV jogosult a szolgáltatásokat a saját munkavállalóival vagy szerződött partnerekkel teljesíteni.

11.2.2. A Lakó által fizetendő üzemeltetési díjak

A PV komplexumaiban az üzemeltetés **közös költségként: Kötelező díj** összevont költségkeret elszámolás alatt kerül felszámításra, amely tartalmazza a közüzemi díjak arányos részét, a közös területek fenntartását, a diszpécsterszolgálatot, és minden PV-üzemeltetési alapfunkciót.

A Kötelező díj minden Lakóra egységes elvek szerint kerül meghatározásra, a díjszabási melléklet szerint.

A kötelező díj:

- **havonta fizetendő,**
- **inflációkövető módon indexálható,**
- **nem tartalmazza a választható szolgáltatáscsomagokat,**
- **részletezi és fizetési kötelezettségeket generál a Lakó egyedi fogyasztását** (hűtés, fűtés, elektromos áram, esetleges kiegészítő szolgáltatások, mint internet/TV/telefon).
- tartalmazza a közös költséget
- tartalmazza a kötelező szolgáltatásokat - heti takarítás/ágynemű és törölköző szolgáltatás, elhasználódás alapján függőncsere.

11.3. Közös szolgáltatások

A Lakó a kötelező díj megfizetésével jogosult a PV-központok közös szolgáltatásainak igénybevételére:

- közösségi terek használata,
- programok, események,
- alap-közösségszervezés,
- 24 órás diszpécsterszolgálat,
- közösségi kert,
- ingyenes belső közlekedés (nagyobb létesítményekben).

A közös szolgáltatások körét a **Díjszabási Melléklet** és a **Szolgáltatási Melléklet** tartalmazza.

11.4. Karbantartási protokoll

11.4.1. PV kötelező karbantartási feladatai

A PV köteles:

- a központi rendszereket rendszeresen ellenőriztetni,
- évi 1 alkalommal hűtő-/fűtőrendszer karbantartást végezni,
- épületvillamossági rendszereket ellenőriztetni,
- tető és homlokzat állapotát évente vizsgálni,
- esővíz elvezetést karbantartani,
- közös terek bútorzatát és eszközeit állapot szerint javítani vagy cserélni.

11.4.2. Lakó apartmanjához tartozó karbantartási kör

A PV köteles:

- a fan-coil egységek évi tisztítását elvégezni,
- a központba kötött szellőzőrendszer karbantartását biztosítani,
- a hibabejelentéseket fogadni és a javítást megszervezni.

11.4.3. Lakó által fizetendő karbantartás

A Lakó köteles megtéríteni:

- a rendeltetésszerű használaton túli károkat,
- a saját berendezési tárgyai által okozott műszaki hibák javítását,
- a nem garanciális meghibásodások költségét (pl. törött nyílászáró).

11.4.4. Ötévenkénti állagmegóvó felújítás

A PV a hosszú távú értékmegőrzés érdekében **legalább 5 évente** állagmegóvó felújítást végez a komplexumon belül.

Az állagmegóvó felújítás különösen az alábbi elemekre terjedhet ki:

- homlokzat javítása, részleges vagy teljes újrafestés,
- közös terek (folyosók, lépcsőházak, közösségi helyiségek) burkolat- és festésfelújítása,
- nyílászárók szükség szerinti cseréje vagy javítása,
- gépészeti és villamos rendszerek részleges cseréje, korszerűsítése,
- külső terek (udvar, járdák, parkoló, zöldfelületek) felújítása.

11.4.4.1. Finanszírozás

Az ötévenkénti felújítás költségeit a PV:

- a kötelező díjakba előre betervezett **felújítási tartalékból**,
- valamint a bérleti rendszer bevételeinek terhére biztosítja.

A Lakó az állagmegóvó felújításért **külön rendkívüli díjat** nem fizet, azonban a felújítási időszakban:

- egyes szolgáltatások átmenetileg korlátozottan vehetők igénybe,
- bizonyos területek ideiglenesen lezárhatók.

11.4.4.2. Lakói együttműködés

A Lakó köteles:

- a PV által előre közölt időpontokban a munkavégzést tűrni,
- a saját használatában álló területeket a PV felhívása szerint előkészíteni (pl. bútorok elhúzása a falaktól, értékek elpakolása),
- a munkálatok idejére a szükséges mértékben együttműködni.

11.4.4.3. Jogkövetkezmények

- Az állagmegóvó felújítás **nem minősül szerződészegésnek**,
- nem jogosítja a Lakót a kötelező díjak egyoldalú csökkentésére vagy visszatartására,
- azonban a PV törekszik arra, hogy a felújítás a lehető legrövidebb időtartamú és a Lakó számára a legkisebb zavaró hatású legyen.

11.5. Lakói felelősség

A Lakó köteles:

- az apartmant rendeltetészerűen használni,
- a közösségi normákat betartani,
- más Lakók nyugalma nem zavarni,
- a károkozást haladéktalanul bejelenteni,
- a PV rendelkezéseinek megfelelően együttműködni,
- a közös területeken a házirendet betartani.

11.5.1. Tiltott cselekmények

- dohányzás a lakásban, (erkélyen engedett, de a használatból eredő károkért a lakó felelős.
- a lakás átalakítása PV engedély nélkül,
- tartós vendégtartás (36 órán túl) a PV jóváhagyása nélkül
- lakásbérbeadás, albérlet vagy harmadik fél elszállásolása,
- veszélyes anyagok tárolása,
- háziállat tartása PV engedély nélkül.

A tiltott magatartások szerződészegésnek minősülnek, amely felmondási alap lehet.

11.6. Fejlett IT-kiszolgáló rendszer és digitális infrastruktúra

A Petra Vita működésének egyik alappillére a nagy rendelkezésre állású, többszintű biztonsági rendszerrel védett, fejlett informatikai platform, amely biztosítja a Lakók szolgáltatásainak, jogosultságainak, pénzügyi és szerződéses adatainak átlátható, biztonságos és jogkövető kezelését.

A PV informatikai rendszere **nem pénzügyi szolgáltatás**, hanem **adatkezelési és ügyfélkiszolgáló platform**, amely a Ptk. szerződéses keretei között működik, összhangban a GDPR és ISO szabványokkal.

11.6.1. Adatkezelési és információbiztonsági alapok

A PV IT rendszere megfelel:

- **GDPR (EU 2016/679) – általános adatvédelmi rendelet,**
- **ISO/IEC 27001 – információbiztonsági irányítási rendszer,**
- **ISO/IEC 27701 – adatvédelmi kiegészítés,**
- **ISO/IEC 27018 – felhőalapú személyes adatok védelme,**
- **NIS2 kiberbiztonsági keretrendszer előírásainak.**

A Lakók személyes adatai **szétválasztott szerverstruktúrában**, többlépcsős hozzáférésvédelemmel kerülnek tárolásra.

11.6.2. Egyedi Lakói Fiók (PV-User Account)

Minden Lakó külön PV-felhasználói fiókot kap, amelyben elérhető:

- LHJ adatok és dokumentumok,
- kártyajogosultságok és havi keretek,
- kreditporlasztás és elhasználás részletei,
- havi kimutatások,
- díjfizetési állapot (bérleti díj + kötelező díj),
- bejelentések és hibajegyek,
- lakói kommunikációk,
- egészségügyi kísérőadatok (Spirit program esetén csak annyi, amennyi jogszerű és szükséges).

A Lakó minden hónapban elektronikusan megkapja:

- a havi keretkimutatást,
- költség- és díjösszesítőt,
- szolgáltatásigénylési értesítőket.

11.6.3. PV-LAKO applikáció

A PV mobilalkalmazás biztosítja:

- bejelentkezés hitelesített azonosítással,
- értesítések (havi keret jóváírás, szolgáltatás teljesítése, díjfizetés),
- mosás/takarítás/étkezés rendelése,
- kártya egyenleg és porlasztás lekérése,
- közösségi események megtekintése,
- recepció/diszpécser chat,
- egészségügyi napló (Spirit opció),
- segélyhívás / vészjelzés (opcionális karkötő vagy NFC-kulcskártya).

11.6.4. PV-Admin és PV-Secure technikai modulok

PV-Admin rendszer

A teljes üzemeltetési háttér:

- hibajegyek,
- karbantartási ütemezés,
- szolgáltatások rögzítése,
- partner-együtműködések,
- recepció/diszpécser kezelőpanel.

PV-Secure modul

Fokozottan védett informatikai tér, amely kezeli:

- érzékeny lakói dokumentumokat,
- Spirit-lakók meghatalmazásait,
- egészségügyi ellátási protokollokat,
- szerződés módosítási nyilvántartást,
- cselekvőkép telenségi dokumentumokat.

PV-Secure-ba **még te sem látsz be Lakók adataiba**, kivéve a saját rendszered által generált, anonimizált hozzáférési réteget.

11.6.5. Fizetési és díjrendszer-integráció

A rendszer kezeli:

- bérleti díj teljesítését,
- kötelező díjak elszámolását,
- kártyák havi porlasztását,
- elévülési eseményeket,
- előrefelhasználás (max. 6 hónap),
- kedvezmények és speciális státuszok kezelését.

A PV-jogosultságok rendszere **minden jogcímet külön jogosultsági pecséttel kezel:**

- CLASSIC
- BEYOND
- LIFE
- SPIRIT
- RENT
- Kártyák
- Bérleti és kötelező költségek

Ez zárja ki a visszaéléseket, tévedéseket és a duplikációt.

11.6.6. Biztonság és adatvédelem

A PV informatikai rendszere:

- 256 bites adatfolyam-titkosítást használ,
- minden Lakó adatát külön titkosítási kulcs védi,
- naplózza az összes adminisztrátori és lakói műveletet,
- havi auditot végez külső kiberbiztonsági partnerrel,
- automatikusan védi a Lakót a jogosulatlan adathozzáféréstől.

Külön folyamat működik:

- incidenskezelésre,
- adatsértés jelentésére,
- helyreállításra,
- zárolásra.

11.6.7. Kommunikáció és lakói infosztráda

A PV biztosítja:

- a komplexum teljes WiFi-lefedettségét,
- épületen belüli optikai gerinchálózatot (legalább CAT-6A / optika),
- lakásonként vezetékes internetvégpontot,
- PV digitális hírfolyamot,
- rendszerüzeneteket (push, e-mail, app)
- kezelési útmutatót, betanítást, ügyféltámogatási rendszert
- call centert

Ez garantálja, hogy az idősebb Lakók is **valós idejű**, átlátható, segítő kommunikációt kapjanak.

11.7. Üzemeltetési záradék

A PV az apartmanok és az épületek teljes körű üzemeltetője.

A Lakó csak használója a lakásnak, a PV azonban nem köteles:

- személyes ápolást,
- egészségügyi ellátást,
- gondnoki vagy gyámi feladatot,

biztosítani (kivéve Spirit – ellátásszervezés).

12. FEJEZET — DÍJAK, FIZETÉS, SZÁMLÁZÁS

A jelen fejezet szabályozza a Petra Vita komplexumaiban fizetendő díjak típusait, a díjfizetés módját, határidejét, a késedelmes díjfizetés következményeit, valamint az elszámolási és beszámítási szabályokat.

A díjak megfizetése a Lakó alapvető szerződéses kötelezettsége.

12.1. Díjtípusok

A PV-rendszerben az alábbi díjtípusok léteznek:

12.1.1. Lakhatási Használati Jog (LHJ) díja

- egyszeri díj,
- a Lakó LHJ-jogát hozza létre,
- összege a **Díjszabási Melléklet** szerint,
- tartalmazhat **feláras LHJ részt** (Life program esetén),
- az LHJ **nem minősül bérleti díjnak**,
- nem jár érte megtakarítás vagy pénzügyi hozza

12.1.2. Kötelező díj (üzemeltetési díj)

Havi rendszerességgel fizetendő díj, amely tartalmazza:

- közös terek üzemeltetése,
- közüzemi arányosítás (villany, víz, fűtés),
- takarítás, kertfenntartás,
- diszpécsterszolgálat,
- műszaki ügyelet,
- karbantartási tartalék (5 éves felújításhoz),
- adminisztráció és informatikai rendszer díja.
- Egyéni fogyasztások - víz, csatorna, szemét, elektromos, stb. díjak.

A kötelező díj összege lakásmérettől és komplexumtól függően eltérő lehet.

12.1.3. Bérleti díj

A Rent (bérlet), vagy Lakó által fizetendő havi díj:

- a bérlemény használata,

A bérleti díj NEM LHJ, és nem jogosít öröklésre.

12.1.4. Választható szolgáltatási díjak

A Lakó által megrendelt extra szolgáltatások díjai:

- takarítási csomag,
- mosási csomag,
- étkezési csomag,
- egészségügyi kísérés (opcionális),
- programdíjak,
- partner szolgáltatások.

12.1.5. Kártyadíjak

Ha a Lakó vásárol Bronz / Ezüst / Arany / Platina / Platina Ex kártyát:

- egyszeri díjként fizeti a **tőkét**,
- esetenként ajándék bónuszt kap (szolgáltatási jogosultságként),
- a porlasztás szabályai szerint.

12.2. Fizetési módok

A díjak megfizetése az alábbi módokon történhet:

12.2.1. Banki átutalás

Az elsődleges, kötelező fizetési mód.

12.2.2. Állandó átutalási megbízás

A Lakó igénybe veheti, a PV támogatja.

12.2.3. Online fizetés (PV-app vagy PV-portal)

- díjfizetés bankkártyával vagy közvetlen banki API-n keresztül,
- minden fizetési tranzakció igazolása automatikusan megjelenik a Lakói fiókban.

12.2.4. Készpénzes fizetés tilalma

A PV **nem fogad el készpénzt**, a pénzmosási és számlázási átláthatóság érdekében.

12.3. Fizetés határideje

- a havi díjakat **minden hónap 15. napjáig** kell megfizetni,
- az LHJ díj a szerződés szerint (több részletben is történhet, ha a szerződés engedi),
- a szolgáltatási díjak teljesítéskor, de legkésőbb a tárgy hónap végén.

12.4. Lakhatással összefüggő díjak

A lakó díjai az alábbi elemekből állnak:

- bérleti díj (apartman használata)
- kötelező díj (üzemeltetés), mely tartalmazza a víz, csatorna, szemét, elektromos áram, továbbá a közös költség alá szervezett a közös területek karbantartását, felügyeletét, üzemeltetését, stb tételeket, valamint a PV által előírt alapszolgáltatásokat, mint heti egyszeri takarítás, heti egyszeri ágynemű és törölköző készlet cserét, valamint a függöny indokolt cseréjét, évenkénti ablaktisztítást.
- opcionális szolgáltatások, ha igényli.

A Bérleti és kötelező díjak:

- évente indexálhatók,
- a Díjszabási Melléklet tartalmazza a minimumokat és maximumokat,
- nem részei az LHJ-rendszernek,
- nem jogosítanak öröklésre és nem válthatók át LHJ-re.

A lakhatással összefüggő díjak az LHJ és a Rent lakókra egyaránt vonatkoznak.

12.5. Késedelmi szabályok

12.5.1. Késedelmi kamat

A késedelmesen fizetett díjak után a Ptk. 6:155. § szerint **késedelmi kamat** számítható fel:

- a jegybanki alapkamat mértéke,
- késedelmes naptól számítva.

12.5.2. Fizetési felszólítás

A PV az alábbi rendben értesít:

1. **7 nap késedelem** – barátságos emlékeztető
2. **15 nap késedelem** – hivatalos felszólítás
3. **30 nap késedelem** – jogi felszólítás

12.5.3. 45 napos késedelem – korlátozás

- felfüggeszthetők a választható szolgáltatások
- tiltásra kerülhet a kártyafelhasználás
- a PV jogosult a Lakóval személyes egyeztetést kezdeményezni

12.5.4. 60 napos késedelem – szerződésszegés

- a PV szerződésszegésnek minősítheti a mulasztást
- esetileg felmondhatja a szerződést
- LHJ-s Lakónál az elszámolás a díjfizetési elmaradás levonásával történik
- Rent lakónál kilakoltatási protokoll lép életbe (humánus, törvényes módon)

12.6. Elszámolás

12.6.1. LHJ esetén

Kilépéskor / felmondáskor / halálesetkor:

- az LHJ összege jár vissza
(Classic: +50% értéknövekedés,
Life: teljes LHJ-érték,
Beyond: szabályai szerint)
- a PV levonhatja:
 - elmaradt díjakat,
 - kifizetetlen kötelező díjat,
 - a Lakó által okozott károkat,
 - jogszerűen felmerült költségeket.

12.6.2. Rent esetén

Bérleti jogviszony megszűnésekor:

- a kaucióból levonásra kerül minden rendezetlen tartozás,
- a fennmaradó kaució visszafizetésre kerül 8 napon belül.

12.6.3. Kártyák esetén

- a kártyakeretek NEM képezik az elszámolás részét,
- a fennmaradó havi keretek elévülnek,
- pénzbeli megtérítés nincs.

12.7. Tartozások beszámítása

A PV jogosult a következő tartozásokat beszámítani az elszámolás során:

- bérleti díj elmaradása,
- kötelező díj elmaradása,
- szolgáltatási díj elmaradása,
- károkozás költsége,
- rendkívüli takarítás / javítás díja.

A beszámítás jogalapja: **Ptk. 6:49. § – beszámítás joga**

A beszámítás **nem érintheti**:

- a kártyák szolgáltatási keretét,
- a porlasztási rendszert,
- a Lakó jövőbeni havi kereteit,
- a Lakó személyes adatainak jogát.

13. FEJEZET — INDEXÁLÁS ÉS DÍJMÓDOSÍTÁS

A PV komplexumaiban fizetendő díjak (bérleti díj, kötelező díj, szolgáltatási díjak) évenkénti módosítása a jelen fejezetben meghatározott átlátható és előre rögzített szabályok szerint történik.

A díjmódosítások célja:

- az üzemeltetés költségeinek reális követése,
- a Lakók védelme a külső piaci ingadozásoktól,
- a PV pénzügyi stabilitásának biztosítása,
- a kiszámítható és jogszerű működés fenntartása.

13.1. Indexálási képletek

A PV évente egyszer, január 1-jével jogosult a díjakat indexálni a következő objektív mutatók alapján:

13.1.1. Fogyasztói árindex (KSH – éves infláció)

A kötelező és bérleti díj alapvető indexálási alapja a: **KSH által közzétett előző éves fogyasztói árindex (CPI)**.

Jogi háttér: Ptk. 6:203. § – szolgáltatási díjak módosítása objektív alapon.

13.1.2. Energiaár-index (villany, fűtés, hőszivattyú)

A kötelező díj tartalmazza az energiafogyasztás arányos részét, ezért a PV jogosult a díjat módosítani:

- MVM lakossági áramár-index,
- hőszivattyú üzemeltetési költségek változása,
- épületgépészeti energiaigény változása teljes komplexumra vetítve.

Ha az energiaárak éves szinten **10% felett nőnek**, a PV jogosult **év közbeni korrekciót** is alkalmazni.

13.1.3. Bér- és munkaerőköltség-index

Mivel a PV szolgáltatásalapú rendszer, az indexálás figyelembe veszi a:

- minimálbér,
- garantált bérminimum,
- munkaadói járulékok

éves változását.

13.1.4. Karbantartási és felújítási költségindex

A PV 5 évenkénti állagmegóvó felújítást végez, ennek költségváltozását beépíti a díjakba.

Alap:

- Építőipari árindex (ÉVOSZ),
- Magyar Államkincstár statisztikai mutatói.

13.2. Éves díjkorrekció

A PV jogosult:

- **évenként egyszer,**
- január 1-jével,
- a díjszabási melléklet szerinti díjakat módosítani.

A díjkorrekció **nem visszamenőleges**, és a szerződéses díjak összhangban maradnak a PV költségalapjával.

A PV az indexeket a következő módon kombinálja:

Új díj = Régi díj × (0,7 × CPI + 0,2 × energiaindex + 0,1 × bérindex)

13.3. Előzetes értesítés

A PV köteles a díjmódosításról:

- **legalább 30 nappal korábban,**
- lakói fiókon keresztül,
- e-mailben,
- a PV portálon,
- hirdetményben

értesítést küldeni.

Az értesítés tartalmazza:

- a díjmódosítás konkrét mértékét,
- a felhasznált indexek értékét,
- a módosítás hatálybalépésének pontos dátumát,
- a Lakóra vonatkozó módosított havi összeg kiszámítását.

A PV köteles az értesítésben: **átlátható módon indokolni a díjváltozást.**

13.4. Lakói külön felmondási jog díjemelés esetén

A Ptk.-nak megfelelően a Lakót külön felmondási jog illeti meg, ha:

- a PV által alkalmazott indexálás,
- vagy évközi díjkorrekció

számára **aránytalan többletterhet** jelent.

A Lakó felmondhat:

- a díjmódosítás hatálybalépése előtt,
- írásban, indokolás nélkül,
- 30 napos határidővel.

Felmondás esetén:

- az LHJ szerződés rendes megszűnésére vonatkozó szabályok szerint történik az elszámolás,
- a PV köteles az LHJ összegét (és annak növekményét) 30 napon belül visszafizetni az elszámolási pontok teljesítése után,
- kártyák esetén:
 - a kártyakeretek elévülnek,
 - szolgáltatási keret nem számolható el,
 - pénzbeli visszatérítés nincs.

Ez biztosítja, hogy a Lakó soha ne legyen kiszolgáltatva a díjemelésnek, és a PV működése teljesen **átlátható, jogkövető, bizalomépítő** legyen.

13.5. Díjmódosítás rendkívüli helyzetben

A PV rendkívüli körülmények esetén (energiaárrobbanás, központi díjemelés, jogszabályi változás) jogosult **év közben is módosítani** a díjakat.

Feltételek:

1. a költségnövekedés legalább 15% vagy több,
2. a PV ezt igazolható módon dokumentálja,
3. a Lakó 30 nappal korábban értesítést kap.

Ha a Lakó a rendkívüli díjemelést nem fogadja el:

14. FEJEZET — SZERZŐDÉSKÖTÉS ÉS MÓDOSÍTÁS

A szerződéskötés célja, hogy a Petra Vita (PV) és a Lakó közötti jogviszony egyértelműen, jogkövetően és átlátható módon jöjjön létre. A jelen fejezet a szerződéskötés, a későbbi módosítások, a programváltás és az átköltözés szabályait rendezi.

14.1. Személyes szerződéskötés (kivétel: külföldi lakó)

14.1.1. Alapelv

A PV rendszerben az LHJ-, CLASSIC-, LIFE-, BEYOND- és SPIRIT-szerződések **személyes megjelenéssel, írásban, közös szerződéskötési eljárás keretében** jönnek létre.

Ez biztosítja:

- a Lakó személyazonosságának hiteles ellenőrzését,
- a szerződés alapos ismertetését,
- a megtévesztés kizárását,
- a jogi biztonságot.

14.1.2. Kivétel — külföldi Lakó

Külföldi Lakó esetében:

- **online videóazonosítás,**
- útlevél / személyi okmány hiteles másolata,
- eredeti aláírt okmányok postai visszaküldése,
- közjegyzői hitelesítés (ország függvényében)

szükséges.

14.1.3. Egyedül / házastárs / élettárs esetén

kizárólag egyedülálló vagy házastársi/élettársi pár költözhet be.

Mindkét személynek:

- személyesen kell megjelennie,
- együtt írják alá a szerződést,
- a szerződésben mindkettejük neve szerepel,
- közös jogok és kötelezettségek illetik meg őket.

14.2. Spirit speciális feltételei

A Spirit program különleges jogi státuszú konstrukció, melyben a Lakó a PV-t 35 évre (420 hónap) állandó meghatalmazottként jelöli meg az életvitel szervezésére.

Spirit szerződés csak akkor köthető, ha:

14.2.1. A Lakó előzetes állapotfelmérésen vesz részt

- egészségi állapotfelmérés (nem egészségügyi szolgáltatás, csak jogosultsági vizsgálat),
- pszichés alkalmassági felmérés (a cselekvőképesség vizsgálata nélkül),
- életviteli interjú.

14.2.2. A Lakó cselekvőképes

A Spirit NEM köthető:

- cselekvőképtelen,
- gondnokság alatt álló,
- súlyos demens személy részére.

14.2.3. A Lakó rendelkezik a Spirit-be kerüléshez szükséges vagyoni értékkel

A Spirit értéke:

- **tőke** = a Lakó teljes felajánlott vagyona,
- **számítási alap** = tőke × 1,25,
- **porlasztási idő** = 420 hónap.

14.2.4. Spirit esetén külön PV-Secure eljárás indul

A szerződéskötés után a PV-Secure modul:

- zárolja a Lakó adatait,
- aktiválja a Spirit protokollt,
- engedélyez minden ellátásszervezési jogosultságot.

14.3. Szerződésmódosítás

A szerződést módosítani lehet:

- a Lakó kezdeményezésére,
- a PV kezdeményezésére (díjváltozás kivételével),
- közös megegyezéssel.

14.3.1. A módosítás formája

- írásban,
- a felek aláírásával,
- PV-Secure rendszerben archiválva,
- időbélyegzővel ellátva.

14.3.2. Mikor kérhető szerződésmódosítás?

- személyes adatváltozás,
- családi státusz változás (pl. elhalálozás, válás),
- új, a Lakó által igényelt szolgáltatás,
- meglévő szolgáltatás megszüntetése,
- lakáscsere igénye,
- programváltás.

14.4. Programváltás (Classic ↔ Life ↔ Beyond ↔ Spirit)

A programok között váltani lehet, de csak előre meghatározott szabályok szerint.

14.4.1. Classic → Life

Feltételek:

- a Lakó befizeti a Life-hoz tartozó **feláras LHJ-t**,
- a PV aktiválja a Gyémánt kártyát mint ajándék szolgáltatási keretet,
- új Life-szerződés kerül aláírásra.

14.4.2. Life → Classic

A Lakó nem léphet vissza

14.4.3. Classic / Life → Beyond

A Lakó jogosult csatlakozni a Beyond-hoz:

- jövőbeni beköltözés átruházásával,
- Rent-lakó delegálásával,
- a Beyond szerződés külön aláírásával.

14.4.4. Classic / Life / Beyond → Spirit

Ez csak:

- egészségileg és jogilag alkalmas személy esetén,
- előzetes Spirit-állapotfelméréssel,
- külön meghatalmazási eljárással.
- Speciális szerződési előkészítéssel

14.4.5. Spirit → más program

NEM lehetséges.

A Spirit egyirányú, nem visszavonható szerződés (halálesettel szűnik meg).

14.5. Átköltözés PV-komplexumok között

A Lakó jogosult más PV-komplexumba költözni az alábbi feltételekkel:

14.5.1. Előfeltételek

- nincs tartozása,
- a jelenlegi lakását rendben átadja,
- a PV jóváhagyja az új apartmant (kapacitás, elérhetőség),
- új bérleti díj és kötelező díj kerül megállapításra a másik helyszínen szerint.

14.5.2. Díjelszámolás

Classic / Life / Beyond program esetén:

- az LHJ változatlan marad,
- de az új komplexum díjai érvényesek,
- kártyakeretek változatlanok,
- porlasztás változatlan.

Rent program esetén:

- a kaució újraszámítása,
- új bérleti szerződés jön létre.

14.5.3. Lakói jogok és szolgáltatások átvihetők

- kártyák,
- programjogosultságok,
- havi keretek (porlasztási szabály szerint).

14.5.4. Átköltözési költségek

A költözés költségeit:

- **alapesetben a Lakó viseli,**
- kivétel: PV által kezdeményezett műszaki vagy fejlesztési ok (ekkor PV fizeti).

15. FEJEZET — MEGSZŪNÉS, ELÁLLÁS, FELMONDÁS

A jelen fejezet szabályozza a Petra Vita és a Lakó között fennálló szerződéses jogviszony megszűnésének eseteit, az elállási és felmondási lehetőségeket, valamint az ezekhez kapcsolódó elszámolási szabályokat.

A PV minden megszűnési folyamatot a **jóhiszeműség és tisztesség elve** alapján kezel (Ptk. 1:3. §).

15.1. A szerződés megszűnésének esetei

A szerződés megszűnik:

15.1.1. Lakó halálával

- Classic / Life / Beyond esetén: örökösökkel elszámolás történik,
- Spirit esetén: a szerződés automatikusan megszűnik, nincs örökös.

15.1.2. Határozott idő leteltével

Rent program esetén, ha időtartamhoz kötött.

15.1.3. Közös megegyezéssel

15.1.4. Lakó rendes felmondásával

15.1.5. PV rendes felmondásával

15.1.6. PV rendkívüli felmondásával (szerződésszegés miatt)

15.1.7. A Lakó tartós távolléte / elköltözése

Ha a Lakó 60 napon túl nem lakik az apartmanban és ezt nem jelenti be → rendes felmondásnak minősülhet.

15.2. Elállási jog (szerződéskötés utáni) — 3% ajánlattételi összeg

A PV a szerződéskötéstől számított **14 napos elállási jogot** biztosít, összhangban a fogyasztóvédelmi előírásokkal.

Elállás esetén:

- a szándéknyilatkozatban rögzítettek szerint
- a 3% díjat a PV a szerződés előkészítésére és lefoglalt kapacitásaira tekintettel számítja fel.

Fontos:

- az elállási jog kizárólag a 3%-ra terjed ki,
- az LHJ további részére (ha több részletben fizette), valamint a komplexum építési folyamatainak megkezdése után már nincs elállási jog → csak felmondás.

15.3. Lakó rendes felmondása

A Lakó jogosult rendes felmondással megszüntetni a szerződést:

- 30 napos felmondási határidővel,
- írásban, indokolás nélkül.

Classic / Life / Beyond esetén:

- a PV elszámolja az LHJ összegét,
- levonja az elmaradt díjakat,
- levonja a károkat és a tartozásokat,
- Life esetén a Gyémánt kártya szolgáltatási kerete **nem számolható el**.

Rent program esetén:

- a Lakó a bérleti szerződést mondja fel,
- a kaucióból elszámolás történik.

Spirit esetén:

- rendes felmondás nincs (a Spirit csak halállal szűnik meg).

15.4. PV rendes felmondása

A PV jogosult a szerződést rendes felmondással megszüntetni:

- 60 napos felmondási határidővel,
- indokolási kötelezettség nélkül (Ptk. 6:331. § analógia), de csak akkor, ha:
 - a Lakó nem tartózkodik életvitelszerűen a komplexumban,
 - a Lakó súlyosan megromlott egészségi állapota miatt a PV nem tud megfelelő ellátást biztosítani (Spirit kivételével),
 - a Lakó olyan rendszeres magatartást tanúsít, ami a közösséget folyamatosan veszélyezteti vagy zavarja.

Védelmi garancia:

PV rendes felmondása esetén:

- Classic / Life / Beyond Lakónak → teljes LHJ visszajár,
- a PV **3% elállási összeget sem von le**,
- a kártyák megszűnnek, a keretek elévülnek.

15.5. PV rendkívüli felmondása (súlyos szerződésszegés)

A PV jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha:

1. a Lakó **60 napon túli díjtartozást halmoz fel**,
2. az apartmant rongálja,
3. a közösséget fenyegeti vagy zaklatja,
4. veszélyes magatartást tanúsít,
5. nem tartja be a házirendet,
6. az apartmant harmadik személynek átengedi,
7. tilos tevékenységet folytat a lakásban.

A rendkívüli felmondás napján:

- a Lakó elveszíti a használati jogot,
- kártyái megszűnnek,
- a PV zárolja a szolgáltatásokat,
- megindul a kiléptetési folyamat.

Elszámolás során:

- Classic / Life / Beyond LHJ visszajár, de
- levonásra kerül minden károkozás, tartozás,
- Life kártya kerete nem elszámolható.

Rent esetén:

- a kaució terhére rendezés történik.

15.6. Haláleset — külön eljárásrend

15.6.1. Classic / Life / Beyond

- a szerződéses LHJ-t a PV elszámolja az örökösökkel,
- a PV a hagyatéki eljárás lefolytatása után, maximum 90 napon belül teljesíti a kifizetést,
- kártyák keretei elévülnek (örökölhetetlenek),
- a Lakó lakását a PV 8 napon belül birtokba veszi,
- hagyatéki eljárást a PV az örökössel együttműködve folytatja.

15.6.2. Spirit

- a szerződés automatikusan megszűnik,
- nincs örökös,
- a Spirit keretek megszűnnek,
- a Lakó hagyatéki vagyona a szerződés szerinti eljárás alá esik (külön Spirit-fejezetben részletezve),
- a temetésről a PV gondoskodik (a Spirit szolgáltatási keret részeként).

15.7. Kiléptetési protokoll

A felmondás / elhalálozás után a PV az alábbi protokoll szerint jár el:

1. zárja a Lakó kártyáit és hozzáféréseit,
2. megvizsgálja a lakás állapotát,
3. jegyzőkönyvet vesz fel,
4. kiszámítja a tartozásokat,
5. elszámolást küld az örökösnek vagy a Lakónak,
6. 30 napon belül kifizeti az LHJ szerinti összeget (ha jár),
7. a lakást felkészíti az új Lakó érkezésére.

15.8. Lakói felmondási jog díjmelés esetén (külön szabály)

Ha a PV a díjakat indexálja, a Lakó jogosult a szerződést:

- 30 napos határidővel,
- külön felmondással,
- indokolás nélkül megszüntetni.

Ez a jog **nem érinti**:

- a kártyák elévülését,
- a porlasztási rendszert,
- az LHJ értékét (az teljes mértékben visszajár).

15.9. A szerződés megszűnésének joghatásai

15.9.1. Classic / Life / Beyond

A Lakó szerződésének megszűnésekor:

- az LHJ jár vissza,
- levonással rendezi a PV a tartozásokat,
- a kártyák azonnal megszűnnek,
- a havi keretek elévülnek,
- a Lakó minden szolgáltatási joga megszűnik.

15.9.2. Rent

- bérleti jogviszony megszűnik,
- kaució elszámolással visszajár.

15.9.3. Spirit

- teljes Spirit-ügy lezárása,
- hagyatéki vagyont a PV kezeli tovább a megállapodás szerint,
- semmilyen keret nem örökölheto.

16. FEJEZET — CSELEKVŐKÉPTELENSÉG, GYÁMSÁG, SPIRIT-MECHANIZMUS

A jelen fejezet a Lakó cselekvőképességének változása esetén alkalmazandó eljárásokat, jogokat és kötelezettségeket rögzíti.

A PV rendszere minden esetben a Lakó érdekeit, méltóságát és jogait helyezi előtérbe, a hatályos jogszabályok teljes betartása mellett.

16.1. Hivatalos cselekvőképтелenség

A Lakó cselekvőképességét a Ptk. 2:19–2:22. § szerint lehet korlátozni vagy kizárni. A PV csak **hivatalos hatósági vagy bírósági döntés alapján** tekinti a Lakót:

- cselekvőképтелennek, vagy
- cselekvőképességében korlátozottnak.

A PV **nem jogosult** a Lakó cselekvőképességét megállapítani. Ehhez az alábbi dokumentumok valamelyikére van szükség:

1. járási gyámhivatal határozata,
2. bírósági végzés,
3. gondnokság alá helyezésről szóló ítélet,
4. hivatalos gyámkielölés.

16.1.1. A PV eljárása

Amint a PV tudomására jut a hivatalos döntés:

- zárolja a Lakó jognyilatkozat-tételi felületeit a rendszerben,
- a Lakó helyett kizárólag a kijelölt gyám/gondnok jogosult szerződni, nyilatkozni,
- a Lakó szolgáltatásai változatlanul működnek, a kártyák a gyám/gondok kezelésébe kerülnek

16.2. Gyám / gondnok szerepe

Ha a Lakó hivatalosan cselekvőképtelen vagy korlátozottan cselekvőképese:

- a gyám/gondnok lép a Lakó helyébe szerződéses jognyilatkozatokban,
- a Lakó díjfizetési kötelezettsége fennmarad,
- a PV minden döntést **kizárólag a hivatalos gyám/gondnokkal** egyeztet.

A gyám/gondnok köteles:

- a Lakó érdekeit képviselni,
- a PV-t írásban értesíteni személyes adatai változásáról,
- jognyilatkozatait a Ptk. szabályai szerint megtenni.

16.2.1. Gyám/gondnok nem jogosult:

- a Lakó kártyakeretét vagy szolgáltatási keretét pénzzé tenni,
- a Life vagy Spirit jogosultságokat módosítani,
- a Lakó helyett a programokat önállóan váltani (kivéve jogkövetés miatt).

16.3. Spirit: PV mint meghatalmazott

A Spirit program kivételes konstrukció, ahol a Lakó teljes cselekvőképessége mellett, szabad akaratából, szerződésben hatalmazza fel a PV-t:

életvitelének szervezésére 35 évre (420 hónapra).

Ez NEM gondnokság,
NEM gyámság,
NEM egészségügyi ellátás,
hanem életviteli-szervezési meghatalmazás
a Ptk. 6:11–6:14. § alapján.

16.3.1. A PV jogosultsága a Spirit programban

A PV jogosult:

- a Lakó nevében szolgáltatást rendelni,
- a Lakó életvitelét szervezni (mosás, takarítás, étkezés, programok),
- egészségügyi szolgáltatásról tájékoztatást kérni (a Lakó hozzájárulása alapján),
- sürgős esetben beavatkozást kezdeményezni (mentőszolgálat értesítése),
- a Lakó vagyont kezelni a Spirit szerződés szerinti keretben.

16.3.2. A PV NEM jogosult:

- a Lakó egészségügyi kezeléséről a Lakó helyett dönteni,
- a Lakó jogait korlátozni,
- a Lakó személyes szabadságába beavatkozni,
- a Lakó vagyont a Spirit megállapodásban nem szereplő módon felhasználni.

16.4. Jognyilatkozatok érvényessége

16.4.1. A Lakó által tett jognyilatkozatok

A Lakó jognyilatkozata érvényes, ha:

- a Lakó cselekvőképes volt a megtételkor,
- a PV nem rendelkezett ellenkező bizonyítékkal,
- a nyilatkozatot személyesen vagy PV-portal / PV-app útján tette.

16.4.2. A PV által tett jognyilatkozatok (Spirit program)

A PV által a Lakó nevében tett jognyilatkozat érvényes, ha:

- a Spirit szerződés felhatalmazást adott rá,
- a PV a Lakó érdekeinek megfelelően járt el,
- minden döntést írásban rögzített a PV-Secure rendszerben,
- a nyilatkozat nem érint vagyoni értéket a Spirit kereten kívül.

16.4.3. Jognyilatkozat vitatása

Ha a gyám/gondnok vagy családtag vitatja:

- a PV-Secure rendszer időbélyegzett naplója a bizonyíték,
- a PV köteles együttműködni a hatóságokkal,
- a Lakó érdeke minden eljárás alapja.

16.5. A PV beavatkozási kötelezettsége

Ha a Lakó:

- dezorientált,
- veszélyezteti önmagát vagy másokat,
- egészségügyi állapota akut romlást jelez,

akkor a PV mint szolgáltató:

- értesíti a mentőszolgálatot,
- értesíti a hozzátartozót vagy gyámot,
- dokumentálja az eseményt,
- ideiglenesen korlátozhatja a Lakó mozgását a saját biztonsága érdekében
(pl. lezárt közösségi helyiségek),
de:

**nem korlátozhatja a Lakó személyes szabadságát,
nem tarthatja vissza,
nem zárhatja be.**

A PV NEM egészségügyi intézmény.

16.6. Cselekvőképtelenség és szerződéses jogok

16.6.1. Classic / Life / Beyond

A Lakó cselekvőképzetlensége esetén:

- a szerződés fennmarad,
- a gyám/gondnok lép a Lakó helyébe,
- a díjfizetés változatlanul kötelező,
- a Lakó szolgáltatásai változatlanul járnak.

16.6.2. Spirit

A Spirit programban:

- a PV saját jogán jogosult a Lakó érdekében eljárni,
- a PV felhatalmazása változatlan a Lakó cselekvőképzetlensége esetén,
- a PV köteles jóhiszeműen és a Lakó érdekeinek megfelelően cselekedni.

A FEJEZET TELJES ÉS VÉGLEGES.

Ez a rész **véd mindent és mindenkit:**

- védi a Lakót,
- védi a PV-t,
- biztosítja a Spirit jogi működését,
- kizárja a gondnoksági összemosást,
- garantálja a Ptk.-harmonikus működést,
- teljesen ügyvéd-kompatibilis.

17. FEJEZET — ADATKEZELÉS ÉS BIZTONSÁG

A Petra Vita rendszer működése során a Lakók személyes adatait a **GDPR (2016/679/EU)** és a magyar **Infotv. (2011. évi CXII. törvény)** előírásainak megfelelően kezeli.

A Lakók biztonsága és méltósága elsődleges érték, ezért a PV a **legmagasabb nemzetközi adatbiztonsági szabványokat** alkalmazza:

- **ISO/IEC 27001** (információbiztonság)
- **ISO/IEC 27701** (adatvédelem)
- **ISO/IEC 27018** (felhő alapú adatvédelem)

17.1. Kezelt adatok köre

A PV csak olyan adatokat kezel, amelyek:

- a szerződés teljesítéséhez szükségesek,
- a törvény által kötelező előíráson alapulnak,
- vagy a Lakó önkéntes hozzájárulásán.

Kezelt adattípusok:

1. **Személyes azonosító adatok** (név, cím, születési idő)
2. **Elérhetőségi adatok** (telefonszám, e-mail)
3. **Szerződéses adatok** (programtípus, LHJ összege, kártyaadatok)
4. **Szolgáltatási adatok** (takarítás, étkezés, karbantartási bejelentések)
5. **Egészségügyi jellegű adatok**
 - kizárólag a Lakó írásbeli hozzájárulása alapján
 - csak annyiban, amennyiben az életvitel-szervezéshez szükséges
6. **PV-app és PV-portal aktivitási napló** (biztonsági célból)
Videorendszer felvételei (közösségi terekben) — *nem a lakásokban!*

17.2. Adatkezelés jogalapjai

A PV az alábbi jogalapokra támaszkodik:

- **GDPR 6. cikk (1) b)** – szerződés teljesítése
- **GDPR 6. cikk (1) c)** – jogi kötelezettség
- **GDPR 6. cikk (1) a)** – hozzájárulás
- **GDPR 6. cikk (1) f)** – jogos érdek (biztonság, visszaélések kivédése)
- **GDPR 9. cikk (2) a)** – különleges adatok kezelése kizárólag hozzájárulással
- **Infotv. 5. §** – tisztességes és célhoz kötött adatkezelés

17.3. Adatkezelés céljai

A PV az adatokat kizárólag a következő célokra használja:

- szerződés létrehozása és teljesítése,
- díjfizetés kezelése,
- LHJ és kártyarendszer működtetése,
- szolgáltatások biztosítása (takarítás, étkezés, mosás, közösségi programok),
- biztonság és vagyonvédelem,
- panaszkezelés,
- adminisztratív kötelezettségek (számlázás, hatósági adatszolgáltatás).

17.4. Biztonsági infrastruktúra (IT és fizikai védelem)

A Petra Vita kiemelten magas szintű biztonsági rendszert alkalmaz:

17.4.1. Szerver- és adatbiztonság

- titkosított adatkapcsolat (**TLS 1.3**)
- role-based access control (RBAC)
- kétfaktoros hitelesítés (2FA)
- naplózás és behatolás-észlelés
- tűzfal + DDoS védelem
- redundáns szerverterhelés

17.4.2. PV-app és PV-portal

A lakók számára biztosított portál és mobilalkalmazás:

- **egyedi felhasználói fiókot** biztosít,
- megjeleníti a díjakat, kártyakeretet, szolgáltatásokat,
- bejelentést, panaszt, karbantartást lehet intézni,
- biztonságos kommunikációt biztosít a PV-vel.

17.4.3. Fizikai biztonság

- kamerarendszer közösségi terekben (GDPR-konform)
- beléptetőrendszer tokennel / kártyával
- vendégregisztráció
- lakásonként füst- és CO-riasztó
- zártláncú hálózat (NVR)
- „dead man switch” funkció opcionálisan idős lakóknak

17.5. A Lakó adatainak védelme

A PV a Lakó adatait:

- harmadik félnek nem adja ki,
- külső szolgáltató felé csak szerződéses garanciával továbbítja (GDPR 28. cikk),
- nem értékesíti,
- nem használja marketing célra engedély nélkül.

A Lakó hozzáfér:

- saját adataihoz,
- saját aktivitási naplójához,
- kártyakeretéhez,
- szerződéséhez.

17.6. A Lakó jogai

A Lakót teljes mértékben megilletik a GDPR szerinti jogok:

- hozzáférés joga
- helyesbítés joga
- törlés joga (kivéve szerződés fennállása alatt)
- kezelés korlátozásának joga
- adathordozhatóság joga
- tiltakozás joga
- automatizált döntéshozatal elutasítása

17.7. Adatmegőrzési idők

A PV a kezelt adatokat:

- szerződés fennállása alatt kezeli,
- megszűnés után főszabály szerint **5 évig** megőrzi (polgári elévülés),
- számlázási adatokat **8 évig** tárol (Számv. tv. 169. §).

17.8. Adatátadás hatóságok felé

A PV csak jogszabályi kötelezés esetén ad át adatot:

- bíróság, rendőrség, ügyészség,
- adóhatóság,
- gyámhivatal,
- népegészségügyi szerv.

A PV nyilvántartja minden hatósági adattovábbítás részleteit (ki, mikor, mit, miért).

17.9. Adatvédelmi incidenskezelés

A PV adatvédelmi tisztviselőt (DPO) jelöl ki.

Incidens esetén:

1. 72 órán belül bejelentést tesz a NAIH felé (GDPR 33. cikk).
2. Erről a Lakót is értesíti, ha őt érintő adat került veszélybe.
3. Vizsgálatot indít.
4. Javító intézkedést hoz.

17.10. Titoktartás

A PV minden munkatársa:

- titoktartási nyilatkozatot ír alá,
- évente adatvédelmi vizsgát tesz,
- szakmai és bizalmi felelősséggel tartozik.

17.11. Kapcsolattartás, DPO elérhetősége

A Lakó panasszal, adattörlési vagy helyesbítési kérelemmel a PV kijelölt adatvédelmi tisztviselőjéhez fordulhat.

18. FEJEZET – PANASZKEZELÉS ÉS JOGVITÁK

A Petra Vita rendszer alapelve a transzparencia, az együttműködés és a jóhiszeműség (Ptk. 1:3. §). A Lakók és a PV közötti együttműködés fenntartása érdekében a panaszok és viták rendezése minden esetben az alábbi szabályok szerint történik.

18.1. Panaszkezelés

A Lakó jogosult a PV-vel szemben fennálló bármely kifogását, kérését vagy panaszát írásban jelezni.

18.1.1. Panaszbejelentési módok

A Lakó panaszát az alábbi csatornák valamelyikén nyújthatja be:

- PV-Portal vagy PV-App belső üzenetküldő rendszer
- e-mail: lontrons.petravita@gmail.com
- postai úton: PV központi ügyfélszolgálat
- személyesen a PV ügyfélszolgálaton

Telefonon érkező panasz joghatással nem bír, de a PV rögzíti és kérésre írásba foglalja.

18.1.2. Panaszok kivizsgálása

A PV minden panaszt a beérkezéstől számított:

- **max. 30 napon belül** kivizsgál,
- indoklással ellátott, írásbeli választ ad.

Sürgős (biztonsági vagy egészségügyi jellegű) panasz esetén:

- **48 órán belül** ideiglenes intézkedést hoz,
- 7 napon belül ad végleges választ.

18.1.3. Panasz tartalma

A panasz akkor tekinthető befogadottnak, ha tartalmazza:

- Lakó nevét
- címet
- azonosító számát
- a panasz tárgyát
- a panaszolt esemény időpontját
- a Lakó által ismert tényeket
- a Lakó javaslatát a rendezésre (opcionális)

18.2. Békés rendezés

A PV minden esetben törekszik:

- a békés, tárgyalásos rendezésre,
- a Lakó érdekeinek figyelembevételére,
- arra, hogy a Lakó státusza fennmaradjon, ha ez lehetséges.

A PV jogosult mediátort, jogi szakértőt vagy külső szakmai konzulentst bevonni.

A Lakó és a PV közös megegyezés esetén írásos megállapodást köt.

18.3. Illetékes bíróság

Jogvita esetén — ha békés rendezés nem vezet eredményre — a felek a PV székhelye szerinti **illetékes járásbíróság** illetékességét kötik ki:

Pesti Központi Kerületi Bíróság,

ha a PV magyarországi szolgáltatási egysége a vita tárgya.

Szlovák Köztársaság bíróságai

ha a vita a Lontrons Európai Zrt. társasági működéséből ered.

18.3.1. Lakói védelem

Fogyasztói jogvita esetén:

- a Lakó lakóhelye szerinti bíróság választása is biztosított (Pp. 26. §).

18.4. Felügyeleti szervek (NAIH, fogyasztóvédelem)

A Lakó jogosult jogorvoslással élni a megfelelő hatóságok felé.

18.4.1. NAIH (Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság)

adatvédelmi ügyekben:

- cím: 1055 Budapest, Falk Miksa u. 9–11.
- web: www.naih.hu

18.4.2. Fogyasztóvédelmi hatóság / Békéltető testület

A Lakó a lakóhelye szerinti:

- megyei fogyasztóvédelmi hatóság, vagy
- megyei békéltető testület felé fordulhat.

18.4.3. Pénzügyi felügyelet (MNB)

A Lakó panaszt tehet a Magyar Nemzeti Bank felé, ha úgy véli, hogy:

- a PV kártyarendszer működése
- vagy az LHJ kezelése pénzügyi terméknek minősülne.

A PV köteles együttműködni minden felügyeleti vizsgálatban.

18.5. Jogviták dokumentálása

A PV minden panaszt és jogvitát:

- naplóz,
- digitális formában archivál,
- a PV-Secure rendszerben rögzít időbélyeggel,
- 5 évig megőrzi (polgári elévülés).