PETRA VITA

ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

V2 – CLEAN CUSTOMER EDITION

ORSZÁGOS, EGYSÉGES ÜGYFÉLKIADÁS • HATÁLYOS 2026. JÚNIUS 1-TŐL

Okiratazonosító	PV-ÁSZF-2026/05
Verzió	V2 – CLEAN CUSTOMER EDITION
Készült	2026. május
Hatálybalépés	2026. június 1.
ÁSZF alkalmazója / szerződő vállalkozás	Lontrons Európai Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Lontrons SE)
Székhely	94301 Štúrovo, Hlavná főutca 62., Szlovákia
Közösségi adószám	SK2122180489
Kapcsolat és fizetési adat	E-mail: lontrons.se@gmail.com • Telefon: +36 20 261 1993 • Bankszámla: 12600016-18567304-12009497 • Ügyvezető: Juhász Zoltán

A Petra Vita a Lontrons Európai Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Lontrons SE) szolgáltatási és szerződéses márkája.

A jelen ÁSZF a Lontrons SE által alkalmazott Classic, Beyond, Life, Life VIP, Spirit Light, Spirit és Spirit VIP konstrukciók közös szerződéses szabályrendszere.

TARTALOMJEGYZÉK

Fejezet	Megnevezés
	I. RÉSZ – A PETRA VITA JOGI RENDSZERE
1.	AZ ÁSZF RENDELTETÉSE, HATÁLYA ÉS JOGI TERMÉSZETE
2.	A PETRA VITA JOGI ÉS TEVÉKENYSÉGI ELHATÁROLÁSA
3.	A PETRA VITA DOKUMENTUMRENDSZERE
	II. RÉSZ – SZERZŐDÉSKÖTÉS ÉS A JOGVISZONY SZEREPLŐI
4.	A SZERZŐDÉSKÖTÉST MEGELŐZŐ JOGVISZONY
5.	SZERZŐDÉSKÖTÉS ÉS ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS
6.	A JOGVISZONY SZEREPLŐI
7.	KÉPVISELET, MEGHATALMAZÁS ÉS CSELEKVŐKÉPESSÉG
8.	KÖZVETÍTŐK, ÉRTÉKESÍTŐK ÉS HARMADIK SZEMÉLYEK NYILATKOZATAI
	III. RÉSZ – LHJ, HASZNÁLATI JOG ÉS INGATLANJOGI BIZTONSÁG
9.	AZ LHJ KETTŐS JOGI SZERKEZETE
10.	A SZEMÉLYES HASZNÁLATI JOG
11.	INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI JOGBIZTONSÁG
12.	AZ EGYSÉG ÉS KAPCSOLÓDÓ INGATLANELEMEK
13.	KIVITELEZÉS, RENDELKEZÉSRE ÁLLÁS ÉS BIRTOKBAADÁS
14.	HIBÁS TELJESÍTÉS, SZAVATOSSÁG ÉS HELYREÁLLÍTÁS
	IV. RÉSZ – KONSTRUKCIÓS RENDSZER
15.	A KONSTRUKCIÓK KÖZÖS RENDSZERE
16.	CLASSIC KONSTRUKCIÓ
17.	BEYOND ÉS BEYOND RENT
18.	LIFE KONSTRUKCIÓ
19.	LIFE VIP KONSTRUKCIÓ
20.	SPIRIT LIGHT KONSTRUKCIÓ
21.	SPIRIT KONSTRUKCIÓ
22.	SPIRIT VIP KONSTRUKCIÓ
	V. RÉSZ – DÍJAK, ELSZÁMOLÁS ÉS SZOLGÁLTATÁSI KERETEK
23.	DÍJSZABÁS ÉS EGYEDI PÉNZÜGYI ADATOK
24.	FIZETÉS, SZÁMLÁZÁS ÉS PÉNZÜGYI NYILVÁNTARTÁS
25.	SZOLGÁLTATÁSI FELÁR, SZOLGÁLTATÁSI KERET ÉS PETRA VITA KÁRTYA
26.	LHJ-VAGYONI ELSZÁMOLÁS
	VI. RÉSZ – LAKHATÁS, SZOLGÁLTATÁS, EGÉSZSÉG ÉS DIGITÁLIS RENDSZER
27.	LAKHATÁS, KÖZÖS MŰKÖDÉS ÉS REZSI
28.	SZOLGÁLTATÁSI RENDSZER ÉS PARTNER SZOLGÁLTATÓK
29.	EGÉSZSÉGBIZTONSÁGI RENDSZER
30.	EGÉSZSÉGÜGYI SZOLGÁLTATÁSSZERVEZÉS
31.	ÁLLAPOTROMLÁS ÉS GONDOSKODÁSI RENDSZER
32.	DIGITÁLIS, INFORMATIKAI ÉS BIZTONSÁGI RENDSZER
	VII–VIII. RÉSZ – SZEMÉLYI, VAGYONI ÉS ÉLETHELYZETI VÉDELMI RENDSZER
33.	PÁROS JOGVISZONY ÉS EGYÜTTLAKÁS
34.	VENDÉGEK ÉS KÜLSŐ SZEMÉLYEK
35.	RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLAT
36.	KARBANTARTÁS, BEJUTÁS ÉS VESZÉLYELHÁRÍTÁS
37.	KÁRFELELŐSSÉG ÉS BIZTOSÍTÁS
38.	ÖRÖKLÉS ÉS JOGVISZONY-FOLYTATÁS
39.	LHJ-FELÉLÉS ÉS ÖRÖKÖLHETŐSÉGI STÁTUSZVÁLTOZÁS
40.	SPIRIT HAGYATÉKI ÉS VAGYONÁTSZÁLLÁSI RENDSZER
41.	ELŐZETES JOGNYILATKOZAT ÉS GONDNOKSÁG
	IX. RÉSZ – KRITIKUS ÉLETHELYZETEK, MEGSZŰNÉS ÉS ELSZÁMOLÁS
42.	BIRTOKBAADÁS / AKTIVÁLÁS ELŐTTI MEGHIÚSULÁS
43.	BEKÖLTÖZÉST / AKTIVÁLÁST MEGELŐZŐ HALÁL
44.	SZERZŐDÉSSZEGÉS
45.	FELMONDÁS ÉS EGYÉB MEGSZÜNTETÉS
46.	CLASSIC-VISSZARENDEZÉS
47.	ZÁRÓ ELSZÁMOLÁS ÉS KIKÖLTÖZÉS
	X. RÉSZ – MŰKÖDÉSI BIZTONSÁG ÉS JOGÉRVÉNYESÍTÉS
48.	SZOLGÁLTATÁSKIMARADÁS ÉS HELYETTESÍTŐ TELJESÍTÉS
49.	VIS MAIOR ÉS LEHETETLENÜLÉS

50.	ADATKEZELÉS, TITOKTARTÁS ÉS DOKUMENTUMBIZTONSÁG
51.	KAPCSOLATTARTÁS, KÉZBESÍTÉS ÉS BIZONYÍTÁS
52.	PANASZKEZELÉS ÉS JOGVITA
53.	ÁSZF-MÓDOSÍTÁS
54.	ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
	XI. RÉSZ – JOGI ÉS ÉRTELMEZÉSI SEGÉDLET
55.	JOGFORRÁSJEGYZÉK
56.	JOGGYAKORLAT ÉS HATÓSÁGI FORRÁSOK
57.	ÉRTELMEZÉSI ÉS RENDSZERÁBRÁK

I. RÉSZ – A PETRA VITA JOGI RENDSZERE

Az I. rész a teljes Petra Vita szerződéses rendszer alaprétege. Nem az egyes konstrukciók gazdasági tartalmát részletezi, hanem meghatározza azt a jogi környezetet, amelyben valamennyi későbbi fejezet, konstrukciós melléklet, egyedi szerződés, Díjszabás és kapcsolódó okirat értelmezendő.

> **A RENDSZER LÉNYEGE** Először azt kell meghatározni, hogy az ÁSZF mikor és hogyan válik a szerződés részévé. Ezután azt, hogy a Petra Vita egyes tevékenységei mely jogi területektől határolódnak el. Csak ezt követően állítható fel a dokumentumok közötti elsőbbségi és hivatkozási rend. E három kérdés együtt biztosítja, hogy a későbbi részletszabályok ne ütközzenek egymással.

1. AZ ÁSZF RENDELTETÉSE, HATÁLYA ÉS JOGI TERMÉSZETE

1.1. Az ÁSZF rendeltetése

Jelen Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: ÁSZF) a Petra Vita rendszerben létrejövő, egymással összefüggő lakhatási, LHJ-vagyoni, ingatlanhasználati, üzemeltetési, szolgáltatási, egészségbiztonsági, gondoskodásszervezési, öröklési, elszámolási és kapcsolódó jogviszonyok közös szerződéses alapját határozza meg.

Az ÁSZF célja nem az egyedi szerződés megismétlése, hanem az olyan általános jogi tényállások, jogok, kötelezettségek, eljárások és jogkövetkezmények egységes rögzítése, amelyek több Petra Vita-jogviszonyban azonos tartalommal alkalmazandók. Az egyedi szerződésnek ezért az ÁSZF-ben teljes körűen rendezett kérdést csak annyiban kell megismételnie, amennyiben az ügyfél tájékozódását vagy valamely különösen jelentős feltétel kifejezett elfogadását ez indokolja.

1.2. Az ÁSZF jogi természete

Az ÁSZF általános szerződési feltételnek minősülő rendelkezései kizárólag akkor kötik a szerződő felet, ha azok a vonatkozó jog szerint a konkrét szerződés részévé váltak. A dokumentum puszta létezése, honlapon történő közzététele vagy a „Petra Vita ÁSZF” elnevezés önmagában nem hoz létre konkrét jogviszonyt.

Az ÁSZF nem önálló ajánlat, nem helyettesíti az Ügyfélszerződést, nem jelöl ki önmagában konkrét Egységet, nem hoz létre személyes Használati Jogot, nem keletkeztet önmagában LHJ-vagyoni pozíciót, és nem pótolja az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges külön okiratot vagy bejegyzési engedélyt.

1.3. Személyi hatály

Az ÁSZF alkalmazója és a Petra Vita ügyféllel szerződő vállalkozása a Lontrons Európai Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Lontrons SE). Az ÁSZF azon természetes vagy jogi személyekre terjed ki, akik vagy amelyek valamely Petra Vita-jogviszonyban Szerződőként, jogosultként, Lakóként, Társlakóként, Beyond Jogosultként, Bérlőként, örökösként, képviselőként vagy más, a dokumentumrendszerben meghatározott szerepkörben érintettek.

A „Petra Vita” a Lontrons SE szolgáltatási és szerződéses márkája, nem önálló jogalany. Jelen szervezeti modellben az Ingatlantulajdonos, az LHJ-szolgáltató, az Üzemeltető és a Rendszer- és szolgáltatásszervező funkciókat a Lontrons SE tölti be. Ettől elkülönülhetnek a jogszabály szerint önálló szakmai felelősséggel működő külső partnerek, különösen az Egészségügyi Szolgáltató, ügyvéd, közjegyző és a Spirit VIP-hez szerződött Vagyonkezelő Partner.

1.4. Tárgyi hatály és a szabályozott konstrukciók

Jelen ÁSZF a Petra Vita mindenkor alkalmazott, jelen ÁSZF-ben szabályozott Classic, Beyond, Life, Life VIP, Spirit Light, Spirit és Spirit VIP konstrukciók közös jogi rendszerére terjed ki.

Az ÁSZF tárgyi hatálya kiterjed különösen az LHJ kettős jogi szerkezetére, a személyes Használati Jogra, az LHJ-vagyoni pozícióra, a birtokbaadásra, a használatra, a szolgáltatásokra és Kártyára, a Díjszabás jogi szerepére, a konstrukcióváltásra, az állapotromlásra, a felélésre, az öröklésre, a halálesetre, a felmondásra, a szerződésszegésre, a záró elszámolásra, a jogbiztonságra, a kapcsolattartásra és a jogérvényesítésre.

Új vagy jelen ÁSZF-ben nem szabályozott konstrukció a hatályos ÁSZF automatikus kiterjesztésével nem vezethető be. Annak alkalmazása előtt meg kell határozni a konstrukció jogi természetét, az ÁSZF-hez való viszonyát, az alkalmazandó mellékleteket és az ügyfél számára lényeges eltéréseket.

1.5. Területi és projekthatály

Az ÁSZF valamennyi olyan Petra Vita komplexumra és projektre alkalmazható, amelynek Ügyfélszerződése vagy Egyedi Adatblokkja a jelen ÁSZF meghatározott verzióját alkalmazandó dokumentumként megjelöli.

A projekt földrajzi, műszaki, tulajdoni, infrastruktúra-, szolgáltatói vagy üzemeltetési sajátosságait projektspecifikus dokumentumok rendezhetik. E dokumentumok azonban nem változtathatják meg rejtetten az ÁSZF-ben rögzített alapvető jogi természetet, így különösen a személyes Használati Jog jellegét, a választott konstrukció öröklési karakterét vagy az egyedi szerződésben rögzített lényeges jogosultságot.

1.6. Időbeli hatály

Az adott jogviszonyra azt az ÁSZF-verziót kell alkalmazni, amelyet az Ügyfélszerződés és az Egyedi Adatblokk a szerződés részévé tett, illetve amely később a jogszerű módosítási szabályok szerint alkalmazandóvá vált.

Az ÁSZF újabb változatának közzététele önmagában nem írja át automatikusan a már fennálló jogviszonyt. A módosítás hatályát és az esetleges egyoldalú módosítás jogszerűségének feltételeit a ÁSZF külön fejezete rendezi.

1.7. Az ÁSZF szerződés részévé válása

Az ÁSZF rendelkezése akkor válhat az egyedi szerződés részévé, ha alkalmazója a szerződéskötést megelőzően lehetővé tette, hogy a másik fél annak tartalmát megismerje, és a másik fél azt elfogadta. A megismerhetőséget és elfogadást az alkalmazónak a konkrét szerződéskötési folyamatban bizonyítható módon kell biztosítania.

Az ÁSZF-re való puszta általános hivatkozás nem helyettesíti a tényleges hozzáférést. Elektronikus szerződéskötésnél az ÁSZF letölthető vagy más tartósan hozzáférhető formában történő rendelkezésre bocsátása, továbbá az elfogadás időpontjának és verziójának rögzítése szükséges.

1.8. Előzetes hozzáférés és tartós visszakereshetőség

Az alkalmazandó ÁSZF-et, a választott konstrukció lényeges dokumentumait és a szerződéskötéskor hatályos Díjszabást olyan időben kell a Szerződő rendelkezésére bocsátani, hogy azok megismerése a szerződéses nyilatkozat megtétele előtt reálisan lehetséges legyen.

Fogyasztói jogviszonyban, ha a jogszabály tartós adathordozón történő tájékoztatást vagy visszaigazolást ír elő, a Petra Vita dokumentumrendszerét ennek megfelelően kell átadni vagy visszaigazolni. A későbbi bizonyíthatóság érdekében az átadott dokumentum verzióazonosítóját, dátumát és átadási csatornáját nyilvántartani kell.

1.9. Külön figyelemfelhívást és kifejezett elfogadást igénylő feltételek

Az ÁSZF alkalmazója köteles a szerződéskötést megelőzően külön, egyértelmű és vizuálisan elkülönülő módon felhívni a másik fél figyelmét arra az általános szerződési feltételre, amely a jogszabálytól vagy a szokásos szerződési gyakorlattól lényegesen eltér, illetve a felek között korábban alkalmazott feltételtől eltér. Az ilyen feltétel szerződéses tartalommá válásához – ahol a Ptk. megköveteli – kifejezett elfogadás szükséges.

A Petra Vita rendszerben a kiemelt elfogadási eljárás körébe kell sorolni minden olyan rendelkezést, amely az ügyfél vagyoni, öröklési, lakhatási vagy megszüntetési helyzetére a szokásos várakozástól lényegesen eltérő következménnyel jár. A kiemelt kör tételes listáját az Ügyfélszerződés az adott jogviszonyhoz és a választott konstrukcióhoz igazítva tartalmazza.

- a személyes Használati Jog és a tulajdonjog elhatárolása;
- Beyond esetén a személyes Használati Jog késleltetett létrejötte;
- az LHJ-vagyoni pozíció felélésének és az örökölhetőségi státusz megváltozásának lehetősége;

- a Spirit-család hagyatéki, végintézkedési és PV-kapcsolt vagyoni rendezési rendszere;
- a felmondást követő Classic-visszarendezés és annak elszámolási hatása;
- minden további, jogszabálytól vagy szokásos szerződési gyakorlattól lényegesen eltérő korlátozás vagy jogkövetkezmény.

> **FONTOS** A kiemelt feltétel nem rejthető el az ÁSZF azonos tipográfiájú szövegében. A kifejezett elfogadást külön nyilatkozati mezővel, elektronikus külön jelöléssel vagy más bizonyítható aktussal kell rögzíteni.

1.10. Az egyedi megtárgyaltság bizonyíthatósága

Valamely rendelkezés attól, hogy az „Ügyfélszerződésben” vagy „Egyedi Adatblokkban” szerepel, nem minősül automatikusan egyedileg megtárgyalt feltételnek. Az egyedi megtárgyaltság megítélése a szerződéskötés tényleges körülményeitől függ.

A Petra Vita rendszerben ezért külön kell választani az ügyfél tényleges választásából vagy tárgyalásából eredő egyedi adatot – például a kiválasztott Egységet vagy konstrukciót – az előre megfogalmazott standard szerződéses kikötéstől.

1.11. Fogyasztói jogviszony és kógens védelem

Amennyiben a Szerződő az adott szerződésben a Ptk. és a fogyasztóvédelmi jogszabályok szerint fogyasztónak minősül, a fogyasztói jogviszonyra irányadó kötelező vagy a fogyasztó javára egyoldalúan kógens rendelkezéseket az ÁSZF nem korlátozhatja vagy kerülheti meg.

Ha valamely Petra Vita-szabály és a fogyasztó számára kötelezően biztosítandó jog között ellentét van, a kógens jogszabályi védelem irányadó. A dokumentumrendszert úgy kell értelmezni és alkalmazni, hogy a kötelező fogyasztói tájékoztatás, elállási/felmondási jog, tisztességes szerződési feltételek és jogérvényesítés ténylegesen érvényesüljenek.

1.12. Jóhiszeműség és tisztesség

A felek a szerződés előkészítése, létrehozása, teljesítése, módosítása és megszüntetése során kötelesek jóhiszeműen és tisztességesen eljárni. E követelmény a Petra Vita hosszú távú és személyes jellegére tekintettel nem pusztán értelmezési háttér, hanem a szerződés teljes életciklusát átható magatartási mérce.

A jóhiszeműség követelménye különösen megköveteli a lényeges információk valós és időszerű közlését, a jogok rendeltetésszerű gyakorlását, az indokolatlan meglepetésszerű jogkövetkezmények kerülését és azt, hogy egyik fél se építsen tudatosan a másik fél információs vagy élethelyzeti kiszolgáltatottságára.

1.13. Együttműködési és tájékoztatási alapelv

A Petra Vita-jogviszony tartós együttműködést feltételez. A felek kötelesek egymást minden olyan körülményről a szükséges időben tájékoztatni, amely a szerződés létrejöttét, teljesítését, a Lakó biztonságát, a szolgáltatás megszervezését vagy az elszámolást lényegesen érinti.

A tájékoztatási kötelezettség nem teszi szükségtelenné az ügyfél saját döntését, és nem jelenti azt, hogy a Petra Vita köteles az ügyfél helyett jogi, adózási, egészségügyi vagy befektetési döntést hozni. Ahol önálló szakmai tanács szükséges, a megfelelő jogosultságú szakember bevonását kell lehetővé tenni.

1.14. Elvárható magatartás és a joggal való visszaélés tilalma

Egyik fél sem gyakorolhatja szerződéses jogát kizárólag abból a célból vagy olyan módon, amely a másik fél jogos érdekének indokolatlan sérelmére, a szerződés céljának kiüresítésére vagy jogszabály megkerülésére vezet.

A Petra Vita sem belső szabályzattal, sem dokumentumhierarchiára történő hivatkozással nem vonhat el olyan jogot, amelyet az Ügyfélszerződés, a bejegyzett Használati Jog vagy kógens jogszabály biztosít. A Lakó sem használhatja a személyes Használati Jogot olyan célra, amely annak személyhez kötött, rendeltetésszerű jellegével összeegyeztethetetlen.

1.15. Átláthatóság és közérthetőség

Az ÁSZF-et és a hozzá kapcsolódó ügyfél-dokumentumokat világos, követhető és lehetőség szerint közérthető nyelven kell megszerkeszteni. A jogi pontosság nem indokolhat tudatosan félreérthető, többszörös visszautalásokkal vagy rejtett kivételekkel terhelt megfogalmazást.

A magyarázó szemelvények, folyamatábrák és példák az értelmezést segítik, de nem írhatják át a normatív rendelkezést. Eltérés esetén a kötelező erejű szerződéses szöveg, majd a rá irányadó kógens jogszabály alapján kell eljárni.

1.16. A hosszú távú lakhatási biztonság alapelve

A Petra Vita rendszer egyik szerződéses alapértéke a Lakó hosszú távú lakhatási biztonságának kiszámítható jogi kerete. E cél a személyes Használati Jog, az LHJ-vagyoni pozíció, az ingatlan-nyilvántartási védelem, a szerződéses megszüntetési korlátok és az elszámolási szabályok összehangolt rendszerén keresztül valósul meg.

Ez az alapelv nem jelent tulajdonjogi, értékállósági, hozam-, változatlan szolgáltatói körre vagy minden élethelyzetben azonos fizikai Egységben történő lakhatásra vonatkozó korlátlan garanciát. A konkrét jogok terjedelmét mindig az adott szerződés, az ingatlan-nyilvántartási helyzet és a kógens jog határozza meg.

1.17. Az ÁSZF nem helyettesíti az egyedi döntést és szakmai okiratot

Az ÁSZF nem minősül személyre szabott jogi, adó-, befektetési, orvosi vagy örökléstervezési tanácsnak. Az olyan jognyilatkozatot vagy szakmai döntést, amelyet jogszabály meghatározott személyhez, szakmai jogosultsághoz vagy alakisághoz köt, kizárólag az arra jogosult személy vagy szerv teheti meg.

Különösen nem helyettesíti az ÁSZF az ügyvédi ellenjegyzést vagy közjegyzői okiratot igénylő jognyilatkozatot, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési okiratot, a végintézkedést, a gondnoksági döntést vagy az egészségügyi szakmai döntést.

1.18. A változó pénzügyi adatok tudatos kizárása

Az ÁSZF nem merevíti be a mindenkor változó konkrét díjösszegeket, egységárakat, projektminimumokat, árképzési kedvezményeket vagy pénzügyi képleteket. Ezek helye az Egységes Díjszabás és az Ügyfélszerződés Egyedi Adatblokkja. Az ÁSZF ugyanakkor tartalmazhat olyan stabil, előre elfogadott jogi határidőt, konstrukciós időtávot vagy státuszküszöböt, amely nem árképzési paraméter, hanem a jogviszony működésének lényeges szerződéses feltétele.

A pénzügyi paraméterek ÁSZF-ből történő kizárása nem jelenti azok jogi jelentőségének csökkenését. A Díjszabás szerződéses alkalmazása, verziója, módosíthatósága, elszámolási szerepe és a kettős terhelés tilalma az ÁSZF-ben normatív szabályként kerül rendezésre.

2. A PETRA VITA JOGI ÉS TEVÉKENYSÉGI ELHATÁROLÁSA

2.1. A jogi minősítés elsőbbsége az elnevezéssel szemben

A Petra Vita dokumentumrendszerében alkalmazott elnevezések a szerződéses rendszer értelmezését szolgálják, de nem alkalmasak kógens jogszabályi minősítés kizárására. Ha valamely tényleges tevékenység tartalma pénzügyi, befektetési, pénzforgalmi, biztosítási, egészségügyi, szociális vagy más engedélyköteles tevékenység törvényi ismérveit teljesíti, az arra vonatkozó kötelező ágazati szabályokat alkalmazni kell.

A Petra Vita rendszer kialakításának és működtetésének ezért folyamatosan igazodnia kell ahhoz, hogy a tényleges üzleti és szolgáltatási folyamat megfeleljen a szerződéses minősítésnek. Új szolgáltatás, pénzkezelési megoldás vagy egészségügyi/szociális funkció bevezetése előtt annak jogi minősítését külön meg kell vizsgálni.

2.2. A Petra Vita mint integrált lakhatási és szolgáltatási rendszer

A Petra Vita alapvető szerződéses rendeltetése lakhatási használati, LHJ-vagyoni, üzemeltetési, életviteli, egészségbiztonsági és – az adott konstrukció szerint – gondoskodásszervezési szolgáltatások egymással összehangolt biztosítása és szervezése.

A rendszer több, jogilag eltérő természetű elemet kapcsol össze. Az összekapcsolás nem változtatja meg az egyes elemek kötelező jogi minősítését: az ingatlanhasználati jogot ingatlanjogi, a szolgáltatást kötelmi, az egészségügyi szakmai tevékenységet egészségügyi, az adatkezelést adatvédelmi szabályok szerint kell megítélni.

2.3. Az LHJ nem tulajdonátruházás

Az LHJ megszerzése önmagában nem eredményezi az Egység, az épület, a telek vagy más ingatlan tulajdonjogának megszerzését. Az LHJ keretében létrejövő személyes Használati Jog és az LHJ-vagyoni pozíció jogi természetét a ÁSZF későbbi fejezetei külön határozzák meg.

Az ügyfélkommunikáció és a szerződéskötés során tilos az LHJ-t oly módon bemutatni, amely a tulajdonszerzés látszatát kelti. A Tulajdonos személyét, az Egység jogi státuszát és a Használati Jog bejegyzési rendszerét az egyedi dokumentumokban egyértelműen azonosítani kell.

> **FONTOS** A „lakás megvétele”, „saját lakás” vagy ehhez hasonló értékesítési szóhasználat csak akkor alkalmazható, ha az ténylegesen megfelel a jogi konstrukciónak. LHJ értékesítésekor a kommunikációnak következetesen használati és szerződéses jogosultságról kell szólnia.

2.4. Elhatárolás a pénzügyi szolgáltatástól

A Petra Vita LHJ-vagyoni és szolgáltatási rendszere rendeltetése szerint nem hitelintézeti vagy pénzügyi vállalkozási szolgáltatás: az ügyfél befizetése nem bankszámlabetét, a Petra Vita nem vállal kamatfizetést, és a szolgáltatási felár rendeltetése nem pénzügyi hozam biztosítása.

E minősítés fenntartásának feltétele, hogy a tényleges működés se valósítson meg engedélyköteles pénzügyi szolgáltatást. Különösen vizsgálandó minden olyan új modell, amely ügyfélpénz visszafizetési kötelezettség melletti gyűjtésére, hitel- vagy kölcsönjellegű finanszírozásra, pénzügyi eszköz kezelésére vagy üzletszerű pénzügyi közvetítésre irányulna.

2.5. Elhatárolás a befektetési szolgáltatástól

A Petra Vita nem nyújt befektetési tanácsadást, portfóliókezelést, pénzügyi eszközre vonatkozó megbízás-végrehajtást vagy más, a befektetési szolgáltatási törvény szerinti szolgáltatást pusztán azért, mert az LHJ-vagyoni pozícióhoz későbbi elszámolás vagy piaci értékhez kötődő elem kapcsolódhat.

Az LHJ-vagyoni elszámolás szabályai nem értelmezhetők garantált hozamként vagy befektetési eredményként. Értékesítési kommunikációban nem ígérhető olyan megtérülés vagy piaci nyereség, amely a szerződésből és a valós kockázati helyzetből nem következik.

2.6. A Kártya és szolgáltatási keret elhatárolása a pénzforgalmi és elektronikus pénz rendszerektől

A Petra Vita Kártya és a hozzá kapcsolódó szolgáltatási keret rendeltetése szerint belső szolgáltatás-hozzáférési és elszámolási jogosultság. A Kártya nem bankkártya, a keret nem fizetési számla, nem készpénz, és főszabály szerint nem váltható szabadon pénzre, nem utalható át tetszőleges harmadik személynek és nem használható általános fizetési eszközként.

A Kártyarendszer tényleges működését úgy kell kialakítani, hogy az összhangban maradjon e szerződéses minősítéssel. Partnerhálózat, átruházhatóság, visszaváltás, külső elfogadás vagy más funkció bővítése előtt külön pénzforgalmi és elektronikus pénz jogi vizsgálat szükséges.

> **FONTOS** A „belső Kártya” minősítés csak addig tartható fenn biztonsággal, amíg a tényleges funkciók is megfelelnek ennek. A Kártya későbbi funkcióbővítése külön compliance-kaput igényel.

2.7. Elhatárolás a biztosítási tevékenységtől

A Petra Vita Life-, Spirit- és VIP szolgáltatási rendszere nem biztosítási szerződésként kerül kialakításra. A szolgáltatási felár és a szolgáltatási keret célja szerződésben meghatározott lakhatási, életviteli, gondoskodási és egészségügyi hozzáférési szolgáltatások finanszírozási és elszámolási alapjának biztosítása, nem pedig biztosítási esemény bekövetkezéséhez kötött biztosítói szolgáltatás vállalása.

A Spirit VIP elkülönített egészségügyi fedezetének működését különösen úgy kell kialakítani, hogy annak tényleges kockázatviselési, díjképzési és szolgáltatási mechanizmusa ne valósítson meg engedélyköteles biztosítási tevékenységet. Ennek megfelelőségét a termékmodell vagy a partneri egészségfinanszírozási rendszer lényeges változásakor ismételten vizsgálni kell.

2.8. Egészségügyi szolgáltatásszervezés és egészségügyi szolgáltatás elhatárolása

A Petra Vita egészségbiztonsági és egészségügyi rendszere szervezési, jelzési, hozzáférés-szervezési, adminisztratív és technológiai funkciókat tartalmazhat. Tényleges egészségügyi szakmai tevékenységet – ideértve a diagnózist, gyógykezelést, szakápolást, rehabilitációt vagy más, egészségügyi szolgáltatásnak minősülő tevékenységet – kizárólag az arra jogszerűen jogosult Egészségügyi Szolgáltató végezhet.

Az Egészségügyi Szolgáltató szakmai döntését a Petra Vita nem helyettesítheti és nem írhatja felül. A Petra Vita szolgáltatásszervezési vállalása a szerződésben meghatározott hozzáférés és koordináció megszervezésére irányul; az orvosi eredményre, diagnózisra vagy gyógyulásra nem vállalható szerződéses garancia.

2.9. Szociális szolgáltatás és lakhatási-gondoskodásszervezési rendszer elhatárolása

A Petra Vita lakhatási és gondoskodásszervezési rendszere önmagában nem minősül bentlakásos szociális intézményi ellátásnak. A Lakó lakhatási jogviszonya, a kényelmi és életviteli szolgáltatások, valamint a szolgáltatásszervezés polgári jogi szerződéses keretben működnek mindaddig, amíg a tényleges szolgáltatás tartalma nem valósít meg a szociális jogszabályok szerinti engedély- vagy nyilvántartásköteles szolgáltatást.

Ha valamely projekt vagy szolgáltatási elem tényleges tartalma a szociális alapszolgáltatás vagy szakosított ellátás törvényi körébe kerül, az adott tevékenységet kizárólag a vonatkozó ágazati feltételek és nyilvántartási követelmények teljesítésével lehet nyújtani.

2.10. Szabályozott tevékenységet végző külön jogalany azonosítása

Amennyiben valamely Petra Vita-szolgáltatás teljesítéséhez engedéllyel, nyilvántartással, szakmai jogosultsággal vagy más hatósági feltétellel rendelkező szolgáltató szükséges, az Ügyfélszerződésben, az Egyedi Adatblokkban vagy az alkalmazandó szolgáltatási dokumentumban a szolgáltatót és annak szerepét egyértelműen azonosítani kell.

Az ügyfél számára egyértelműnek kell lennie, hogy az adott teljesítésért mely jogalany felel, ki számláz, ki kezel adatot, ki hoz szakmai döntést, és panasz vagy kár esetén mely szervezethez fordulhat.

2.11. A Petra Vita márka és a Lontrons SE jogalany

A „Petra Vita”, „PV” vagy a Petra Vita márkajelzés a Lontrons SE által működtetett szerződéses és szolgáltatási rendszer kereskedelmi megjelölése. A Petra Vita megjelölés önmagában nem hoz létre külön jogalanyt.

A jelen ÁSZF-ben a Petra Vita rendszer vállalkozói kötelezettségei főszabály szerint a Lontrons SE-t terhelik. Külön jogalany csak akkor jelenik meg, ha az adott tevékenységet jogszabály, szakmai engedély vagy külön szerződés alapján önálló partner végzi; ilyen különösen az Egészségügyi Szolgáltató, ügyvéd, közjegyző vagy Vagyonkezelő Partner.

> **FONTOS** A szerepköri elkülönítés nem használható jogszabályon alapuló felelősség kizárására. Ha a vonatkozó jog szerint valamely jogalany más közreműködőért is felel, az ÁSZF ezt nem korlátozhatja jogellenesen.

2.12. A Lontrons SE több funkcióban

A Lontrons SE jelenleg egy személyben tölti be az Ingatlantulajdonos, az LHJ-szolgáltató, az Üzemeltető és a Rendszer- és szolgáltatásszervező funkcióját. E funkciók szerződéses tartalmát az ÁSZF továbbra is elkülönítetten írja le azért, hogy minden kötelezettség jogcíme és felelősségi tartalma egyértelmű maradjon.

A többes funkció nem korlátozza a Lontrons SE ügyféllel szembeni felelősségét. A szerződés teljesítésében igénybe vett külső partner saját szakmai felelőssége mellett a Lontrons SE felelőssége mindig a saját vállalása és a kógens jog szerint alakul.

2.13. Partner szolgáltatók és közreműködők

A Petra Vita a szolgáltatások teljesítéséhez partner szolgáltatót, alvállalkozót vagy más közreműködőt vehet igénybe, ha ezt jogszabály vagy az egyedi szerződés nem zárja ki. A közreműködő bevonása nem csökkentheti a Lakónak szerződés szerint járó szolgáltatási minimumot, és nem teheti bizonytalanná, hogy ki felel a teljesítésért.

A partner szolgáltató saját szakmai tevékenységéért a rá vonatkozó jog szerint felel. Az ÁSZF alkalmazója azonban nem hivatkozhat általánosságban „külső partnerre” olyan felelősség kizárására, amelyet a szerződés vagy a jogszabály szerint maga visel.

2.14. Hozam-, kamat- és értékgarancia kizárása

Az LHJ-vagyoni pozícióhoz, új LHJ-értékesítéshez vagy záró elszámoláshoz kapcsolódó értékváltozási mechanizmus nem minősül kamatígéretnek vagy garantált befektetési hozamnak. A Petra Vita kizárólag azt az elszámolási mechanizmust köteles alkalmazni, amelyet a szerződés és az alkalmazandó Díjszabás jogszerűen rögzít.

A marketing- és értékesítési kommunikáció nem állíthatja be a lehetséges jövőbeli elszámolási értéket biztos megtérülésként. Tényleges értékgarancia kizárólag akkor áll fenn, ha azt az arra jogosult jogalany egyértelmű, írásbeli, jogszerű és az egyedi szerződés részévé vált kötelezettségként vállalta.

2.15. A gondoskodás és szolgáltatási hozzáférés vállalásának határa

A Petra Vita a választott konstrukcióban kifejezetten meghatározott szolgáltatási és gondoskodásszervezési kötelezettségeket vállalja. A rendszer nem értelmezhető korlátlan, minden időpontban, bármely költségen és bármely külső kapacitástól független eredménykötelemként, kivéve, ha valamely konkrét szolgáltatásra a szerződés ilyen eredménykötelezettséget kifejezetten vállal.

A kapacitási, hatósági vagy szakmai korlát nem használható a vállalt szervezési kötelezettség kiüresítésére. Ha az eredeti szolgáltató kiesik, a helyettesítő teljesítés, tájékoztatás és esetleges elszámolás szabályait a ÁSZF külön fejezete rendezi.

2.16. Kógens ágazati jog elsőbbsége

Az ÁSZF, az Ügyfélszerződés, a Díjszabás vagy bármely belső Petra Vita dokumentum nem korlátozhat olyan kötelező jogszabályi követelményt, amely az adott tevékenységre, szolgáltatóra vagy ügyfélre irányadó.

Amennyiben a működés során kiderül, hogy valamely szolgáltatási elem eltérő ágazati jogi minősítés alá tartozik, a szolgáltatást és a dokumentációt a jogszabályi követelményekhez kell igazítani; a korábbi szerződéses elnevezésre nem lehet jogszerű kivételként hivatkozni.

2.17. Compliance-kapu új szolgáltatás vagy működési modell előtt

Minden olyan új termék-, kártya-, finanszírozási, egészségügyi, gondozási, adatkezelési vagy digitális funkció bevezetése előtt, amely a Petra Vita jelen ÁSZF-ben rögzített jogi minősítését érdemben érintheti, dokumentált jogi és compliance-vizsgálatot kell végezni.

A vizsgálatnak ki kell térnie legalább a tevékenység jogi minősítésére, az esetleges engedély- vagy nyilvántartási kötelezettségre, az ügyféltájékoztatásra, az adatkezelésre, a felelősségi körre és arra, hogy szükséges-e az ÁSZF vagy valamely kapcsolódó szerződés módosítása.

2.18. A kereskedelmi kommunikáció és a szerződés összhangja

A Petra Vita értékesítési, online, közösségi média-, prospektus- és személyes ügyfélkommunikációja nem tartalmazhat olyan lényeges állítást, amely ellentétes a tényleges szerződéses joggal, a Díjszabással vagy a szolgáltatás tényleges természetével.

A lényeges döntési információt – különösen a tulajdonjog hiányát, a Használati Jog természetét, az öröklési karaktert, a jelentős megszüntetési vagy elszámolási következményt – nem szabad úgy elhallgatni vagy elhelyezni, hogy az ügyfél gazdasági döntését megtévesztő módon befolyásolja.

> **FONTOS** A szerződés jogilag pontos szövege nem „gyógyít meg” automatikusan egy korábbi megtévesztő értékesítési kommunikációt. A teljes ügyfélút kommunikációját és a szerződéses dokumentumokat összhangban kell tartani.

2.A. Szabályozási határtérkép

Az alábbi táblázat nem jogi minősítést helyettesítő lista, hanem ellenőrzési térkép. Ha a tényleges működés a „jogi határ” oszlopban jelzett terület felé mozdul, külön szakjogi vizsgálat szükséges.

Terület	Petra Vita szerződéses funkció	Jogi határ / kontrollkérdés	Elsődleges jogforrás
Pénzügyi	szolgáltatási ellenérték, LHJ-elszámolás	betétgyűjtés, hitel/kölcsön, engedélyköteles pénzügyi szolgáltatás	Hpt.
Kártya / fizetés	belső szolgáltatási jogosultság és elszámolás	általános fizetési funkció, visszaválthatóság, e-pénz, pénzforgalmi szolgáltatás	Hpt.; Pft.; Fsztv.
Befektetés	szerződéses LHJ-vagyoni elszámolás	pénzügyi eszköz, befektetési szolgáltatás, garantált hozam kommunikáció	Bszt.; Fttv.
Biztosítás	előre finanszírozott szolgáltatási/egészségügyi hozzáférés	kockázatátvállalás és biztosítási eseményhez kötött szolgáltatás	Bit.
Egészségügy	szervezés, jelzés, betegút-koordináció	diagnózis, kezelés, szakápolás és más egészségügyi szakmai tevékenység	Eütv.; 96/2003. Korm. r.
Szociális ellátás	lakhatás, életviteli és gondoskodásszervezés	szociális alapszolgáltatás vagy szakosított ellátás törvényi tartalma	Szt.; 369/2013. Korm. r.
Adatvédelem	szerződéses és szolgáltatási adatkezelés	különleges adatok, profilozás, nagy léptékű egészségügyi adatkezelés	GDPR; Eüak.

3. A PETRA VITA DOKUMENTUMRENDSZERE

> **ALAPELV** A dokumentumok között nem egyetlen, minden tárgykörre mechanikusan alkalmazható „rangsort” kell felállítani. Először azt kell meghatározni, hogy mely dokumentum jogosult az adott kérdés szabályozására. Ezt nevezi a ÁSZF tárgyköri elsőbbségnek.

3.1. A szerződéses dokumentumrendszer egysége és minimalista ügyfélszerződés

A Petra Vita-jogviszony központi szerződéses alapja az adott ügyféllel megkötött egyetlen, Classic-alapú Egységes Egyedi Ügyfélszerződés és a jelen ÁSZF. A jogviszonyhoz csak azok a további okiratok, adatlapok vagy projektdokumentumok kapcsolódnak, amelyek az adott konstrukció, a Projekt fejlesztési állapota vagy egy később bekövetkező élethelyzet miatt ténylegesen szükségessé válnak.

A dokumentumrendszer célja az egyszeri adatfelvétel és az indokolatlan dokumentumismétlés elkerülése. Az általános jogi szabály elsődleges helye az ÁSZF; az ügyfélszerződés a feleket, a választott konstrukciót, a már ismert Projekt-/Egységadatokat, a vállalható fizetési ütemezést, a tervezett átadást, az alkalmazandó Díjszabást és a kiemelten elfogadandó egyedi következményeket rögzíti. A szerződéskötéskor objektíve még nem létező adatot vagy dokumentumot nem kell fiktív tartalommal előállítani.

3.2. A kötelező jog mint a dokumentumrendszeren kívüli elsődleges réteg

A Petra Vita belső dokumentumhierarchiája nem írhatja felül a kógens magyar vagy közvetlenül alkalmazandó európai uniós jogot. A kötelező jogszabály nem a Petra Vita dokumentumrendszer egyik „melléklete”, hanem annak külső és elsődleges jogi kerete.

Ha valamely szerződéses dokumentum rendelkezése kógens jogszabállyal ellentétes, a jogszabály alkalmazandó, és a dokumentumot a jogszerű működés érdekében módosítani kell.

3.3. Az ÁSZF helye

Az ÁSZF a Petra Vita rendszer közös, általános normatív dokumentuma. Azokat a szabályokat tartalmazza, amelyek több konstrukcióban vagy több projektben azonos jogi logikával alkalmazandók.

Az ÁSZF nem tartalmazza a konkrét Egység egyedi adatait, a változó pénzügyi paramétereket, a projektspecifikus Házirendet vagy az olyan szakmai protokoll teljes részleteit, amelyek önálló jogszabályi, műszaki vagy operatív funkciót töltenek be.

3.4. Az Egységes Egyedi Ügyfélszerződés helye

Az Egységes Egyedi Ügyfélszerződés (a továbbiakban: Ügyfélszerződés) hozza létre a konkrét szerződéses kapcsolatot. Standard formái: Classic Szerződés; Classic Beyond Szerződés; Classic Life Szerződés; Classic Life VIP Szerződés; Classic Spirit Light Szerződés; Classic Spirit Szerződés; Classic Spirit VIP Szerződés.

Az Egységes Egyedi Ügyfélszerződés az ügyfél értelmezésének megkönnyítése érdekében pontos pontszámmal hivatkozik az ÁSZF releváns rendelkezéseire, és csak a jogviszony egyedi adatait, az ismert pénzügyi feltételeket, a fizetési ütemezést, a Projekt/Egység aktuális állapotát, a tervezett átadást és a konstrukció kiemelt elfogadási pontjait rögzíti. Az ÁSZF szabályainak szükségtelen megismétlése nem követelmény.

> **FONTOS** Az „Ügyfélszerződés” elnevezés nem jelenti azt, hogy minden benne szereplő standard kikötés egyedileg megtárgyalt. Ennek megítélésére az 1.10. pont irányadó.

3.5. Az egyedi adatok és pénzügyi adatok helye

A felekhez, Használó(k)hoz, Projekthez, Egységhez, konstrukcióhoz, fizetési ütemezéshez és pénzügyi feltételekhez tartozó egyedi adatokat főszabály szerint közvetlenül az Ügyfélszerződés tartalmazza. Az Ügyfélszerződés e konkrét adatokat rögzítő része az Egyedi Adatblokk. Külön adatlap vagy külön pénzügyi okirat csak akkor szükséges, ha az ügylet összetettsége, egy később létrejövő adat vagy az elektronikus rendszer működése ezt ténylegesen indokolja.

Az egyedi adatblokk vagy külön Adatlap nem alkalmas arra, hogy rejtetten új általános szerződési feltételt hozzon létre. A később véglegesedő adat rögzítése nem használható arra, hogy az ügyfélre visszamenőleg új, a szerződéskötéskor nem megismerhető lényeges kötelezettséget telepítsen.

3.6. A Classic-alapú egységes konstrukciós rendszer

A Classic az egységes LHJ- és lakhatási jogi alap. A Beyond, Life, Life VIP, Spirit Light, Spirit és Spirit VIP e Classic-alaphoz kapcsolódó konstrukcióspecifikus szolgáltatási, elszámolási, aktiválási és haláleseti sajátosságokat határoznak meg. A jelen rendszerben az Ügyfélszerződés egyetlen okiratban tartalmazza az ügylet egyedi adatait és a választott konstrukció kiemelt, egyedi elfogadási pontjait.

Külön konstrukciós szerződés főszabály szerint nem készül. A választott konstrukció az Ügyfélszerződés megnevezéséből és konstrukcióspecifikus elfogadási pontjaiból egyértelműen megállapítható. Az Ügyfélszerződés nem ismétli meg teljes terjedelemben az ÁSZF öröklési, felmondási, adatkezelési, kárfelelősségi vagy záró elszámolási szabályait.

3.7. Az Egységes Díjszabás kizárólagos pénzügyi tárgyköre

Az Egységes Díjszabás a konkrét díjösszegek, egységárak, százalékok, konstrukciós minimumok, időtartamok, szolgáltatási keret-képzési képletek, pénzügyi elszámolási paraméterek és más változó pénzügyi adatok elsődleges dokumentuma.

A Díjszabás nem módosíthatja a személyes Használati Jog jogi természetét, az LHJ-vagyoni pozíció alapvető jogi karakterét, a konstrukció öröklési modelljét, a felmondási jogi mechanizmust vagy más olyan lényeges jogot, amelynek szabályozási helye az ÁSZF vagy a kifejezetten alkalmazandó szerződéses melléklet.

A Díjszabás pénzügyi rendelkezése csak akkor alkalmazható az adott ügyfélre, ha az alkalmazandó verzió a szerződéses dokumentumrendszerből egyértelműen megállapítható.

3.8. Az A–E tematikus szabályok és eseményokiratok

Az A–E jelölésű tárgykörök a Petra Vita dokumentumrendszer tematikus végrehajtási és bizonyítási rétegei. Tartalmi jogalapjukat elsődlegesen a jelen ÁSZF megfelelő fejezetei adják. A Szerződőnek a szerződéskötéskor nem kell A–E jelölésű külön dokumentumokat automatikusan kitöltenie és aláírnia pusztán azért, mert valamely tárgykör a későbbi jogviszony során elvileg relevánssá válhat.

A jelölések tárgykörei: A) felmondási, Classic-visszarendezési és záró elszámolási; B) LHJ-felélési és örökölhetőségi státuszváltozási; C) Spirit hagyatéki, végintézkedési és belső maradványrendezési; D) Spirit előzetes jognyilatkozati, döntéstámogatási és gondnoki együttműködési; E) birtokbaadás/aktiválás előtti meghiúsulási, haláleseti és elszámolási tárgykör. Külön eseményokirat, nyilatkozat vagy elszámolási lap csak akkor készül, amikor annak önálló nyilatkozati, bizonyítási, közjegyzői/ügyvédi, elszámolási vagy operatív funkciója ténylegesen szükségessé válik. Az ÁSZF későbbi A–E tárgykör-hivatkozásai e tematikus szabálycsoportra és – ha már létrejött – az adott eseményokiratra együttesen utalnak.

Az eseményokirat nem írhatja felül hallgatólagosan az ÁSZF általános szabályát, és nem vezethet az ügyfél számára visszamenőleges új lényeges teherhez. Ahol külön okirat valamely jog vagy szolgáltatás aktiválásának előfeltétele, azt az aktiválás előtt kell létrehozni; egyébként az okirat az esemény bekövetkezésekor vagy az elszámolás során készül.

3.9. A személyes Használati Jogot alapító és bejegyzési okirat későbbi létrejötte

A személyes Használati Jog ingatlan-nyilvántartási létrehozásához szükséges külön okirat és bejegyzési engedély önálló, a jogszabály által meghatározott alakiságú jognyilatkozat. Ha a szerződéskötéskor az épület, az Egység vagy a bejegyzéshez szükséges ingatlan-nyilvántartási adatok még nem állnak rendelkezésre, e külön okiratot nem kell és nem is lehet fiktív adatokkal előre létrehozni. A Lontrons SE az ÁSZF és az Egységes Egyedi Ügyfélszerződés szerint köteles a bejegyezhetőség létrejöttekor a szükséges okirati és eljárási együttműködést biztosítani.

A bejegyzési okiratnak összhangban kell állnia az Egységes Egyedi Ügyfélszerződéssel és az ÁSZF ingatlanjogi szabályaival. Az ÁSZF és a bejegyzési okirat közötti eltérés esetén nem alkalmazható olyan értelmezés, amely az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog tartalmát belső szabályzattal önkényesen szűkítené.

3.10. A Kártyaszabályzat, Szolgáltatási Katalógus és szakmai protokollok helye

A Kártyaszabályzat a Kártya technikai és operatív használatát, a szolgáltatási keretek nyilvántartását és a terhelések elszámolását részletezi; a Szolgáltatási Katalógus a szolgáltatások közérthető tartalmi leírását; az egészségügyi és állapotromlási protokoll a szolgáltatásszervezés szakmai-operatív folyamatait tartalmazhatja.

E dokumentumok csak saját tárgykörükben alkalmazhatók. Nem hozhatnak létre új, lényeges vagyoni kötelezettséget, nem módosíthatják a konstrukció öröklési vagy megszüntetési szabályát, és nem helyettesíthetik az egyedi szerződésben vagy ÁSZF-ben szükséges tájékoztatást.

3.11. A projektspecifikus műszaki és rendeltetési dokumentumok későbbi véglegesítése

A konkrét komplexum, épület és Egység műszaki jellemzőit, rendeltetését, felszereltségét, tartozékait, átadási állapotát és projektspecifikus infrastruktúráját a fejlesztés előrehaladásával külön műszaki vagy rendeltetési adatlap véglegesítheti. A szerződéskötéskor azt a műszaki tartalmat kell az ügyféllel közölni és szerződésesen azonosítani, amely a döntéshez már lényeges és ténylegesen rendelkezésre áll; a később kialakuló részletadatot nem kell előre kitalálni.

A későbbi műszaki véglegesítés nem csökkentheti egyoldalúan az előzetesen vállalt lényeges funkciót, minőségi szintet vagy az ügyfél döntésének alapjául szolgáló lényeges tulajdonságot. Lényeges eltérés esetén az ÁSZF és a kógens jog szerinti tájékoztatási, módosítási és jogorvoslati szabályokat kell alkalmazni.

3.12. A projektspecifikus Házirend helye és későbbi átadása

Minden Petra Vita-komplexum saját Házirenddel rendelkezhet. Ha a Házirend a szerződéskötéskor a Projekt fejlesztési állapota miatt még nem végleges, azt nem kell fiktív tartalommal a szerződéshez csatolni. A végleges Házirendet lehetőség szerint a birtokbaadás előtt, de legkésőbb az átadás-átvételt követő 90 napon belül kell a Lakó számára hozzáférhetővé tenni; addig a jelen ÁSZF közösségi együttélésre, biztonságra és rendeltetésszerű használatra vonatkozó általános szabályai irányadók.

A Házirend a közösségi együttélés, a közös területek használata, a zaj, vendégfogadás, biztonság, tisztaság és más helyi működési kérdések részletszabályait rendezheti. Nem szűkítheti a személyes Használati Jog lényegét, nem változtathatja meg a konstrukció pénzügyi vagy öröklési karakterét, és nem hozhat létre visszamenőleg vagy külön figyelemfelhívás nélkül olyan lényeges új kötelezettséget, amelynek helye az ÁSZF-ben vagy az egyedi szerződésben lenne.

3.12/A. Később létrejövő dokumentumok általános integrációs szabálya

A szerződéskötéskor objektíve még nem létező projekt-, műszaki, üzemeltetési, aktiválási vagy más teljesítési dokumentum a létrejöttekor az Egységes Egyedi Ügyfélszerződés azonosítójára hivatkozva kapcsolható a jogviszonyhoz. Az ügyfél alapadatait és a már rögzített szerződéses adatokat emiatt nem kell ismételten teljes körűen kitölteni; a későbbi okiratnak főszabály szerint csak az újonnan létrejött adatot, eseményt, hatálynapot és szükséges nyilatkozatot kell tartalmaznia.

A projekthez és birtokbaadáshoz kapcsolódó, objektíve később létrejövő dokumentumokat – ha saját természetükből vagy jogszabályból korábbi időpont nem következik – főszabály szerint legkésőbb az átadás-átvételt követő 90 napon belül kell átadni vagy csatolni. Ha valamely dokumentum egy jog, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, szolgáltatás vagy Spirit-aktiválás előfeltétele, azt az adott aktiválás előtt kell megfelelően létrehozni. Az A–E tárgykörű eseményokiratokra az esemény bekövetkezéséhez igazodó külön időzítés irányadó.

A később létrejövő dokumentum nem használható a szerződéskötéskor már véglegesen vállalt ellenérték, jogi státusz vagy lényeges fogyasztói jog visszamenőleges, egyoldalú megváltoztatására. A jövőbeni, természeténél fogva változó működési díj vagy költség csak az ÁSZF-ben előre meghatározott képzési és változtatási szabály szerint, a tényleges alkalmazás előtt közölt aktuális Díjszabás alapján alkalmazható.

3.13. Az Adatkezelési Tájékoztató és adatvédelmi dokumentáció jogi helye

Az Adatkezelési Tájékoztató nem egyszerű, a szerződéses dokumentumhierarchiában szabadon alárendelhető melléklet. Az adatkezelő a GDPR és az alkalmazandó magyar jog alapján önálló átláthatósági és tájékoztatási kötelezettséget teljesít vele.

Az ÁSZF rögzítheti az adatkezelés szerződéses szükségességét és a kapcsolódó dokumentumokra utalást, de az adatkezelés jogalapját, célját, érintetti jogokat és különleges adatok kezelését a tényleges adatkezelési folyamat és az adatvédelmi jog szerint kell meghatározni. Az adatkezelési tájékoztató nem tehető olyan dokumentum „alá”, amely a GDPR-ban biztosított jogokat korlátozná.

3.14. Belső szabályzatok, munkautasítások és protokollok

A Petra Vita belső működési szabályzata, munkautasítása vagy technikai protokollja önmagában nem hozhat létre a Lakóra nézve új szerződéses kötelezettséget vagy jogkorlátozást, ha azt a szerződéses dokumentumrendszer megfelelő módon nem tette a jogviszony részévé.

A belső dokumentumok a szerződés teljesítését segíthetik, de nem használhatók arra, hogy a szerződésben vállalt szolgáltatási minimumot vagy lakói jogot utólag, egyoldalúan csökkentsék.

3.15. A tárgyköri elsőbbség elve

Dokumentumok közötti eltérés esetén először azt kell meghatározni, hogy a vitatott kérdés mely dokumentum elsődleges szabályozási tárgyába tartozik. Az adott tárgykörre kijelölt dokumentum speciális rendelkezése elsőbbséget élvez a más dokumentumban szereplő általános, azonos szintű rendelkezéssel szemben, feltéve, hogy az eltérés jogszerű, egyértelmű és a dokumentum alkalmazandóvá vált.

A tárgyköri elsőbbség nem jelent általános felhatalmazást arra, hogy egy alacsonyabb rendű működési dokumentum az ÁSZF alapvető jogi szabályát felülírja.

3.16. Egyedileg megtárgyalt feltétel elsőbbsége

A valóban egyedileg megtárgyalt és jogszerű szerződési feltétel az adott tárgyban elsőbbséget élvez az ÁSZF előre meghatározott rendelkezésével szemben. Az eltérésnek egyértelműnek, azonosíthatónak és az adott fél által ténylegesen megtárgyaltnak kell lennie.

Az egyedi eltérés nem sérthet kógens jogszabályt és fogyasztói jogviszonyban nem vezethet olyan eredményre, amelyet a jog a fogyasztó hátrányára tilt.

3.17. Az „egyedi” megjelölés nem teremt automatikus elsőbbséget

Az Egységes Egyedi Ügyfélszerződés, annak adatblokkja vagy valamely későbbi egyedi adatlap standard, előre megfogalmazott kikötése nem előzheti meg az ÁSZF-et pusztán azért, mert „egyedi” elnevezésű dokumentumban található. Először azt kell vizsgálni, hogy a rendelkezés ténylegesen egyedileg megtárgyalt-e, és az adott tárgy szabályozása mely dokumentum funkciójába tartozik.

E szabály célja a rejtett dokumentumhierarchiai megkerülés kizárása.

3.18. Konstrukcióspecifikus eltérés feltétele

Az Egységes Egyedi Ügyfélszerződés konstrukcióspecifikus rendelkezése az ÁSZF-től csak olyan kérdésben térhet el, amelyben az ÁSZF maga konstrukcióspecifikus szabályozást enged vagy amely az adott konstrukció szükségszerű sajátossága. Az eltérést kifejezetten meg kell jelölni és szükség esetén a kiemelt elfogadási eljárás alá kell vonni.

Nem tekinthető megfelelőnek az olyan általános fordulat, amely szerint „eltérés esetén mindenben az egyedi szerződés irányadó”, ha az eltérés tárgya és joghatása nem azonosítható.

3.19. A Díjszabás tárgyköri korlátja

A Díjszabás elsőbbsége kizárólag a konkrét pénzügyi paraméterekre, azok alkalmazási időpontjára és a Díjszabásban jogszerűen rögzíthető számítási adatokra terjed ki.

A Díjszabás nem lehet rejtett szerződésmódosítási eszköz. Nem tehet nem örökölhetővé örökölhető konstrukciót, nem szüntethet meg bejegyzett Használati Jogot, és nem hozhat létre az ÁSZF-ben nem szabályozott új jogvesztést.

3.20. Tematikus szabályzatok tárgyköri korlátja

A Kártyaszabályzat, egészségügyi protokoll, szolgáltatási katalógus, üzemeltetési eljárásrend és más tematikus dokumentum a saját szakmai vagy operatív tárgyában részletezheti az ÁSZF-et. Az ilyen dokumentum nem rendezhet más tárgykört csak azért, mert a gyakorlatban érinti azt.

Ha egy operatív szabály lényeges szerződéses jogot vagy kötelezettséget érint, annak normatív alapját az ÁSZF-ben vagy az egyedi szerződésben kell megteremteni.

3.21. Ellentmondás feloldásának módszertana

Ha két alkalmazandó dokumentum rendelkezése látszólag ellentmond egymásnak, az értelmezést az alábbi sorrendben kell elvégezni: először a kógens jogot; ezt követően az adott kérdés tárgykörét; az esetleges valóban egyedileg megtárgyalt feltételt; a speciális és általános szabály viszonyát; az alkalmazandó dokumentumverziót; végül a szerződés egészének célját és a vonatkozó értelmezési szabályokat kell figyelembe venni.

Fogyasztói szerződésben az ÁSZF vagy más előre meghatározott feltétel kétértelműsége nem értelmezhető az alkalmazó javára olyan módon, amely a fogyasztói jog által előírt értelmezési vagy tisztességességi követelményt sérti.

3.22. Hallgatólagos dokumentummódosítás tilalma

Egyik Petra Vita dokumentum sem módosítja hallgatólagosan a másikat pusztán azért, mert későbbi keltezésű. Módosítás csak a módosítandó tárgy, az új rendelkezés, a hatály és az érintett jogviszonyok egyértelmű meghatározásával történhet.

A későbbi Díjszabás például módosíthat pénzügyi paramétert a jogszerű feltételek szerint, de ettől nem változik meg automatikusan az ÁSZF öröklési szabálya.

3.23. Verzióazonosítás

Minden szerződéses jelentőségű Petra Vita dokumentumnak egyedi dokumentumazonosítóval, verziószámmal és hatálybalépési vagy létrejöttét azonosító dátummal kell rendelkeznie. Az Egységes Egyedi Ügyfélszerződésben fel kell tüntetni az alkalmazandó ÁSZF és Díjszabás azonosítóját; a később létrejövő okirat saját azonosítóval vagy az Ügyfélszerződés azonosítójára épülő egyértelmű kapcsolati jelöléssel csatolható.

Az azonos verziójelzésű dokumentum tartalma utólag észrevétlenül nem cserélhető ki. Tartalmi módosítás új verziót igényel.

3.24. Korábbi dokumentumverziók megőrzése

A Petra Vita köteles a szerződéses dokumentumok korábban alkalmazott verzióit olyan módon megőrizni, hogy az egyes jogviszonyok történeti szabályozása utólag rekonstruálható legyen. A megőrzés időtartamát az alkalmazandó szerződéses, számviteli, adatvédelmi és jogérvényesítési szabályokhoz kell igazítani.

A történeti verziókhoz való hozzáférést úgy kell biztosítani, hogy az ne sértse más érintettek személyes adatait vagy üzleti titkát.

3.25. Dokumentumok rendelkezésre bocsátása

A szerződéskötés előtt és a jogviszony fennállása alatt az ügyfél számára hozzáférhetővé kell tenni azokat a dokumentumokat, amelyek az ő jogaira és kötelezettségeire alkalmazandók. A hozzáférés lehet papíralapú vagy elektronikus, de a jogszabály által előírt tartós adathordozós vagy egyéb formai követelményt teljesíteni kell.

Az ügyfél kérésére a szerződéses dokumentumok alkalmazandó változatáról másolatot vagy hitelesen azonosítható elektronikus példányt kell biztosítani az irányadó jog szerint.

3.26. Kereszthivatkozások követelménye

A Petra Vita szerződésekben és mellékletekben az ÁSZF-re történő érdemi hivatkozást lehetőség szerint pontos fejezet- és pontszámmal kell megadni. Általános „az ÁSZF szerint” fordulat csak akkor alkalmazható, ha a teljes ÁSZF-tárgykör valóban releváns.

A különösen jelentős ügyféljogi rendelkezésnél a főszerződés rövid, tartalmilag hű szemelvényt is közölhet az ÁSZF-ből, és mellette feltünteti az elsődleges teljes szabályhelyet.

3.27. Az egy szabály – egy elsődleges hely elve

A dokumentumrendszer szerkesztési és értelmezési alapelve, hogy ugyanazon általános jogi szabály teljes normatív tartalma egy elsődleges helyen szerepeljen. Más dokumentum vagy fejezet a szabályt csak a szükséges mértékben összefoglalja és pontosan visszahivatkozza.

Ha az ismétlés az ügyfél külön figyelemfelhívása vagy valamely jognyilatkozat bizonyíthatósága érdekében szükséges, az ismételt szövegnek tartalmilag azonosnak kell maradnia az elsődleges szabállyal.

3.28. A kettős terhelés és kettős elszámolás tilalmának rendszerelve

Ugyanazon szolgáltatást, költséget, kárt vagy más jogcímet ugyanazon időszakra és ugyanazon személy terhére két külön dokumentum vagy elszámolási mechanizmus alapján kétszer nem lehet érvényesíteni.

Ha egy tétel a szolgáltatási keretből automatikusan elszámolásra került, ugyanaz a teljesítés külön díjként csak akkor számlázható, ha annak eltérő, előzetesen meghatározott jogcíme és tényleges többlettartalma van. A részletes elszámolási szabályokat a ÁSZF pénzügyi fejezetei rendezik.

3.29. Ügyfélnek átadandó és belső dokumentumok elhatárolása

A Petra Vita minden dokumentumáról meg kell határozni, hogy az szerződéses dokumentum, jogszabályi tájékoztató, ügyfélnek átadandó operatív szabályzat vagy kizárólag belső működési dokumentum.

Belső dokumentumra az ügyféllel szemben kötelezettséget alapító jogforrásként hivatkozni nem lehet, ha azt az ügyfél nem ismerhette meg és a jogviszony részévé jogszerűen nem vált.

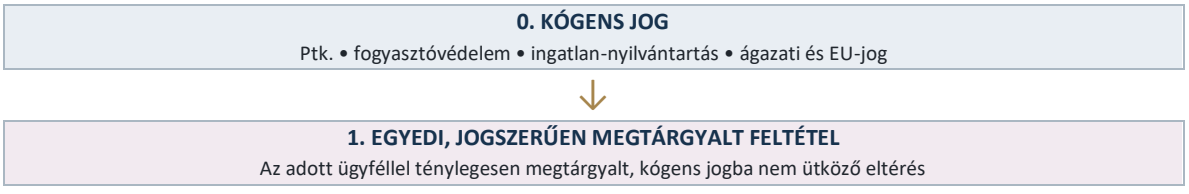
3.30. Dokumentummódosítás a saját tárgykörben

Minden dokumentum csak a saját jogszerű tárgykörében módosítható. Az ÁSZF módosítására a ÁSZF külön módosítási fejezete, a Díjszabás pénzügyi változtatásaira a Díjszabásra vonatkozó szabályok, a projektspecifikus Házirendre pedig annak saját, jogszerű módosítási rendje irányadó.

A módosítás nem használható arra, hogy az adott dokumentum tárgykörén kívül eső, lényeges szerződéses jogot közvetetten vagy visszamenőlegesen megváltoztasson.

3.A. Dokumentumarchitektúra – funkcionális térkép

A következő ábra az elsőbbséget nem egyszerű függőleges rangsorként, hanem jogi és tárgyköri rétegek összefüggéseként mutatja.



↓

2. ÁSZF + KONSTRUKCIÓS RÉTEG
Közös jogi rendszer + Classic / Beyond / Life / Life VIP / Spirit Light / Spirit / Spirit VIP sajátosságai

↓

3. EGYSÉGES EGYEDI ÜGYFÉLSZERZŐDÉS
Felek • Projekt/Egység vagy meghatározási mód • konstrukció • pénzügyi adatok • fizetési ütemezés • tervezett átadás • kiemelt nyilatkozatok

↓

4. KÉSŐBBI TEMATIKUS / ESEMÉNY- ÉS PROJEKTDOKUMENTUMOK
A–E tárgykörű eseményokiratok • Kártya • egészségügyi protokoll • műszaki dokumentum • projektspecifikus Házirend – csak amikor ténylegesen szükségesek

PÁRHUZAMOS PÉNZÜGYI SÁV Az Egységes Díjszabás nem a fenti hierarchia egyszerű „alsó foka”: a konkrét pénzügyi paraméterek elsődleges dokumentuma, de kizárólag ebben a tárgykörben. Jogi természetet vagy alapjogot nem módosíthat.

3.B. Tárgyköri elsőbbségi mátrix

Kérdés	Elsődleges dokumentum	Kapcsolódó kontroll
LHJ és Használati Jog jogi természete	ÁSZF + egyedi bejegyzési okirat	Ptk.; ingatlan-nyilvántartás
Felek, konkrét Egység, választás	Egységes Egyedi Ügyfélszerződés	Általános ÁSZF-szabályok
Konstrukció sajátossága	Egységes Ügyfélszerződés konstrukcióspecifikus része	ÁSZF elsődleges szabályhelye
Konkrét ár, százalék, képlet	Egységes Díjszabás	ÁSZF pénzügyi jogcím és módosítási keret
Felmondás / Classic-visszarendezés	ÁSZF 45–47. + szükség esetén A-jelű eseményokirat	Egységes Ügyfélszerződés hivatkozása
Felélés / státuszváltozás	ÁSZF 39. + B-jelű eseményokirat a felélés megnyílásakor	Díjszabás csak paraméter
Spirit hagyatéki rendszer	ÁSZF 40–41. + szükséges C–D okirati státusz + külön végintézkedési okirat	Ptk.; közjegyzői/öröklési jog
Beköltözés előtti halál	ÁSZF 42–43. + szükség esetén E-jelű eseményokirat	Hagyatéki okiratok
Kártya operatív használata	Kártyaszabályzat	ÁSZF Kártya jogi természete
Egészségügyi szervezési folyamat	Egészségügyi protokoll	Eütv.; engedélyezett Egészségügyi Szolgáltató
Helyi együttélés	Projektspecifikus Házirend	Nem módosíthat alapvető LHJ-jogot
Adatkezelési tájékoztatás	Adatkezelési Tájékoztató	GDPR és Eüak. közvetlen alkalmazása

II. RÉSZ – SZERZŐDÉSKÖTÉS ÉS A JOGVISZONY SZEREPLŐI

A Petra Vita-jogviszony hosszú távú, személyes és vagyoni elemeket egyaránt érintő szerződéses rendszer. Ebből következően a szerződéskötési folyamat célja nem pusztán az aláírás megszerzése, hanem annak bizonyítható biztosítása, hogy a felek azonosíthatóak legyenek, a szerepkörök ne keveredjenek, a lényeges jogi következmények a döntés előtt megismerhetőek legyenek, és a végleges okirat a felek valódi, kölcsönös és egybehangzó akaratát rögzítse.

> **A RENDSZER LÉNYEGE** Tájékoztatás → ajánlat/szándék → előzetes befizetés, ha van → dokumentumcsomag és egyedi adatok → kiemelt jogi feltételek külön ismertetése → képviseleti/cselekvőképességi kontroll → végleges szerződési nyilatkozat → visszaigazolás és iratátadás. A folyamat minden szakaszának más a joghatása; az elnevezés helyett mindig a tartalom dönt.

4. A SZERZŐDÉSKÖTÉST MEGELŐZŐ JOGVISZONY

4.1. A szerződés-előkészítési szakasz jogi jelentősége

A Petra Vita és az érdeklődő, leendő Szerződő vagy leendő Használó közötti kapcsolat a végleges Ügyfélszerződés létrejöttét megelőzően szerződés-előkészítési szakasznak minősülhet. E szakaszban a felek kötelesek a tárgyalások céljához mérten jóhiszeműen és tisztességesen eljárni, valamint a szerződéskötési döntés szempontjából lényeges körülményekről egymást megfelelően tájékoztatni.

A szerződés-előkészítési szakasz önmagában nem eredményez LHJ-vagyoni pozíciót, személyes Használati Jogot vagy valamely Petra Vita konstrukció aktiválását, kivéve, ha ezt külön érvényes szerződés kifejezetten létrehozza.

4.2. Kereskedelmi tájékoztatás és személyre szabott ajánlat elhatárolása

Honlap, prospektus, kalkulátor, prezentáció, általános tájékoztató, közösségi média-bejegyzés vagy más, meghatározatlan személyi körhöz szóló kereskedelmi kommunikáció főszabály szerint nem minősül a Petra Vita részéről olyan egyedi szerződési ajánlatnak, amely önmagában végleges szerződést hoz létre.

Egy közlés akkor kezelhető egyedi ajánlatként, ha tartalmából egyértelműen kitűnik a szerződéskötési akarat, azonosítható a címzett és a konkrét jogviszony, valamint a közlés a létrehozni kívánt szerződés lényeges feltételeit kellő pontossággal meghatározza.

4.3. A Szándéknyilatkozat funkciója és minősítése

A Petra Vita Szándéknyilatkozat célja a szerződés-előkészítési akarat, az érdeklődés tárgya, az esetleges előzetes befizetés és a további egyeztetés kereteinek dokumentálása. A Szándéknyilatkozat nem hoz létre automatikusan LHJ-vagyoni pozíciót vagy személyes Használati Jogot.

A Szándéknyilatkozat jogi minősítését nem a dokumentum címe, hanem a tényleges tartalma határozza meg. Ha a felek abban már kötelezően megállapodnak, hogy később egymással szerződést kötnek, és a későbbi szerződés lényeges feltételeit meghatározzák, a megállapodás az elnevezésétől függetlenül előszerződés-jellegű joghatást válthat ki.

> **FONTOS** A Petra Vita sem a Szándéknyilatkozat, sem bármely „foglalás”, „rezerváció” vagy „előjegyzés” elnevezésével nem kerülheti meg a dokumentum tényleges tartalmából következő polgári jogi minősítést.

4.4. Előszerződés alkalmazásának külön kapuja

Előszerződés kizárólag akkor alkalmazható, ha a felek tudatosan és kifejezetten kötelezettséget kívánnak vállalni a későbbi végleges szerződés megkötésére. Az előszerződésben a későbbi szerződés lényeges feltételeit a jogilag értékelhető pontossággal meg kell határozni.

Ha a későbbi szerződésre jogszabály vagy annak valamely jogi elemére irányadó alaki követelmény vonatkozik, az előszerződés formai kialakítását is ehhez kell igazítani. A Petra Vita általános Szándéknyilatkozatot ezért nem szabad előszerződésként kezelni, ha annak kifejezett célja pusztán a döntés-előkészítés.

4.5. Egység vagy apartmankategória előzetes fenntartása

Ha a Petra Vita valamely konkrét Egységet vagy apartmankategóriát a szerződéskötés előkészítése alatt ideiglenesen fenntart, a fenntartás feltételeit, időtartamát, kizárólagosságát, megszűnését és az esetleges befizetéssel való kapcsolatát írásban, egyértelműen kell rögzíteni.

Az előzetes fenntartás önmagában nem keletkeztet tulajdonjogot, személyes Használati Jogot, LHJ-vagyoni pozíciót vagy birtoklási jogot. A fenntartás tartalma nem lehet ellentétes a később alkalmazandó Ügyfélszerződéssel és a dokumentumhierarchiával.

4.6. Előzetes szerződéses befizetés

A szerződéskötést megelőzően teljesített pénzösszeg jogcímét a befizetés előtt írásban meg kell határozni. A Petra Vita rendszer főszabálya szerint a Szándéknyilatkozat alapján teljesített összeg előzetes szerződéses befizetés, amelynek későbbi beszámítási vagy visszafizetési rendjét a Szándéknyilatkozat, az E. tárgykör, a később létrejövő Ügyfélszerződés és az Egyedi Adatblokk rendezi.

Minden befizetést egyedileg azonosítható, utólag visszakövethető módon kell nyilvántartani; a befizetés időpontja, összege, fizetője, forrása, jogcíme és későbbi beszámítása vagy visszafizetése nem maradhat dokumentálatlan.

4.7. A foglaló külön jogi minősítése

Előzetes befizetés kizárólag akkor minősül foglalónak, ha a felek azt a szerződés megerősítésére adják, és ez a rendeltetés a megállapodásból egyértelműen kitűnik. A Petra Vita nem alkalmazhat foglaló-jogkövetkezményt pusztán azért, mert az ügyfél a szerződés előtt pénzt fizetett.

Foglaló alkalmazása esetén annak rendeltetését és a teljesítés meghiúsulásához kapcsolódó jogkövetkezményeit a szerződő féllel a befizetést megelőzően, különösen világos módon közölni kell.

4.8. A befizetés beszámítása

Ha a végleges Ügyfélszerződés létrejön, az előzetes befizetés csak olyan jogcímen számítható be, amelyet az Ügyfélszerződés, az Egyedi Adatblokk vagy más alkalmazandó, a felek által elfogadott dokumentum egyértelműen meghatároz.

Ugyanaz a befizetés egyetlen alkalommal és egyetlen valós gazdasági teljesítésként vehető figyelembe. A beszámítás nem eredményezhet kettős jóváírást vagy kettős terhelést.

4.9. A szerződéskötés meghiúsulása az Ügyfélszerződés előtt

Ha az Ügyfélszerződés nem jön létre, az előzetes befizetés és az esetlegesen külön megrendelt, ténylegesen teljesített szolgáltatások elszámolását a Szándéknyilatkozat és az E. tárgykör alapján, tételesen kell elvégezni.

Automatikus jogvesztés, kötbér, foglaló-jogkövetkezmény, általános „adminisztrációs levonás” vagy más csökkentés csak akkor alkalmazható, ha annak világos szerződéses és jogszabályi jogalapja van, és az ügyfél azt az alkalmazandó szabályok szerint előzetesen megismerhette.

> **FONTOS** Nem szabad olyan szolgáltatást vagy költséget elszámolni, amely ténylegesen nem merült fel, illetve amelyet az ügyfél már más jogcímen megfizetett.

4.10. Halál az Ügyfélszerződés létrejötte előtt

Ha a Szándékozó a Szándéknyilatkozat megtétele után, de az LHJ-vagyoni pozíciót létrehozó végleges szerződés létrejötte előtt meghal, az elszámolás tárgya főszabály szerint az előzetes befizetés és a külön megrendelt, ténylegesen teljesített szolgáltatás; LHJ-vagyoni pozíció csak akkor kezelhető hagyatéki vagyoni pozícióként, ha azt már külön érvényes szerződés létrehozta.

A Petra Vita a visszafizetést vagy más elszámolást csak a hagyatéki vagy más jogszerű jogcím alapján igazolt jogosult részére teljesítheti.

4.11. Előzetesen megjelölt haláleseti kapcsolattartó vagy várható örökös

A Szándékozó a szerződés-előkészítés során megadhat haláleseti kapcsolattartót vagy olyan személyt, akit saját várakozása szerint örökösének tekint. A megjelölés célja kizárólag a kapcsolattartás és az ügyintézés előkészítése.

A megjelölés nem végrendelet, nem öröklési szerződés, nem kedvezményezett-jelölés, nem engedményezés és önmagában nem keletkeztet kifizetési vagy jogviszony-folytatási jogosultságot.

4.12. A szerződés-előkészítési dokumentumok változása

A végleges Ügyfélszerződés megkötése előtt a Projekt, az Egység, a konstrukció, a Díjszabás, a műszaki állapot vagy más lényeges körülmény változhat. A Petra Vita ilyen változást nem kezelhet automatikusan a Szándékozó által már elfogadott feltételként.

Ha a változás a tervezett jogviszony lényegét vagy az ügyleti döntést érdemben befolyásolja, a Szándékozót a végleges szerződési nyilatkozat előtt ismételten, világosan tájékoztatni kell.

4.13. Az előzetes Díjszabás és a végleges szerződéses Díjszabás

Az előzetes kalkulációban vagy Szándéknyilatkozatban megismert Díjszabás csak akkor válik a végleges jogviszony alkalmazandó Díjszabásává, ha ezt az Ügyfélszerződés vagy az Egyedi Adatblokk verzióazonosítóval egyértelműen rögzíti, illetve a felek ettől eltérően nem állapodnak meg.

A Petra Vita köteles elkerülni azt a helyzetet, hogy az ügyfél olyan pénzügyi feltétel alapján hozza meg végleges döntését, amely a szerződés aláírásakor már nem hatályos vagy nem rá alkalmazandó.

4.14. Adatkezelés a szerződés-előkészítés alatt

A Petra Vita a szerződés-előkészítéshez szükséges személyes adatokat kizárólag a mindenkori Adatkezelési Tájékoztató és az alkalmazandó adatvédelmi jog alapján kezelheti. A szerződés-előkészítés során megadott egészségügyi, öröklési, kapcsolattartói vagy más érzékeny információk kezelése nem vezethető le pusztán abból, hogy az érdeklődő Szándéknyilatkozatot ír alá.

Az adatkezelés célját, jogalapját, címzettjeit és megőrzési idejét a külön adatkezelési dokumentáció rendezi; jelen ÁSZF kizárólag a szerződéses folyamat kapcsolódási pontját határozza meg.

4.15. Szerződés-előkészítési iratnyom

A Petra Vita köteles a szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó lényeges ajánlatokat, átadott dokumentumverziókat, előzetes befizetéseket, kiemelt tájékoztatásokat és a felek érdemi nyilatkozatait olyan módon dokumentálni, hogy később megállapítható legyen: mely feltételek ismeretében és milyen sorrendben jutottak el a felek a végleges szerződésig.

A dokumentálási kötelezettség nem jelenti valamennyi telefonbeszélgetés vagy informális kapcsolat teljes rögzítését; a bizonyíthatóság szempontjából lényeges szerződéses közléseket azonban írásos vagy más tartósan visszakereshető formában meg kell erősíteni.

4.A. Szerződés-előkészítési folyamatábra

1. Tájékozódás	2. Ajánlat / kalkuláció	3. Szándéknyilatkozat	4. Előzetes befizetés, ha van	5. Ügyfélszerződés + ÁSZF + Díjszabás	6. Aláírás

5. SZERZŐDÉSKÖTÉS ÉS ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS

5.1. A szerződés létrejöttének alapelve

A Petra Vita Egységes Egyedi Ügyfélszerződése (Ügyfélszerződés) akkor jön létre, amikor a szerződő felek a létrehozni kívánt jogviszony lényeges és valamely fél által lényegesnek minősített kérdéseiben kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozatot tesznek, és az alkalmazandó alaki követelmények teljesülnek.

A szerződés létrejöttét nem pótolja önmagában a befizetés, a lakás kiválasztása, a kalkulátor használata, a dokumentum átvétele vagy az ügyfélkapcsolati rendszerben létrehozott profil.

5.2. A végleges Egységes Egyedi Ügyfélszerződés minimális azonosíthatósága

Az Egységes Egyedi Ügyfélszerződésnek olyan pontossággal kell azonosítania a jogviszonyt, hogy legalább a szerződő jogalanyok, a Szerződő, a Használó(k), a Projekt, az Egység vagy – ha az még objektíve nem végleges – annak későbbi meghatározási módja, a választott konstrukció, az alkalmazandó ÁSZF- és Díjszabás-verzió, a szerződéskötéskor ismert pénzügyi feltételek, a fizetési mód/ütemezés és a tervezett birtokbaadási időpont vagy időablak egyértelműen megállapítható legyen.

A konkrét szerződéskötéskori díjösszegeket és fizetési paramétereket nem szükséges az ÁSZF-ben megismételni; azok helye az Egységes Egyedi Ügyfélszerződés pénzügyi adatblokkja és az alkalmazandó Díjszabás. A később ténylegesen képződő működési költségeket az ÁSZF és a mindenkor jogszerűen alkalmazandó Díjszabás szerint kell meghatározni.

5.3. A felek és szerepkörök azonosítása

A szerződés aláírása előtt az Egységes Egyedi Ügyfélszerződés egyértelműen azonosítja a Lontrons SE-t mint szerződő vállalkozást, Ingatlantulajdonost, LHJ-szolgáltatót, Üzemeltetőt és Rendszer- és szolgáltatásszervezőt, továbbá név szerint megjelöli azokat a külső szakmai partnereket, amelyek az ügyféllel szemben saját jogon vagy saját szakmai felelősségük alapján relevánsak.

A „Petra Vita” márkanév a Lontrons SE szerződő jogalanyának egyértelmű azonosítását nem helyettesíti; ezért az Egységes Egyedi Ügyfélszerződésen, az ügyfélfelületen és a kiemelt szerződéses dokumentumokon a Lontrons SE cégadatai hozzáférhetők.

5.4. A szerződéskötéskor már létező dokumentumok előzetes hozzáférhetősége

A Szerződő részére a végleges szerződési nyilatkozat megtétele előtt hozzáférhetővé kell tenni mindazon dokumentumok alkalmazandó verzióját, amelyek a jogviszony részévé válnak vagy annak lényeges tartalmát meghatározzák.

Különösen ide tartozik az Egységes Egyedi Ügyfélszerződés tervezete, az ÁSZF, az alkalmazandó Díjszabás, valamint minden olyan, a szerződéskötéskor már létező dokumentum, amely a választott konstrukció lényeges jogi vagy pénzügyi következményét meghatározza. A szerződéskötéskor objektíve még nem létező projektspecifikus, műszaki, Házirendi, bejegyzési vagy eseményokirat helyett annak funkcióját, későbbi létrejöttének módját és az ügyfélre gyakorolt lényeges következményeit kell előre, közérthetően ismertetni.

5.5. Az LHJ jogi természetének külön ismertetése

A végleges szerződés megkötése előtt a Szerződőnek és a Használónak világosan meg kell értenie, hogy az LHJ nem ingatlantulajdon-vásárlás, továbbá hogy a Petra Vita rendszerében az LHJ-vagyoni pozíció és a személyes Használati Jog egymástól elkülönülő, bár egymáshoz kapcsolódó jogi elemek.

A személyes Használati Jog ingatlan-nyilvántartási és személyhez kötött természetét, valamint az LHJ-vagyoni pozíció elszámolási és konstrukciófüggő öröklési szabályait az Ügyfélszerződésnek az ÁSZF megfelelő fejezeteire való konkrét hivatkozással össze kell foglalnia.

> **FONTOS** A Petra Vita értékesítési kommunikációja nem keltheti azt a benyomást, hogy az LHJ megvásárlása az Egység tulajdonjogának megszerzésével azonos.

5.6. Konstrukcióspecifikus lényeges következmények előzetes ismertetése

A választott konstrukcióhoz kapcsolódó öröklési, felélési, szolgáltatási, hagyatéki, felmondási, Classic-visszarendezési, egészségügyi fedezeti vagy más, a Szerződő hosszú távú jogi és vagyoni helyzetét lényegesen érintő következményt a szerződéskötés előtt külön is ismertetni kell.

Az ismertetés nem helyettesíti az ÁSZF szerződéskötés előtti hozzáférhetővé tételét és a kiemelt feltételek szükséges külön elfogadását. Olyan későbbi dokumentum átadása azonban nem követelhető a szerződéskötéskor, amely objektíve még nem jött létre; annak későbbi integrációjára a 3.11–3.12/A. pontok irányadók.

5.7. Külön figyelemfelhívás és kifejezett elfogadás

Az I. rész 1.9. pontja szerinti, a jogszabálytól vagy a szokásos szerződési gyakorlattól lényegesen eltérő, illetve a másik fél számára különösen jelentős ÁSZF-kikötést a Petra Vita a szerződéskötés előtt elkülönítetten köteles bemutatni, és ahol a Ptk. ezt megköveteli, kifejezett elfogadást kell dokumentálni.

A kiemelt elfogadásnak visszakereshetőnek kell lennie; pusztán a teljes ÁSZF végén elhelyezett általános „mindent elfogadok” mondat nem tekintendő automatikusan minden lényegesen eltérő kikötés megfelelő külön elfogadásának.

5.8. Fogyasztói minőség ügyletspecifikus vizsgálata

A Szerződő fogyasztói minőségét az adott jogügylet és az abban követett cél alapján kell megítélni. Ha természetes személy önálló foglalkozásán és gazdasági tevékenységén kívül jár el, a fogyasztóvédelmi és fogyasztói szerződési szabályokat a tényleges alkalmazási körükben figyelembe kell venni.

A Petra Vita konstrukció összetett jellege miatt nem szabad egyetlen címke alapján előre kijelenteni, hogy valamennyi szerződéses elemre ugyanaz a speciális fogyasztói jogszabály alkalmazandó vagy nem alkalmazandó.

5.9. A 45/2014. Korm. rendelet alkalmazhatósági kapuja

A Petra Vita Ügyfélszerződés több, egymáshoz kapcsolódó lakhatási, dologi, szolgáltatási és konstrukciós elemet tartalmazhat. A 45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet távollévők között és üzlethelyiségen kívül kötött fogyasztói szerződésekre vonatkozó szabályainak alkalmazását ezért a konkrét szerződés tárgya és egyes szerződéses elemei szerint kell ellenőrizni.

A rendelet több szerződéstípust kifejezetten kizár a hatályából, így többek között meghatározott ingatlan-, új építési, lakáscélú bérleti, egészségügyi, szociális és pénzügyi tárgyú szerződéseket. A kizárás nem terjeszthető ki automatikusan olyan elkülöníthető szolgáltatási elemre, amelyre a rendelet saját tárgyi hatálya szerint alkalmazandó.

Ha a jogviszony vegyes természetű, a Petra Vita a fogyasztói jogosultságokat nem vonhatja el pusztán azzal, hogy az egész dokumentumot egyetlen, kizárt szerződéstípus megnevezése alá sorolja.

> **FONTOS** A jelen ÁSZF nem deklarál általános, minden Petra Vita Ügyfélszerződésre automatikusan fennálló 14 napos elállási jogot. Az ilyen jog fennállását a konkrét ügylet, szerződéskötési mód és a 45/2014. Korm. rendelet hatálya alapján kell megállapítani.

5.10. Távollévők között kötött szerződés

Ha a konkrét Petra Vita-jogviszony vagy annak elkülöníthető része a 45/2014. Korm. rendelet szerinti távollévők között kötött szerződésnek minősül és nem tartozik kizárt tárgykörbe, a Petra Vita köteles a rendelet szerinti szerződéskötést megelőző tájékoztatási, formai, visszaigazolási és – ahol fennáll – elállási/felmondási szabályokat alkalmazni.

A szerződéskötési folyamatot úgy kell kialakítani, hogy a fogyasztó a kötelező információkat még a szerződési nyilatkozata előtt világosan és közérthetően megismerhesse.

5.11. Üzlethelyiségen kívül kötött szerződés

Ha a konkrét Petra Vita-jogviszony a 45/2014. Korm. rendelet értelmében üzlethelyiségen kívül kötött fogyasztói szerződésnek minősül és nem esik tárgyi kivétel alá, a jogszabály speciális tájékoztatási és fogyasztói jogait alkalmazni kell.

A szerződéskötés helyszíne önmagában nem minősíti a jogviszonyt; a törvényi fogalmat és a szerződéskötés tényleges körülményeit kell vizsgálni.

5.12. Elállási és szolgáltatási felmondási jog, ha jogszabály szerint fennáll

Ha a 45/2014. Korm. rendelet alkalmazandó és a törvényi kivételek egyike sem áll fenn, a fogyasztót a jogszabályban meghatározott határidőn belül indokolás nélküli elállási, illetve megkezdett szolgáltatás esetén felmondási jog illetheti meg. A Petra Vita köteles erről a fogyasztót a jogszabály szerinti módon tájékoztatni.

Az ilyen jog gyakorlása nem azonos a Petra Vita konstrukció rendes vagy rendkívüli felmondásával; a két jogcímet az okiratokban és az elszámolásban elkülönítetten kell kezelni.

5.13. Szolgáltatás megkezdése az elállási/felmondási idő alatt

Ha a konkrét jogviszonyra a 45/2014. Korm. rendelet alkalmazandó, és a fogyasztó azt kéri, hogy a szolgáltatás teljesítése az indokolás nélküli elállási/felmondási idő lejárta előtt megkezdődjön, a Petra Vita a teljesítést csak a jogszabály szerinti kifejezett kérés és szükséges tájékoztatás dokumentálása mellett kezdheti meg.

A korai teljesítéshez adott nyilatkozatot nem szabad elrejteni az ÁSZF általános elfogadásában; annak önállóan azonosítható, bizonyítható nyilatkozatnak kell lennie, ha a jogszabály ezt megköveteli.

5.14. Az elállási jog megszűnésének jogszabályi feltételei

A Petra Vita az elállási/felmondási jog megszűnésére vagy kizártságára kizárólag a mindenkor hatályos jogszabályban meghatározott feltételek teljesülése esetén hivatkozhat. Szolgáltatás maradéktalan teljesítése esetén a jog elvesztéséhez szükséges előzetes fogyasztói nyilatkozatokat és tudomásulvételt a jogszabály szerinti módon kell megszerezni.

Az elállási jog jogszabályi kivételét nem lehet szerződéses kikötéssel kiterjeszteni.

5.15. Online elállási/felmondási funkció, ahol alkalmazandó

Ha a mindenkor hatályos fogyasztói jogszabály a Petra Vita által alkalmazott online szerződéskötési mód esetén online elállási vagy felmondási funkció biztosítását írja elő, a Petra Vita köteles a funkciót a jogszabály szerinti hozzáférhetőséggel és elektronikus visszaigazolással működtetni.

Az online funkció nem helyettesíti a fogyasztó más, jogszabály által megengedett nyilatkozattételi módját.

5.16. Elektronikus szerződéskötés technikai átláthatósága

Ha a Petra Vita olyan online felületen biztosít szerződéskötést, amely az elektronikus kereskedelmi szabályok hatálya alá tartozik, a szerződési nyilatkozat előtt egyértelműen tájékoztatni kell az igénybe vevőt a szerződéskötés technikai lépéseiről, az adatbeviteli hibák javításáról, a szerződés nyelvéről, az iktatásról és utólagos hozzáférhetőségről a vonatkozó jogszabály szerint.

A rendszernek a jogszabály alkalmazási körében lehetővé kell tennie az adatbeviteli hibák észlelését és kijavítását, továbbá a megrendelés vagy szerződési nyilatkozat megérkezését elektronikus úton vissza kell igazolni.

5.17. Elektronikus aláírás és bizonyító erő

Az elektronikus dokumentum és elektronikus aláírás alkalmazásakor a Petra Vita az adott jognyilatkozathoz megkövetelt magyar jogi alakszerűséget, valamint az eIDAS rendelet szerinti elektronikus aláírási kategóriák joghatását köteles figyelembe venni.

Az, hogy valamely nyilatkozat elektronikus formában jött létre, önmagában nem alap az elektronikus aláírás joghatásának kizárására; ugyanakkor az elektronikus forma nem tesz automatikusan minden nyilatkozatot azonos bizonyító erejűvé vagy olyan alakiságúvá, amilyet egy ingatlan-nyilvántartási vagy más különös jogügylet megkövetel.

5.17/A. Mobile-first elektronikus szerződéskötés

A Lontrons SE a szerződéskötési folyamatot úgy alakíthatja ki, hogy az ügyfél a kötelező tájékoztatásokat és dokumentumokat mobiltelefonon is áttekinthetően megismerhesse, az adatbeviteli hibákat javíthassa, a kiemelt feltételeket külön elfogadhassa, és a jognyilatkozatát az alkalmazandó elektronikus aláírási vagy azonosítási eljárással megtehesse.

A mobilfelületnek a végleges szerződési nyilatkozat előtt egyértelműen meg kell jelenítenie a választott konstrukciót, az alkalmazandó ÁSZF- és Díjszabás-verziót, a lényeges fizetési kötelezettséget, valamint a külön elfogadást igénylő feltételeket. A teljes dokumentumcsomagnak letölthető és – ahol jogszabály előírja – tartós adathordozón visszaigazolható formában elérhetőnek kell lennie.

Az elektronikus vagy mobil aláírás nem helyettesíti azt a külön ügyvédi, közjegyzői vagy ingatlan-nyilvántartási alakiságot, amelyet valamely jognyilatkozat érvényességéhez vagy bejegyzéséhez jogszabály külön megkövetel.

5.18. Tartós adathordozó és utólagos hozzáférés

Ahol fogyasztói vagy más jogszabály a szerződés vagy tájékoztatás tartós adathordozón történő átadását írja elő, a Petra Vita olyan megoldást köteles használni, amely a címzett számára az információ személyesen hozzáférhető, megfelelő ideig változatlanul visszaidézhető formáját biztosítja.

Ügyfélportál, e-mail vagy más digitális megoldás csak akkor tekinthető megfelelőnek, ha a konkrét jogszabályi követelmény teljesülése biztosított és bizonyítható.

5.19. A Szerződő döntési idejének és kérdezési lehetőségének biztosítása

A Petra Vita szerződéskötési folyamata nem épülhet indokolatlan sürgetésre, pszichés nyomásra, a jogi következmények elhallgatására vagy olyan kommunikációra, amely a Szerződő megfontolt döntését érdemben akadályozza.

A Szerződő számára biztosítani kell annak ésszerű lehetőségét, hogy a szerződés és mellékletei tartalmával kapcsolatban kérdést tegyen fel, és a lényeges, érdemi kérdésekre a Petra Vita dokumentálható választ adjon.

5.20. Időskorú és más, előre láthatóan érzékeny fogyasztói csoportok védelme

A Petra Vita célcsoportjának életkori sajátosságai önmagukban nem jelentik azt, hogy valamennyi ügyfél cselekvőképességében korlátozott vagy döntésképtelen volna. A Petra Vita nem alkalmazhat életkoron alapuló automatikus paternalista minősítést.

Ugyanakkor ha valamely kereskedelmi gyakorlat előre láthatóan olyan jól azonosítható fogyasztói csoportot érint, amely életkora, hiszékenysége, szellemi vagy fizikai állapota miatt az adott kommunikációval szemben különösen érzékeny, a kereskedelmi gyakorlat megítélésénél e csoport sajátosságait a hatályos fogyasztóvédelmi jog szerint figyelembe kell venni.

A Petra Vita ezért a szerződéskötési tájékoztatást világos szerkezettel, hozzáférhető nyelvezettel és érdemi kérdezési lehetőséggel szervezi, anélkül hogy a Szerződő önrendelkezését indokolatlanul korlátozná.

5.21. Független jogi, adózási vagy öröklési tanácsadás lehetősége

A Petra Vita a Szerződőt nem korlátozhatja abban, hogy a szerződés megkötése előtt saját ügyvédet, adótanácsadót, közjegyzőt vagy más független szakértőt vegyen igénybe. A különösen nagy vagyoni, öröklési vagy ingatlan-nyilvántartási jelentőségű jognyilatkozatoknál a független tanácsadás lehetőségére a Petra Vita kifejezetten felhívhatja a figyelmet.

A Petra Vita által biztosított tájékoztatás nem minősül a Szerződő egyéni jogi vagy adótanácsadásának.

5.22. Szerződéskötési ellenőrző jegyzék

A Petra Vita az Ügyfélszerződés aláírásakor vagy közvetlenül azt megelőzően szerződéskötési ellenőrző jegyzéket alkalmazhat, amely dokumentálja a kötelező dokumentumok átadását, a kiemelt feltételek ismertetését, a Díjszabás és Egyedi Adatblokk verzióját, a képviseleti jogosultságokat, valamint az esetleges fogyasztói külön nyilatkozatokat.

Az ellenőrző jegyzék bizonyítási és compliance-eszköz; nem helyettesíti magát az Ügyfélszerződést és nem gyógyítja meg a hiányzó vagy érvénytelen jognyilatkozatot.

5.A. Fogyasztói és elektronikus szerződéskötési alkalmazhatósági kapu

1. Fogyasztói minőség?	2. Szerződés tárgya?	3. Jogszabályi kivétel?	4. Távollévő / üzleten kívüli?	5. Kötelező előzetes tájékoztatás	6. Nyilatkozat és bizonyítható visszaigazolás

6. A JOGVISZONY SZEREPLŐI

6.1. A Lontrons SE egységes vállalkozói szerepe

A Petra Vita rendszer ügyféllel szerződő, tulajdonosi, LHJ-szolgáltatói, üzemeltetői és rendszer-/szolgáltatásszervezői jogalanya jelenleg egységesen a Lontrons SE. A külön elnevezett funkciók ugyanazon jogalany eltérő szerződéses feladatait jelölik.

A funkciók elkülönített leírása nem hoz létre külön vállalkozásokat és nem osztja szét a Lontrons SE ügyféllel szembeni felelősségét. Külső partner kizárólag a saját, külön azonosított szakmai vagy szolgáltatási szerepében jár el.

6.2. Petra Vita mint márka- és rendszermegjelölés

A „Petra Vita” a Lontrons SE által működtetett szerződéses rendszer, márka, működési modell és kapcsolódó szolgáltatási kör összefoglaló megjelölése. A Petra Vita nem önálló jogi személy.

Ha az ÁSZF röviden „Petra Vita” kötelezettségéről vagy jogáról rendelkezik, azon – eltérő kifejezett rendelkezés hiányában – a Lontrons SE megfelelő funkcióban történő eljárását kell érteni.

6.3. Lontrons SE mint LHJ-szolgáltató

Az LHJ-szolgáltató a Lontrons SE, amely az LHJ-vagyoni pozíciót létrehozza és nyilvántartja, valamint az LHJ-hoz kapcsolódó szerződéses elszámolási kötelezettségeket vállalja.

Az LHJ-szolgáltatói funkció elkülönült jogcímet jelöl, de nem külön jogalanyt: a Lontrons SE ezzel egyidejűleg az Ingatlantulajdonos és az Üzemeltető funkcióját is ellátja.

6.4. Lontrons SE mint Ingatlantulajdonos

Az Ingatlantulajdonos a Lontrons SE. A személyes Használati Jog alapításához, fenntartásához és az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz szükséges tulajdonosi jognyilatkozatokat a Lontrons SE teszi meg.

A Tulajdonos funkció kötelezettségei különösen a személyes Használati Jog alapítására, az ingatlanjogi biztonságra, a bejegyzési okiratokra, a tulajdonosi karbantartásra és az esetleges későbbi tulajdonosváltozás jogszerű kezelésére terjednek ki.

6.5. Lontrons SE mint Üzemeltető

Az Üzemeltető a Lontrons SE, amely a Projekt napi működtetését, a közös és lakói üzemeltetési folyamatokat, karbantartási és adminisztratív feladatokat, valamint az egyedi szerződés szerint hozzá tartozó szolgáltatásokat szervezi vagy teljesíti.

A Lontrons SE külső facility, takarítási, informatikai, biztonsági vagy más közreműködőt igénybe vehet. A közreműködő bevonása a Lontrons SE saját szerződéses felelősségét a kógens jog által megengedettnél jobban nem korlátozza.

6.6. Lontrons SE mint Rendszer- és szolgáltatásszervező

A Rendszer- és szolgáltatásszervező a Lontrons SE, amely a Petra Vita szolgáltatási ökoszisztéma, partneri hálózat, Kártya- és digitális rendszer, ügyfélkoordináció és a hozzá rendelt gondoskodásszervezési folyamatok integrációjáért felel.

A Lontrons SE szolgáltatásszervezői szerepe nem jelenti azt, hogy minden külső partneri szakmai szolgáltatás – különösen az egészségügyi ellátás – szakmai teljesítőjévé válik. A konkrét szakmai döntésért az arra jogosult külső szolgáltató felel.

6.7. Szerződő / LHJ-vagyoni jogosult

A Szerződő az a természetes vagy – ha az adott konstrukció és jogi szerkezet ezt megengedi – más jogalany, aki az Ügyfélszerződést megköti, az abban meghatározott pénzügyi és együttműködési kötelezettségeket vállalja, és az LHJ-vagyoni pozíció jogosultjaként kerül azonosításra.

A Szerződő és a személyes Használó lehet ugyanaz vagy – a konstrukció szabályai szerint – eltérő személy. Eltérés esetén az Ügyfélszerződésnek külön kell meghatároznia, hogy mely jogok személyesek és melyek tartoznak az LHJ-vagyoni jogosulthoz.

6.8. Használó / Lakó

A Használó vagy Lakó az a természetes személy, aki az Ügyfélszerződés és a vonatkozó ingatlanjogi feltételek szerint az Egység személyes használatára jogosult, illetve aki részére a lakhatási és konstrukcióspecifikus személyes szolgáltatások teljesülnek.

A Használó személyes jogai nem vezethetők le automatikusan a Szerződő vagyoni helyzetéből, ha a két szerepkör eltérő személyhez tartozik; a személyes Használati Jog jogosultját egyértelműen meg kell jelölni.

6.9. Első és második Használó / páros jogviszony

Ha az Egység használatára két személy kap személyes jogosultságot, az Ügyfélszerződésben mindkét Használót név szerint fel kell tüntetni, és a túlélő személy jogállását a páros jogviszonyra vonatkozó külön fejezet szerint kell meghatározni.

A második Használó jogállása nem azonos a puszta Társlakó vagy vendég jogállásával, ha javára személyes Használati Jog kerül alapításra.

6.10. Társlakó

Társlakó az a természetes személy, aki az Ügyfélszerződés vagy külön jóváhagyás alapján a Lakóval együtt tartósan él az Egységben, de önálló LHJ-vagyoni vagy személyes ingatlan-nyilvántartási jogosultsága csak akkor van, ha azt külön jogcím létrehozza.

A Társlakó szolgáltatási és költségviselési helyzetét az alkalmazandó konstrukció, Díjszabás és egyedi megállapodás rendezi.

6.11. Beyond Jogosult és leendő Használó

Beyond konstrukcióban a Beyond Jogosult az LHJ-vagyoni pozíció jogosultja úgy, hogy saját személyes Használati Jog a saját beköltözés aktiválásáig nem áll fenn. A leendő Használó az a név szerint megjelölt természetes személy, akinek javára a későbbi saját beköltözéskor személyes Használati Jog alapítható.

A Beyond Jogosult és a leendő Használó lehet azonos vagy eltérő személy. E sajátosság nem írja át a Beyond külön konstrukciós fejezetének és a Beyond Rent megállapodásnak a szabályait.

6.12. Bérlő

Bérlő a Beyond Rent vagy más kifejezetten engedett bérleti jogviszony alapján az Egységet ideiglenesen használó személy. A Bérlő a bérleti használatból önmagában nem szerez LHJ-vagyoni pozíciót, személyes Petra Vita Használati Jogot, öröklési jogosultságot vagy konstrukcióváltási jogot.

A Beyond Rentben a Bérlő, a Beyond Jogosult és az Üzemeltető közötti konkrét felelősségi és fizetési kapcsolatot a külön háromoldalú megállapodás rendezi.

6.13/A. Vagyonkezelő Partner

Vagyonkezelő Partner az a Lontrons SE-vel szerződésben álló külső szolgáltató, amely a Spirit VIP konstrukció elkülönített egészségügyi fedezeti hátterének kezelésében a saját szerződése, engedélyei és alkalmazandó jogi keretei szerint közreműködik.

A Vagyonkezelő Partner bevonása nem hoz létre a Lakó és a partner között bizalmi vagyonkezelési jogviszonyt. A Lakó Spirit VIP jogosultságának tartalma a Lontrons SE-vel kötött Ügyfélszerződésből, a Díjszabásból és az Egyedi Adatblokkból ered.

6.13. Egészségügyi Szolgáltató

Egészségügyi Szolgáltató az a jogszabály szerint erre jogosult és szükség szerint engedéllyel rendelkező szolgáltató, illetve egészségügyi szakember, aki a tényleges egészségügyi ellátást saját szakmai felelősségére végzi.

A Lontrons SE egészségügyi szolgáltatásszervezési feladatot láthat el, de ettől nem válik automatikusan az orvosi vagy más egészségügyi szakmai döntés meghozójává.

6.14. Partner szolgáltató és alvállalkozó

Partner szolgáltató vagy alvállalkozó az a külső vagy kapcsolt jogalany, amely valamely Petra Vita által vállalt vagy elérhetővé tett szolgáltatás teljesítésében közreműködik. A közreműködés jogi hatását a szerződéses lánc és a kógens felelősségi szabályok határozzák meg.

A Petra Vita nem háríthat át a Szerződőre olyan felelősségi kockázatot pusztán a „partner” megjelöléssel, amelyért a saját szerződéses vállalása vagy a jogszabály alapján felelősséggel tartozik.

6.15. Örökös

Örökös az a személy, aki a Szerződő vagy más jogosult halála után a hagyatéki vagy más jogszerű öröklési jogcím alapján a jogviszonyhoz kapcsolódó vagyoni jog vagy elszámolási igény tekintetében jogosultságot szerez.

A Petra Vita az örökösi minőséget főszabály szerint jogerős hagyatékátadó végzés, öröklési bizonyítvány vagy más megfelelő jogi okirat alapján fogadja el; az előzetes kapcsolattartói megjelölés önmagában nem elegendő.

6.16. Jogviszony-folytató személy

Jogviszony-folytató személy az az örökös vagy más jogszerű jogosult, aki nem pusztán pénzügyi elszámolást kér, hanem az adott konstrukció szabályai szerint az LHJ-vagyoni vagy Beyond-jogviszonyt továbbviszi, és a folytatáshoz szükséges szerződéses feltételeket teljesíti.

A jogviszony folytatása nem automatikus akkor, ha a személyes Használati Jog vagy a szolgáltatási konstrukció személyhez kötött; az egyes jogi elemek sorsát külön kell vizsgálni.

6.17. Haláleseti kapcsolattartó

Haláleseti kapcsolattartó az a személy, akit a Szerződő vagy Lakó abból a célból jelöl meg, hogy halál, súlyos állapotváltozás vagy hagyatéki ügyintézés megindulása esetén a Petra Vita vele kapcsolatba léphessen.

A kapcsolattartói minőség nem jelent képviseleti, öröklési, kifizetési vagy végintézkedési jogosultságot. E jogokhoz külön jogcím szükséges.

6.18. Meghatalmazott és törvényes képviselő

Meghatalmazott az a személy, aki érvényes meghatalmazás alapján jár el más nevében. Törvényes vagy más jogszabályon, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló képviselő az, akinek képviseleti joga nem a képviselt egyoldalú meghatalmazásából ered.

A képviselő konkrét eljárási jogosultságát minden jelentős jognyilatkozatnál a képviselet jogcíme és terjedelme alapján kell ellenőrizni.

6.19. Gondnok és támogató

A gondnok bírósági/hatósági döntésen alapuló, a határozat és jogszabály keretei között eljáró képviselő lehet; jogköre nem a Petra Vita belső kijelöléséből származik. A támogatott döntéshozatal keretében kirendelt támogató ezzel szemben a törvény szerint cselekvőképességet nem érintő segítséget nyújt, és önmagában nem válik a támogatott személy képviselőjévé.

A Petra Vita a gondnokot, támogatót és kapcsolattartót nem kezelheti egymással felcserélhető szerepkörként.

6.20. Közvetítő, értékesítő és ügyfélkísérő

Közvetítő, értékesítő vagy ügyfélkísérő az a személy vagy szervezet, aki a Petra Vita rendszer bemutatásában, az ügyfélkapcsolatban, ajánlat-előkészítésben vagy szerződéskötési folyamat támogatásában közreműködik.

E szerepkör önmagában nem jelent képviseleti jogot a Petra Vita bármely jogalanya nevében; a képviseleti jogosultságot külön kell igazolni.

6.21. A funkciók egységes Lontrons SE jogalanyhoz rendelése

Jelen szervezeti modellben az LHJ-szolgáltatói, Tulajdonosi, Üzemeltetői és Rendszerszervezői funkciót ugyanaz a jogi személy, a Lontrons SE tölti be. A dokumentumokban alkalmazott funkciómegjelölés azt mutatja meg, hogy a Lontrons SE az adott kötelezettséget milyen jogcímen teljesíti.

Ha a jövőben valamely ingatlan vagy szolgáltatás jogutódlás, szerződésátruházás vagy más jogszerű változás miatt más jogalanyhoz kerülne, az csak a vonatkozó kógens jog és az ÁSZF szerződésátruházási, tulajdonosváltozási és módosítási szabályai szerint, az ügyfelek jogainak sérelme nélkül rendezhető.

6.22. A Lontrons SE felelőssége és a külső partner felelőssége

A Lontrons SE az ügyféllel szemben a saját Ügyfélszerződésében és a jelen ÁSZF-ben vállalt kötelezettségek teljesítéséért felel. Külső szakmai partner saját jogszabályi vagy szerződéses felelőssége ettől elkülönülhet.

A Lontrons SE a saját szerződéses kötelezettségét belső feladatmegosztással vagy közreműködő bevonásával nem üresítheti ki. A felelősséget a konkrét vállalás és a kötelező jogszabály határozza meg.

Szerepkör	Jogi funkció	Amit önmagában nem jelent	Elsődleges dokumentum
LHJ-szolgáltató	LHJ-vagyoni pozíció létrehozása/nyilvántartása és szerződéses elszámolás	Nem automatikusan ingatlantulajdonos vagy egészségügyi szolgáltató	Ügyfélszerződés; ÁSZF 9., 26., 38., 47.
Tulajdonos	Az Egységet magában foglaló ingatlan tulajdonosa; ingatlanjogi nyilatkozatok	Nem automatikusan a teljes Petra Vita szolgáltatási rendszer teljesítője	Ügyfélszerződés; bejegyzési okirat; ÁSZF 10–13.
Üzemeltető	Napi működés, üzemeltetési és hozzá rendelt szolgáltatások	Nem automatikusan LHJ-szolgáltató vagy orvosi szolgáltató	Ügyfélszerződés; ÁSZF 27–37.
Rendszerszervező	Partneri, digitális, Kártya- és szolgáltatásszervezési integráció	Nem automatikusan a külső szakmai szolgáltatás teljesítője	Ügyfélszerződés; ÁSZF 25., 28–32.
Szerződő / LHJ-jogosult	Szerződéses és vagyoni pozíció jogosultja	Nem szükségképpen azonos a személyes Használóval	Egységes Egyedi Ügyfélszerződés
Használó / Lakó	Személyes használat és személyes szolgáltatások jogosultja	Nem automatikusan az LHJ-vagyoni pozíció egyedüli jogosultja	Ügyfélszerződés; bejegyzési okirat
Egészségügyi Szolgáltató	Tényleges egészségügyi szakellátás saját szakmai felelősségre	Nem azonos a puszta betegút-szervezővel	Egészségügyi dokumentáció; ÁSZF 29–31.
Kapcsolattartó	Értesítési és kommunikációs pont	Nem képviselő, nem örökös pusztán a megjelöléstől	Egységes Ügyfélszerződés + szükség esetén E-jelű eseményokirat

7. KÉPVISELET, MEGHATALMAZÁS ÉS CSELEKVŐKÉPESSÉG

7.1. Személyes eljárás és képviselet

A Szerződő vagy más jognyilatkozatot tevő személy főszabály szerint személyesen vagy érvényes képviselet útján járhat el, kivéve az olyan jognyilatkozatokat, amelyek természetüknél vagy jogszabálynál fogva kizárólag személyesen tehetők meg.

A képviselet jogalapját, terjedelmét és az adott jognyilatkozatra való kiterjedését a Petra Vita jogosult ellenőrizni, és a jogbiztonság érdekében köteles ellenőrizni, ha a nyilatkozat jelentős vagyoni, ingatlanjogi, öröklési vagy személyes joghatással jár.

7.2. A képviseleti jog forrása

A képviseleti jog alapulhat jogszabályon, bírósági vagy hatósági határozaton, jogi személy létesítő okiratán, cégjegyzési vagy más szervezeti képviseleti jogosultságon, illetve meghatalmazáson. A Petra Vita minden esetben az adott képviseleti jogcímet és annak aktuális fennállását vizsgálja.

A családi kapcsolat, házasság, élettársi kapcsolat, közös lakcím vagy kapcsolattartói minőség önmagában nem keletkeztet általános képviseleti jogot.

7.3. Meghatalmazás

A meghatalmazás a képviseleti jogot létrehozó egyoldalú jognyilatkozat. A meghatalmazásnak az elérni kívánt joghatáshoz mérten egyértelműen azonosítania kell a meghatalmazót, a meghatalmazottat, a képviselet tárgyát és szükséges terjedelmét.

Ha a meghatalmazás alapján teendő jognyilatkozatra jogszabály alaki követelményt ír elő, a meghatalmazás formáját is a vonatkozó jogszabály szerint kell kialakítani.

7.4. A meghatalmazás terjedelmének értelmezése

A Petra Vita a meghatalmazást annak szövege, célja és jogi környezete alapján értelmezi. Általános ügyintézési meghatalmazásból nem kell automatikusan olyan különösen jelentős rendelkezési jogot levezetni, amelyet a meghatalmazás célja és szövege nem fed le.

A meghatalmazott nem jogosult a meghatalmazás kereteit túllépve új konstrukciót választani, LHJ-vagyoni pozícióról rendelkezni, a személyes Használati Jogot érintő okiratot aláírni, végintézkedést tenni vagy más, külön jogcímet igénylő jognyilatkozatot tenni.

> **FONTOS** A Petra Vita általános meghatalmazási mintája nem tekinthető automatikus felhatalmazásnak ingatlan-nyilvántartási, végintézkedési vagy egészségügyi önrendelkezési jognyilatkozatra.

7.5. Különös alakiságú jognyilatkozatok

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzési, közjegyzői, végintézkedési, egészségügyi beleegyezési vagy más különös alakisághoz kötött jognyilatkozat esetén a Petra Vita kizárólag az adott jogterületre irányadó különös képviseleti és formai szabályoknak megfelelő meghatalmazást vagy képviseleti jogot fogadhat el.

Ha az adott jognyilatkozat természeténél fogva személyesen teendő, képviselő útján történő megtétele nem fogadható el.

7.6. Képviseleti jogosultság ellenőrzése

A Petra Vita jogosult a képviselő személyazonosságát, a képviseleti jog forrását, az okirat eredetét vagy hitelességét, időbeli hatályát, visszavonását és terjedelmét ellenőrizni. Indokolt esetben eredeti vagy hitelesített okirat, cégnyilvántartási adat, hatósági határozat vagy más megfelelő igazolás kérhető.

Az ellenőrzésnek arányosnak kell lennie a jognyilatkozat jelentőségével; a Petra Vita indokolatlan formai követelménnyel nem akadályozhatja a jogszerű képviseletet.

7.7. Álképviselet és utólagos jóváhagyás

Ha valaki képviseleti jog nélkül vagy a képviseleti jogát túllépve tesz más nevében jognyilatkozatot, a joghatást a Ptk. álképviseleti szabályai szerint kell megítélni. A Petra Vita ilyen nyilatkozatot addig nem kezelhet végleges, teljes értékű rendelkezésként, amíg annak joghatása nem tisztázott.

Az utólagos jóváhagyás lehetősége sem alkalmazható olyan módon, amely valamely kötelező alaki követelményt megkerül. Különösen szigorú kontroll szükséges írásbeli vagy más különös formai követelményhez kötött jogügyleteknél.

7.8. Belső képviseleti korlátok és harmadik személyek védelme

A Lontrons SE belső szervezeti szabályzatban korlátozhatja munkatársai vagy képviselői eljárási jogosultságát, azonban e belső korlátok harmadik személyekkel szembeni hatását a Ptk. képviseleti szabályai szerint kell megítélni.

A Petra Vita ezért nem alapozhat teljes ügyfélvédelmi rendszert pusztán arra, hogy „az értékesítő erre belsőleg nem volt jogosult”. A külső képviseleti helyzetet, a jóhiszeműséget és a tényleges felhatalmazást is vizsgálni kell.

> **FONTOS** Ezért a 8. fejezet értékesítői jogosultsági korlátait úgy kell alkalmazni, hogy azok ne állítsanak a Ptk.-val ellentétes, általános „semmilyen szóbeli vagy képviselői nyilatkozat nem köthet” szabályt.

7.9. Kapcsolattartó nem képviselő

A kapcsolattartó kijelölése önmagában kizárólag kommunikációs és értesítési jogosultságot alapoz meg. A kapcsolattartó nem tehet a Szerződő helyett szerződésmódosító, felmondó, elszámolási, konstrukcióváltási vagy vagyoni rendelkezést, kivéve, ha erre külön érvényes képviseleti joggal rendelkezik.

A Petra Vita nem értelmezheti a kapcsolattartóval folytatott informális egyeztetést a Szerződő jognyilatkozataként.

7.10. Örökösjelölt és örökös képviseleti helyzete

Az előzetesen megjelölt „várható örökös” a Szerződő életében ettől a megjelöléstől sem képviseleti, sem rendelkezési jogot nem szerez. A Szerződő halála után az öröklési jogosultság igazolása előtt sem kezelhető automatikusan az LHJ-vagyoni pozíció jogosultjaként.

A hagyatéki eljárás alatt szükséges sürgős állagvédelmi, kapcsolattartási vagy adminisztratív lépések jogcímét külön kell megállapítani; ezek nem eredményezhetnek jogosulatlan kifizetést vagy végleges jogviszony-folytatást.

7.11. Cselekvőképességi főszabály

A nagykorú személyt cselekvőképesnek kell tekinteni, amíg cselekvőképességét jogszabály vagy bírósági gondnoksági határozat a Ptk. szerint nem korlátozza. Életkor, betegség, testi fogyatékosság vagy puszta benyomás önmagában nem alap a szerződő fél cselekvőképességének megvonására.

A Petra Vita alkalmazottja nem jogosult orvosi vagy bírósági minősítést adni a Szerződő cselekvőképességéről.

7.12. Részleges cselekvőképesség-korlátozás

Ha a Szerződő cselekvőképességét bíróság részlegesen korlátozta, a Petra Vita köteles megvizsgálni, hogy az adott szerződési vagy vagyoni jognyilatkozat a korlátozással érintett ügycsoportba tartozik-e, és szükséges-e gondnoki közreműködés vagy jóváhagyás.

A részleges korlátozás nem értelmezhető minden ügyre kiterjedő általános cselekvőképtelenségként.

7.13. Döntéshozatali képességgel kapcsolatos tényleges aggály

Ha a szerződéskötés során objektív körülmény alapján komoly kétség merül fel afelől, hogy a Szerződő a konkrét, nagy jelentőségű jognyilatkozat természetét és következményeit megérti, a Petra Vita köteles a szerződéskötési folyamatot úgy megszervezni, hogy az önrendelkezés és a jogbiztonság egyaránt védelmet kapjon.

Ilyen esetben indokolt lehet további magyarázat, a döntés elhalasztása, független jogi tanácsadás lehetőségének felajánlása, meglévő képviseleti/gondnoksági státusz ellenőrzése vagy – ha erre jogalap van – a megfelelő törvényes képviselő bevonása. A Petra Vita azonban nem alakíthat ki informális „saját gondnoksági” rendszert.

> **FONTOS** A fokozott ügyfélvédelem nem ad felhatalmazást a Petra Vitának arra, hogy az ügyfél jogképességét, cselekvőképességét vagy belátási képességét hatósági/bírósági döntés nélkül jogilag korlátozza.

7.14. Támogatott döntéshozatal

A támogatott döntéshozatal a jogszabály szerint a cselekvőképességet nem érintő, az érintett személy önrendelkezését és jogainak védelmét szolgáló jogintézmény. A támogató jelenléte és segítsége nem eredményezi a támogatott személy döntési jogának átszállását a támogatóra.

Ha a Petra Vita tudomást szerez fennálló támogatott döntéshozatali jogviszonyról, annak kereteit a gyámhatósági határozat és a törvény szerint kell tiszteletben tartani.

7.15. Gondnok

Gondnok kizárólag a jogszabály szerinti eljárásban és hatáskörrel járhat el. A gondnok képviseleti és vagyonkezelési jogosultságát a bírósági/hatósági döntés, a Ptk. és az alkalmazandó gyámhatósági szabályok határozzák meg.

A Petra Vita gondoskodásszervezési feladata nem azonos a jogi gondnoksággal; a kettőt a szerződéses dokumentumokban következetesen külön kell választani.

7.16. Előzetes jognyilatkozat

Az arra jogosult személy a Ptk. szerinti előzetes jognyilatkozatban a későbbi cselekvőképesség-korlátozás esetére jogszabályban meghatározott kérdésekről rendelkezhet. A Petra Vita az ilyen okiratot csak annak jogi hatálya és a későbbi bírósági/gyámhatósági eljárás keretei között kezelheti.

A Petra Vita belső adatlapján feltüntetett „kívánt gondnok” megjelölés önmagában nem helyettesíti a jogszabály szerinti előzetes jognyilatkozatot és nem köti automatikusan a hatóságot.

7.17. Érdekellentét a képviseletben

Ha a képviselő, gondnok vagy más közreműködő személy saját érdeke vagy a Petra Vita valamely jogalanyának érdeke ellentétbe kerülhet a képviselt személy érdekével, az érdekellentétet haladéktalanul fel kell tárni és a Ptk., gyámhatósági, öröklési vagy más alkalmazandó szabály szerint kell kezelni.

Különösen érzékeny helyzet, ha ugyanaz a személy a Lakó vagyonának képviseletében járna el olyan ügyben, amelyben a Petra Vita vele szemben hitelező, szerződéses ellenérdekű fél vagy hagyatéki kedvezményezett.

> **FONTOS** Érdekellentét esetén a Petra Vita érdeke nem írhatja felül a képviselt Lakó vagyonvédelmi és önrendelkezési érdekeit. Szükség esetén független vagy eseti képviseletet kell alkalmazni a jogszabály szerint.

7.18. Képviseleti dokumentáció és hozzáférés

A képviseleti okiratokat és a képviselet ellenőrzésének lényeges eredményét a Petra Vita az adatvédelmi és dokumentumbiztonsági szabályok szerint nyilvántartja. A meghatalmazás visszavonását vagy a képviseleti jog megszűnését a jogviszony szempontjából releváns rendszerekben indokolatlan késedelem nélkül át kell vezetni.

A hozzáférést azon személyekre kell korlátozni, akiknek a konkrét ügy intézéséhez a képviseleti információra szükségük van.

7.A. Képviseleti döntési fa

1. Ki teszi a nyilatkozatot?	2. Van képviseleti jogcím?	3. Kiterjed erre az ügyre?	4. Megfelel a szükséges alaknak?	5. Van érdekellentét?	6. Nyilatkozat elfogadható / további kontroll

8. KÖZVETÍTŐK, ÉRTÉKESÍTŐK ÉS HARMADIK SZEMÉLYEK NYILATKOZATAI

8.1. Az értékesítési szerepkör jogi célja

A Petra Vita közvetítője, értékesítője vagy ügyfélkísérője a rendszer bemutatásában, információ átadásában, igényfelmérésben, kalkuláció és ajánlat-előkészítés támogatásában, valamint a szerződéskötési folyamat szervezésében működhet közre.

A szerepkör célja az ügyfél tájékozódásának és a dokumentált szerződéskötési folyamatnak a támogatása; a közreműködő nem írhatja felül a hivatalos szerződéses dokumentumrendszert.

8.2. Képviseleti jog és értékesítési közreműködés elhatárolása

Az értékesítői vagy közvetítői minőség önmagában nem keletkeztet képviseleti jogot. Ha a közreműködő a Petra Vita valamely jogalanya nevében kötelező erejű jognyilatkozatot tehet, ennek jogalapját és terjedelmét a 7. fejezet szerinti képviseleti szabályok alapján kell megállapítani.

A Petra Vita belső jogosultsági mátrixa és az ügyfél számára közölt képviseleti helyzet között összhangot kell biztosítani.

8.3. Tiltott vagy nem hitelesített ígéretek

Képviseleti joggal nem rendelkező értékesítő vagy közvetítő nem jogosult a hivatalos ÁSZF-től, Ügyfélszerződéstől, Díjszabástól vagy más alkalmazandó dokumentumtól eltérő, a Petra Vita nevében kötelezőként közölt ígéretet tenni.

Különösen nem közölhet saját hatáskörben garantált hozamot, garantált ingatlanérték-növekedést, nem dokumentált visszafizetési ígéretet, biztos egészségügyi eredményt, jogszabálytól eltérő öröklési következményt, eltérő felmondási jogot vagy olyan díjkedvezményt, amelyre nincs igazolt felhatalmazása.

> **FONTOS** Az értékesítési jutalék vagy üzleti cél nem szolgálhat indokként a konstrukció lényeges kockázatának, öröklési következményének vagy jogi természetének elhallgatására.

8.4. Tisztességes kereskedelmi kommunikáció

A Petra Vita és az érdekében vagy javára eljáró személy kereskedelmi kommunikációja nem lehet megtévesztő vagy agresszív, nem hallgathat el olyan lényeges információt, amelynek hiánya a fogyasztót olyan ügyleti döntésre késztetheti, amelyet megfelelő tájékoztatás birtokában nem hozott volna meg.

A kereskedelmi közlésnek a teljes jogviszony szempontjából lényeges állítások tekintetében összhangban kell állnia a hatályos hivatalos dokumentumokkal.

8.5. Időskorú célcsoporttal kapcsolatos szakmai gondosság

A Petra Vita értékesítési rendszere köteles figyelembe venni, hogy a szolgáltatás tipikusan hosszú távú lakhatási és életviteli döntést érint, és célcsoportjában időskorú személyek jelentős arányban lehetnek. Ez fokozottan indokolja a tárgyilagos, ellenőrizhető és nem nyomásgyakorló kommunikációt.

Az életkor nem alap az ügyfél döntési képességének megkérdőjelezésére; ugyanakkor a fogyasztóvédelmi szabályok szerinti előre látható érzékenységet az adott kommunikáció megtervezésekor figyelembe kell venni.

8.6. Szóbeli tájékoztatás és írásos megerősítés

A személyes vagy telefonos tájékoztatás a szerződéskötési folyamat természetes része lehet. Ha azonban a közlés a jogviszony lényeges feltételét, egyedi kedvezményt, határidőt, Egység-fenntartást, öröklési/felmondási következményt vagy más érdemi vállalást érint, azt a Petra Vita hivatalos dokumentumban, ajánlatban vagy más visszakereshető írásos formában meg kell erősíteni.

Az írásos megerősítési szabály bizonyíthatósági és minőségbiztosítási követelmény; nem változtatja meg azt a Ptk.-szabályt, hogy érvényes képviselő jognyilatkozatának külső joghatását a képviseleti jog alapján kell megítélni.

8.7. Egyedi kedvezmény és eltérés

Egyedi díjkedvezmény, fizetési könnyítés vagy más, a Díjszabástól eltérő egyedi feltétel kizárólag a Petra Vita erre jogosult jogalanya által, dokumentált formában adható. Az eltérésnek az Egyedi Adatblokkban, Ügyfélszerződésben vagy arra jogosult személy által kiadott írásos dokumentumban egyértelműen meg kell jelennie.

Az egyedi pénzügyi eltérés nem módosíthatja hallgatólagosan az ÁSZF jogi természetre, öröklésre, Használati Jog tartalmára vagy más nem pénzügyi tárgykörre vonatkozó szabályát.

8.8. Konstrukcióajánlás és alkalmassági állítás

Az értékesítő a rendelkezésére bocsátott, jóváhagyott tájékoztatási rendszer szerint bemutathatja, hogy az ügyfél által közölt célokhoz mely Petra Vita konstrukciók illeszkedhetnek. Ez nem jelenthet jogilag vagy egészségügyileg megalapozatlan alkalmassági garanciát.

A végleges konstrukcióválasztást a Szerződő saját döntése, az alkalmazandó szerződéses feltételek és – ahol szükséges – a Petra Vita hivatalos jóváhagyása alapján kell rögzíteni.

8.9. Egészségügyi állítások értékesítési kommunikációban

Közvetítő vagy értékesítő nem állíthat diagnózist, nem ígérhet meghatározott orvosi eredményt, kezelési sikert vagy olyan egészségügyi hozzáférést, amelyet a hivatalos szerződés, az Egészségügyi Protokoll és a tényleges szolgáltatói kapacitás nem támaszt alá.

Az egészségügyi rendszer bemutatásakor világosan el kell különíteni a Petra Vita szervezési/egészségbiztonsági vállalását a tényleges egészségügyi szolgáltató szakmai ellátásától.

8.10. Öröklési és hagyatéki állítások

Az értékesítő nem adhat a hivatalos dokumentumoktól eltérő öröklési ígéretet, és nem állíthatja, hogy valamely előzetesen megjelölt személy pusztán a Petra Vita adatlapja alapján örökössé válik.

Spirit-konstrukciók hagyatéki vagy végintézkedési rendszerének bemutatásakor egyértelművé kell tenni, hogy a végintézkedés joghatását külön, a magyar öröklési jog szerint érvényes okirat alapozza meg; az értékesítési tájékoztatás nem helyettesíti a közjegyzői vagy független jogi tanácsadást.

8.11. Pénz átvétele

Közvetítő, értékesítő vagy ügyfélkísérő készpénzt, utalást vagy más fizetést csak akkor vehet át vagy irányíthat saját kezelésébe, ha erre a Petra Vita megfelelő jogalanya kifejezett, dokumentált felhatalmazást adott, és a fizetés visszakövethető nyilvántartása, bizonylatolása és jogcíme biztosított.

A Petra Vita főszabályként olyan fizetési csatornát alkalmaz, amely a befizetés jogosultját és jogcímét közvetlenül azonosíthatóvá teszi.

8.12. Hivatalos dokumentumok elsőbbsége az értékesítési segédanyaggal szemben

Kalkulátor, prezentáció, brosúra, értékesítési segédlet, gyakran ismételt kérdések vagy más magyarázó anyag nem módosíthatja az Ügyfélszerződés, az ÁSZF, az Egyedi Adatblokk vagy a Díjszabás normatív tartalmát.

Ha magyarázó anyag és hivatalos dokumentum között eltérés észlelhető, a Petra Vita köteles az eltérést kijavítani és az érintett ügyfelet a döntés előtt a helyes tartalomról tájékoztatni. A dokumentumhierarchia azonban nem használható tisztességtelen kereskedelmi kommunikáció következményének automatikus kizárására.

> **FONTOS** A „szerződésben máshogy van” önmagában nem teszi jogszerűvé a szerződéskötés előtt alkalmazott megtévesztő értékesítési gyakorlatot.

8.13. Közvetítő által továbbított ügyféladatok és nyilatkozatok

A közvetítő az ügyfél adatait és nyilatkozatait csak a rá irányadó adatkezelési és titoktartási szabályok szerint továbbíthatja. A Petra Vita szerződéses döntését érintő lényeges ügyféladatot a közvetítő nem változtathatja meg, nem egészítheti ki saját feltételezéssel és nem hallgathatja el.

Az értékesítői CRM-jegyzet belső információforrás lehet, de nem helyettesíti a Szerződő saját jognyilatkozatát olyan kérdésben, amelyhez az ő kifejezett döntése szükséges.

8.14. Panasz az értékesítési kommunikációra

A Szerződő vagy érdeklődő jogosult jelezni, ha közvetítő vagy értékesítő a hivatalos dokumentumoktól eltérő ígéretet, megtévesztő vagy nyomásgyakorló tájékoztatást adott. A Petra Vita köteles az ilyen jelzést kivizsgálni, a releváns értékesítési dokumentumokat megőrizni, és indokolt esetben helyesbítő tájékoztatást adni.

Az értékesítési panasz nem korlátozza a fogyasztó vagy más fél jogszabály szerinti további jogérvényesítését.

8.15. Képzés, jóváhagyott kommunikáció és verziófegyelem

A Petra Vita köteles olyan belső értékesítési kontrollt kialakítani, amelyben a közvetítők és értékesítők hozzáférnek a hatályos, jóváhagyott konstrukciós és jogi tájékoztatáshoz, és egyértelmű számukra, mely kérdésben jogosultak önállóan nyilatkozni és mely kérdést kell jogi, pénzügyi, egészségügyi vagy vezetői szintre továbbítani.

Elavult Díjszabás, régi konstrukcióleírás vagy korábbi ÁSZF alapján ügyfélnek érdemi ajánlat nem adható anélkül, hogy annak történeti jellege egyértelmű lenne.

8.16. A Petra Vita felelős kereskedelmi magatartásának minimuma

A Petra Vita értékesítési rendszere a szerződéskötés sikerességét nem önmagában az aláírt szerződések számával méri, hanem azzal is, hogy a szerződő fél döntése dokumentáltan megfelelő információ birtokában, kényszertől és megtévesztéstől mentesen született-e meg.

E felelős kereskedelmi magatartási alapelv a Petra Vita saját minőségbiztosítási követelménye; nem csökkenti és nem helyettesíti a jogszabályban előírt kötelezettségeket.

III. RÉSZ – LHJ, HASZNÁLATI JOG ÉS INGATLANJOGI BIZTONSÁG

9. AZ LHJ KETTŐS JOGI SZERKEZETE

9.1. Az LHJ mint Petra Vita-szerződéses gyűjtőfogalom

Az LHJ a Petra Vita szerződéses rendszerében alkalmazott összefoglaló fogalom. Az LHJ megnevezés önmagában nem hoz létre a magyar dologi jogban új, törvényben nem nevesített ingatlanjogot, és nem írhatja felül a Ptk. vagy az ingatlan-nyilvántartási jog kötelező szabályait.

Az LHJ jogi tartalmát ezért mindig elemeire bontva kell értelmezni: egyrészt a személyes Használati Jog, másrészt az LHJ-vagyoni pozíció, továbbá – ha ilyen kapcsolódik hozzá – az adott szolgáltatási konstrukció és annak kötelmi jogosultságai alkotják a Petra Vita teljes ügyfélpozícióját.

9.2. A személyes Használati Jog és az LHJ-vagyoni pozíció elválasztása

A személyes Használati Jog a név szerint kijelölt természetes személy javára alapított, a Ptk. használat jogára vonatkozó rendelkezései szerint működő jogosultság. Ingatlan esetén a jog nyilvántartási és harmadik személyekkel szembeni védelmét az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés biztosítja az alkalmazandó jogszabályok szerint.

Az LHJ-vagyoni pozíció ezzel szemben az Ügyfélszerződésből, az Egyedi Adatblokkból, az Egységes Díjszabásból és az alkalmazandó mellékletekből eredő kötelmi jogok és kötelezettségek összessége, beleértve a későbbi elszámolásra, öröklésre vagy jogviszony-folytatásra vonatkozó jogosultságokat az adott konstrukció szabályai szerint.

> **FONTOS** A dologi Használati Jog nem lehet „örökölhető pénzügyi eszköz”; az öröklés vagy elszámolás tárgya a konstrukció szerint az LHJ-vagyoni pozíció lehet. A két fogalom összecsúsztatása öröklési és ingatlanjogi bizonytalanságot okozna.

9.3. Eltérő keletkezési időpont és eltérő jogi sors

Az LHJ-vagyoni pozíció és a személyes Használati Jog nem szükségképpen ugyanazon időpontban jön létre. Az Ügyfélszerződés már létrehozhat kötelmi-vagyoni pozíciót olyan időpontban, amikor a személyes Használati Jog bejegyzésének műszaki vagy ingatlan-nyilvántartási feltételei még nem állnak fenn.

Különösen a Beyond konstrukcióban alapelv, hogy az LHJ-vagyoni pozíció fennállhat úgy, hogy saját beköltözésig a jogosult javára személyes Használati Jog nem kerül alapításra. A késleltetett dologi jogalapítás nem változtatja a Beyond időszak kötelmi-vagyoni karakterét.

9.4. A személyes Használati Jog nem tulajdonjog

Az LHJ megszerzése és a személyes Használati Jog bejegyzése nem eredményezi az Egység, az épület, a telek, társasházi külön tulajdon vagy tulajdoni hányad megszerzését. A tulajdonosi rendelkezési jog a Tulajdonost illeti, a bejegyzett Használati Jog korlátai és az Ügyfélszerződésben vállalt kötelezettségei mellett.

A Használó ezért az Egységet tulajdonosként nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, és a Tulajdonos helyett nem alapíthat rajta jelzálogjogot vagy más tulajdonosi rendelkezést.

9.5. A személyes Használati Jog nem bérleti jog

A Ptk. szerinti személyes Használati Jog dologi jogi jogosultság; nem azonos a lakás vagy más helyiség használatára irányuló bérleti jogviszonnyal. A dologi jog fennállását és tartalmát nem havi bérleti díj fizetése hozza létre, hanem az alapító jogügylet és ingatlan esetén a jogszabály szerinti nyilvántartási bejegyzés.

A Petra Vita rendszerben alkalmazott havi lakhatási, üzemeltetési, közös működési vagy szolgáltatási tételeket ezért jogcímük szerint el kell választani a személyes dologi Használati Jog gyakorlásának ellenértékétől.

9.6. A személyes Használati Jog és a haszonélvezet elhatárolása

A Petra Vita személyes Használati Joga nem haszonélvezeti jog. A használat joga önálló, szűkebb tartalmú személyes dologi jog, amelyre a Ptk. a használat jogára vonatkozó saját szabályokon túl a haszonélvezet egyes szabályait rendeli megfelelően alkalmazni.

A szerződéses dokumentumokban a „haszonélvezet”, „haszonélvező” vagy ezekkel azonos joghatást sugalló kifejezések csak akkor alkalmazhatók, ha ténylegesen ilyen jog kerül alapításra; a Petra Vita főszabálya ettől eltér.

9.7. Az LHJ-vagyoni pozíció kötelmi természete

Az LHJ-vagyoni pozíció nem ingatlan-nyilvántartási jog, nem tulajdoni hányad, nem értékpapír és nem önmagában a Ptk. 5:159. § szerinti használat joga. Tartalmát a felek szerződése és a hozzá kapcsolódó dokumentumrendszer adja, a kógens jogszabályok korlátai között.

Az LHJ-vagyoni pozícióból eredhet elszámolási, visszafizetési, öröklési, jogviszony-folytatási vagy új LHJ létrehozásához kapcsolódó igény. E jogosultságok pénzügyi paramétereit az Egységes Díjszabás és az Egyedi Adatblokk határozza meg; az ÁSZF csak az elvi jogcímet és eljárási garanciákat rögzíti.

9.8. A személyes jog és a vagyoni pozíció öröklési különbsége

A személyes Használati Jog a jogosult személyéhez kötött. Haláleseti jogi sorsa nem azonos az LHJ-vagyoni pozícióéval. Az öröklési vagy maradványérték-elszámolási szabályokat mindig az adott konstrukció és a későbbi 38–43. fejezetek alapján kell alkalmazni.

A Classic, Beyond, Life és Life VIP konstrukciókban az LHJ-vagyoni pozíció főszabály szerint örökölhető vagy elszámolható a konstrukció feltételei szerint; a Spirit-család ettől eltérő hagyatéki és végintézkedési rendszert alkalmaz.

> **FONTOS** Az ÁSZF jelen fejezete csak a jogi elemek elhatárolását rögzíti; az öröklés tényleges eljárási szabályát nem ismétli meg. Ez az „egy szabály – egy elsődleges hely” elv gyakorlati alkalmazása.

9.9. Páros LHJ és több Használó

Páros LHJ esetén az Egyedi Adatblokkban név szerint meghatározott személyek javára külön-külön vagy a bejegyzési okiratban megfelelően meghatározott közös időtartammal kell a személyes Használati Jogot alapítani. A jog fennállásának tervezett végpontját – főszabály szerint az utolsó túlélő Használó halálát – az alapító okiratnak és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek jogilag egyértelműen tükröznie kell.

A páros jogviszony szolgáltatási és vagyoni elszámolási szabálya ettől külön kérdés, amelyet a választott konstrukció, az Egyedi Adatblokk és a későbbi 33. és 38. fejezetek rendeznek.

9.10. Beyond: vagyoni pozíció személyes Használati Jog nélkül

A Beyond konstrukció a kettős LHJ-szerkezet legvilágosabb példája. Saját beköltözésig a Beyond Jogosult LHJ-vagyoni pozícióval rendelkezik, azonban javára személyes Használati Jog főszabály szerint nem kerül alapításra vagy bejegyzésre.

Saját beköltözéskor – a szerződéses, jogi és műszaki feltételek teljesülése esetén – külön alapító okirat alapján jön létre a személyes Használati Jog. A korábbi Beyond Rent vagy üresen tartási időszak nem minősül a Beyond Jogosult személyes dologi használati joga gyakorlásának.

9.11. A szolgáltatási konstrukció nem módosítja automatikusan a dologi jog természetét

Life, Life VIP, Spirit Light, Spirit vagy Spirit VIP választása az LHJ-hoz kapcsolódó szolgáltatási és vagyoni elszámolási szabályokat módosíthatja, de önmagában nem alakítja át a Ptk. szerinti személyes Használati Jogot más dologi joggá.

A konstrukcióváltás során ezért külön kell vizsgálni: fennmarad-e a személyes Használati Jog; változik-e annak jogosultja vagy időtartama; szükséges-e új ingatlan-nyilvántartási okirat; és ettől függetlenül hogyan változik a kötelmi-vagyoni pozíció.

9.12. A jogcímek és pénzügyi terhek tiszta elkülönítése

A Petra Vita dokumentumrendszerében minden fizetési kötelezettségnek önállóan azonosítható jogcímmel kell rendelkeznie. Az LHJ-ellenérték, a közös működés költsége, az egyedi fogyasztás, az üzemeltetési szolgáltatás, a takarítás, az étkezés, az egészségbiztonsági vagy egyéb szolgáltatás nem olvasztható össze egy meg nem nevezett általános „használati díjba”.

A Díjszabás feladata a konkrét pénzügyi paraméterek rögzítése; az ÁSZF feladata annak meghatározása, hogy az egyes díjak milyen jogi és szolgáltatási kötelezettséghez kapcsolódhatnak, és hogy ugyanaz a teljesítés kétszer nem terhelhető.

9.13. Kógens jog és tényleges jogi minősítés elsőbbsége

Ha a Petra Vita valamely dokumentuma, marketingmegnevezése vagy belső terminológiája és a tényleges jogviszony kötelező jogi minősítése között eltérés áll fenn, a jogszabály szerinti minősítés az irányadó. Ugyanez vonatkozik az ingatlan jogi rendeltetésére, a dologi jog tartalmára, a fogyasztói minőségre és az engedélyköteles tevékenységekre.

A felek szerződéses autonómiája nem használható arra, hogy kötelező dologi jogi, ingatlan-nyilvántartási vagy fogyasztóvédelmi szabályt elnevezéssel vagy dokumentumszerkesztéssel megkerüljenek.

> **FONTOS** Ez az ÁSZF egyik alapvető önvédelmi szabálya: a dokumentum soha nem állíthat többet a jogról, mint amit a tényleges jogi szerkezet és a bejegyzés biztosít.

9.A – Az LHJ két jogi rétege

Jogi réteg	Keletkezés	Forgalomképesség	Haláleseti sors	Elsődleges bizonyíték
Személyes Használati Jog	Alapító okirat + ingatlannál bejegyzés	Személyhez kötött; gyakorlása másnak nem engedhető át	A személyes jog megszűnik a rá irányadó szabályok szerint	Tulajdoni lap + alapító okirat
LHJ-vagyoni pozíció	Egységes Egyedi Ügyfélszerződés	Csak a szerződés és jogszabály szerint ruházható/folytatható	Konstrukcióspecifikus öröklés vagy elszámolás	Egységes Ügyfélszerződés + elszámolási nyilvántartás
Szolgáltatási pozíció	Konstrukció aktiválása	Jellemzően személyhez vagy konstrukcióhoz kötött	Konstrukcióspecifikus	Egységes Ügyfélszerződés + Kártya/keretnyilvántartás

10. A SZEMÉLYES HASZNÁLATI JOG

10.1. A jog jogszabályi alapja

A Petra Vita személyes Használati Joga főszabály szerint a Ptk. 5:159. § szerinti használat joga. A szerződésnek és az ingatlan-nyilvántartási alapító okiratnak ezt a jogcímet egyértelműen kell megjelölnie; az „LHJ” üzleti megnevezés nem helyettesíti a bejegyzendő jog pontos jogszabályi megnevezését.

A használat joga a jogosult személyes szükségleteihez kötött, és a Ptk. által meghatározott terjedelmű. A szerződés az e jogból eredő jogszabályi minimumot nem csökkentheti jogellenesen, és nem ruházhat a jogosultra a tulajdonost megillető rendelkezési jogot.

10.2. A jogosult személye

A személyes Használati Jog jogosultja az alapító okiratban és az Egyedi Adatblokkban név szerint azonosított természetes személy. A Szerződő és a Használó személye eltérhet; ilyen esetben a vagyoni kötelezettség és a dologi használati jogosultság külön személyhez kapcsolódik.

A jogalapítás előtt a feleknek ellenőrizniük kell, hogy az alapító okiratban szereplő jogosulti adatok és a szerződéses szerepkörök egymással összhangban állnak.

10.3. A használat terjedelme: saját és együtt élő családtagok szükséglete

A Használó az Egységet a Ptk. szerinti személyes használati célra, saját és a vele együtt élő családtagok szükségleteinek keretei között használhatja. A használat mértéke és módja nem válhat az Egység üzletszerű vagy a jogosult személyétől elszakadó hasznosításává.

A házastárs, élettárs, családtag vagy más Társlakó tartós együttlakása nem keletkeztet automatikusan önálló Használati Jogot. A Társlakó szolgáltatási, díjfizetési és jogviszony-folytatási helyzetét külön dokumentum vagy az Egyedi Adatblokk rendezi.

10.4. Vendégfogadás és tartós együttlakás elhatárolása

A Használó a projektspecifikus Házirend és biztonsági szabályok keretei között vendéget fogadhat. A vendég átmeneti jelenléte nem minősül a használati jog átengedésének, amennyiben a Használó saját használata ténylegesen fennmarad és a vendég nem válik önálló kizárólagos birtokossá.

A tartós együttlakás tényét az Üzemeltető felé be kell jelenteni, ha az a szolgáltatási, biztonsági, közös költségi vagy egészségbiztonsági rendszert érinti. A Házirend projektspecifikus részletszabályokat állapíthat meg, de nem módosíthatja a Ptk. szerinti dologi jog lényegét.

10.5. Átengedés, bérbeadás és üzletszerű hasznosítás tilalma

A személyes Használati Jog gyakorlása harmadik személy részére nem engedhető át. A Használó ezért a saját személyes Használati Jogára hivatkozva az Egységet nem adhatja bérbe, albérletbe, rövid távú szálláshely-szolgáltatásba vagy olyan kizárólagos használatba, amelyben saját személyes használata megszűnik.

A Beyond Rent ettől eltérő jogi helyzet: saját beköltözés előtt a Beyond Jogosult javára személyes Használati Jog nem áll fenn; a Bérlő használata külön háromoldalú kötelmi jogviszonyon alapul.

> **FONTOS** A Beyond Rentet nem szabad a bejegyzett személyes Használati Jog „továbbadásaként” leírni. Az két külön jogi konstrukció.

10.6. A személyes Használati Jog időtartama

A személyes Használati Jog időtartamát az Ügyfélszerződés, az Egyedi Adatblokk és a bejegyzési okirat egymással összhangban határozza meg. A Petra Vita főszabálya élethosszig tartó személyes használati jog, páros jogviszonyban az utolsó túlélő jogosult életéhez igazodó védelem.

Az időtartamot nem elegendő kizárólag marketing- vagy tájékoztató szövegben megjelölni; annak az ingatlan-nyilvántartási jogot alapító okiratból és a bejegyzés tartalmából is jogilag egyértelműen ki kell derülnie.

10.7. Rendes felmondással történő tulajdonosi megszüntetés kizárása

A birtokbaadást követően fennálló személyes Használati Jog jogi természetéből és a Petra Vita vállalt hosszú távú lakhatási biztonságából következően a Tulajdonos vagy a Petra Vita a dologi jogot pusztán rendes szerződéses felmondással nem tekintheti megszűntnek.

A szerződéses jogviszony megszűnése és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törlése két elkülönült jogi kérdés. A bejegyzett jog csak a rá irányadó jogcím és megfelelő törlési okirat, jogerős/végrehajtható döntés vagy más törvényes alap alapján törölhető.

> **FONTOS** A szerződés felmondása önmagában nem „törli le” a tulajdoni lapról a dologi jogot. A két joghatást külön kell kezelni.

10.8. Egészségi állapot, fogyatékosság és átmeneti távollét

A Használó életkorának előrehaladása, egészségi állapotának romlása, fogyatékossága, ápolási szükséglete, rehabilitációs vagy kórházi tartózkodása, illetve más átmeneti távolléte önmagában nem szünteti meg a személyes Használati Jogot.

Ha a Használó állapota miatt az Egységben ténylegesen nem biztosítható valamely szükséges szakellátás, a lakhatási dologi jog és az ellátás megszervezésének helye külön kérdés. A gondoskodási/egészségügyi fejezetek rendezik, milyen más ellátási hely szervezhető anélkül, hogy ez automatikusan a lakhatási jog elvesztését jelentené.

10.9. A Használó állagmegóvási és együttműködési kötelezettsége

A Használó köteles az Egységet rendeltetésszerűen használni, annak állagát megóvni, a szükséges hibabejelentéseket megtenni, valamint a jogszerű karbantartási és veszélyelhárítási intézkedéseket tűrni a magánszféra arányos védelme mellett.

A Ptk. használati jogra megfelelően alkalmazandó háttérszabályai, az Ügyfélszerződés, a projektspecifikus Házirend és a későbbi 35–37. fejezetek együtt határozzák meg a költség- és felelősségviselés részleteit.

10.10. Karbantartási célú bejutás és magánszféra

A Tulajdonos vagy az Üzemeltető az Egységbe kizárólag jogszerű célból és szükséges mértékben jogosult belépni. Tervezett ellenőrzés, karbantartás vagy mérőleolvasás esetén előzetes értesítés és arányos időpont-egyeztetés szükséges; sürgős veszélyhelyzetben a halaszthatatlan bejutás külön szabályai alkalmazhatók.

A bejutás nem használható általános ellenőrzési vagy a lakói magánszféra indokolatlan korlátozására. A részletes eljárás a későbbi 36. fejezetben és a projektspecifikus üzemeltetési dokumentumban kap helyet.

10.11. Lemondás és közös megszüntetés

A személyes Használati Jogról való lemondás vagy annak közös megszüntetése csak egyértelmű, megfelelő alakiságú jognyilatkozattal történhet. Ha a jog ingatlan-nyilvántartásba be van jegyezve, a törléshez a mindenkor hatályos ingatlan-nyilvántartási szabályok szerinti okirat és eljárás szükséges.

A személyes jog megszüntetése önmagában nem rendezi automatikusan az LHJ-vagyoni pozíció pénzügyi elszámolását; az elszámolás külön szerződéses folyamat.

10.12. A személyes Használati Jog bizonyíthatósága

A Petra Vita minden személyes Használati Joghoz olyan dokumentumláncot tart fenn, amelyből egyértelműen megállapítható a jogosult személye, a jog tárgya, időtartama, alapító jogcíme, a bejegyzési kérelem és a bejegyzés aktuális állapota.

Az Ügyfélszerződés, az Egyedi Adatblokk, a használati jogot alapító okirat, az ingatlan-nyilvántartási határozat vagy tulajdonilap-adat és a birtokbaadási jegyzőkönyv nem helyettesítik egymást; együtt alkotják a jogbiztonsági iratnyomot.

11. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI JOGBIZTONSÁG

11.1. A bejegyzés jogvédelmi funkciója

A Petra Vita célja, hogy a saját beköltözéssel létrejövő személyes Használati Jog ne pusztán szerződéses ígéretként, hanem az ingatlan-nyilvántartásban megjelenő jogként biztosítsa a Használó pozícióját, ha a jogszabályi és műszaki feltételek ezt lehetővé teszik.

Az ingatlan-nyilvántartás a jogokat, tényeket és jogosultakat a tulajdoni lapon tartja nyilván; a bejegyzéshez a törvény és végrehajtási rendelete szerinti okirat, kérelem és egyéb feltételek szükségesek.

11.2. A használat jogának bejegyezhetősége és tárgya

A használat joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jog. A végrehajtási rendelet alapján a használat joga egész ingatlanra vagy az ingatlan természetben meghatározott részére is bejegyezhető, feltéve, hogy a jog tárgya az alkalmazandó műszaki és okirati követelmények szerint kellően azonosítható.

Ha az Egység nem önálló ingatlan vagy társasházi albetét, a Petra Vita nem állíthatja azt, hogy a Használó egy önálló tulajdoni egységen szerez jogot. Ilyenkor a jog tárgyát a teljes ingatlan természetben meghatározott részeként kell jogilag és műszakilag lehatárolni.

11.3. A bejegyzés alapjául szolgáló külön okirat

Az Ügyfélszerződés önmagában nem feltétlenül alkalmas minden ingatlan-nyilvántartási bejegyzési követelmény teljesítésére. A Petra Vita rendszer ezért külön, az adott ingatlanra és jogosultra szabott, ügyvéd által elkészített vagy ellenjegyzett bejegyzési okirat alkalmazását írja elő.

Az okiratnak az alkalmazandó jog szerint egyértelműen azonosítania kell az ingatlant, a jog tárgyát, a jogosultat, a jogcím és időtartam lényeges elemeit, valamint tartalmaznia kell a bejegyzéshez szükséges tulajdonosi nyilatkozatokat.

> **FONTOS** Az ügyfél által aláírt Ügyfélszerződés és a tulajdonos által adott bejegyzési engedély funkciója eltérhet. A dokumentumrendszernek mindkettőt következetesen kezelnie kell.

11.4. Bejegyzési engedély és tulajdonosi együttműködés

A Tulajdonos köteles az Ügyfélszerződésben vállalt személyes Használati Jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges, jogszabály szerinti nyilatkozatokat és bejegyzési engedélyt megfelelő alakisággal megadni, ha a szerződéses és jogi feltételek teljesültek.

Mivel jelen szervezeti modellben a Tulajdonos és az LHJ-szolgáltató egyaránt a Lontrons SE, a személyes Használati Jog alapítására és fenntartására vonatkozó tulajdonosi kötelezettség közvetlenül ugyanazt a szerződő jogalanyt terheli.

11.5. A bejegyzési kérelem benyújtásának időzítése

A Petra Vita a bejegyzési kérelmet a jogi és műszaki feltételek teljesülését követően indokolatlan késedelem nélkül kezdeményezi. A birtokbaadás és a végső pénzügyi mérföldkő úgy szervezendő, hogy a Használó ne maradjon indokolatlanul hosszú ideig teljesített fizetési pozícióban bejegyzett dologi védelem nélkül.

Ha a bejegyzés a projekt fejlesztési állapota miatt a szerződéskötéskor még nem lehetséges, az Egyedi Adatblokknak világosan meg kell jelölnie a bejegyzés előfeltételeit és az átmeneti kötelmi védelem rendszerét.

11.6. Kötelmi helyzet a bejegyzés előtt

Ha a személyes Használati Jog még nem került bejegyzésre, a Szerződő és a leendő Használó jogi pozícióját az Ügyfélszerződésből eredő kötelmi igény, az esetleges bejegyzési kérelem, valamint az alkalmazandó projektbiztosítékok határozzák meg. Ezt a helyzetet a dokumentumokban nem szabad úgy bemutatni, mintha a dologi jog már fennállna.

A bejegyzés előtti kockázatokat – különösen tulajdonosváltás, új teher, végrehajtás vagy finanszírozási ranghely – a Jogi Biztonsági Mellékletben projektenként kell értékelni.

> **FONTOS** „Szerződéses igény a jövőbeli bejegyzésre” és „már bejegyzett dologi jog” nem azonos védelmi szint.

11.7. Ranghely és rangsor

Az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlanra bejegyzett jogok és tények sorrendje jogi jelentőséggel bír. A személyes Használati Jog védelme ezért nem értékelhető a ranghelyet megelőző jelzálog-, végrehajtási vagy más jogok és tények vizsgálata nélkül.

A Szerződőnek a szerződéskötés előtt vagy az alkalmazandó jogbiztonsági mérföldkőnél megismerhetővé kell tenni a teljes tulajdoni lapot és a Használati Jog jogi helyzetét érdemben befolyásoló terheket.

11.8. Rangsorban megelőző finanszírozói vagy más teher

Ha a Használati Jog bejegyzését rangsorban megelőző, végrehajtható finanszírozói vagy más teher áll fenn, annak kockázatát a Petra Vita nem hallgathatja el és nem minősítheti pusztán „technikai” kérdésnek. A jogbiztonságot projektspecifikus védelmi megoldással kell alátámasztani.

Ilyen megoldás lehet különösen a finanszírozó megfelelő nyilatkozata, ranghelyi megállapodás, felszabadítási mechanizmus, külön biztosíték vagy más ügyvéd által megfelelőnek minősített jogi konstrukció. Az ÁSZF nem rögzít egyetlen univerzális technikát, mert a projektek finanszírozási szerkezete eltérhet.

11.9. Új terhek és a már bejegyzett jog védelme

A Használati Jog bejegyzését követően a Tulajdonos az Ügyfélszerződésben vállalt kötelezettsége szerint nem kezdeményezhet olyan ranghely-változtatást, törlést, módosítást vagy más jogügyletet, amely a Használó már fennálló jogi helyzetét annak megfelelő hozzájárulása vagy törvényes jogcím nélkül hátrányosan változtatja.

E kötelmi kötelezettség nem terjeszthető ki harmadik személyre a dologi és ingatlan-nyilvántartási szabályokat meghaladóan; ezért a tényleges védelem mértékét mindig a tulajdoni lap, a ranghely és az alkalmazandó jog alapján kell megítélni.

> **FONTOS** Az ÁSZF nem ígérhet „végrehajtásbiztos” vagy „minden körülmények között sérthetetlen” jogot, ha ezt a konkrét ranghely és az alkalmazandó végrehajtási jog nem támasztja alá.

11.10. Tulajdonosváltás

A már bejegyzett személyes Használati Jog fennállását a Tulajdonos személyének megváltozása önmagában nem teszi semmissé. A dologi jog nyilvántartási fennállása és az új tulajdonos kötelmi Petra Vita-kötelezettségeinek átvétele azonban két külön kérdés.

A Petra Vita szerződéses rendszerének ezért tulajdonosváltáskor biztosítania kell, hogy az új tulajdonos a rá háruló üzemeltetési, együttműködési, karbantartási és jogfenntartási kötelezettségeket megfelelő jogcímen átvegye vagy azok teljesítésére más, egyenértékű jogi biztosíték álljon rendelkezésre.

11.11. Törlés és módosítás

A bejegyzett személyes Használati Jog törlése vagy tartalmának ingatlan-nyilvántartási módosítása kizárólag az alkalmazandó jogszabály szerinti törlési vagy módosítási jogcím és megfelelő okirat alapján kezdeményezhető.

A Petra Vita belső nyilvántartása, szolgáltatási státuszváltása, felmondási döntése vagy kártya-zárolása önmagában nem helyettesít ingatlan-nyilvántartási törlési engedélyt, bírósági/hatósági döntést vagy más törvényes jogcímet.

> **FONTOS** A tulajdoni lapot nem lehet „adminisztratív státuszváltással” átírni.

11.12. Tulajdoni lap és teherkimutatás megismerhetősége

A Petra Vita a szerződéskötési és birtokbaadási folyamatban olyan módon biztosítja a releváns tulajdoni lap és teherhelyzet megismerhetőségét, hogy a Szerződő érdemben fel tudja mérni a Használati Jog bejegyzésének jogi környezetét.

A tulajdoni lapból nem érthető, projektspecifikus finanszírozási vagy ranghelyi összefüggéseket a Jogi Biztonsági Melléklet rövid, közérthető magyarázattal egészíti ki.

11.A – A bejegyzési jogbiztonsági kapu

1. Egység jogi azonosítása	2. Tulajdoni lap és teherkontroll	3. Alapító okirat + bejegyzési engedély	4. Műszaki/vázrajzi feltételek	5. Kérelem benyújtása és ranghely	6. Birtokbaadás / utókövetés

12. AZ EGYSÉG ÉS KAPCSOLÓDÓ INGATLANELEMEK

12.1. Az Egység fogalma

Egység az a Petra Vita projekten belüli, a szerződéses és műszaki dokumentációban egyértelműen azonosított ingatlan vagy ingatlanrész, amelyhez az LHJ-vagyoni pozíció, illetve saját beköltözés esetén a személyes Használati Jog kapcsolódik.

Az Egység lehet önálló ingatlan, társasházi külön tulajdon vagy – ha az alkalmazandó jog és műszaki dokumentáció lehetővé teszi – nagyobb ingatlan természetben meghatározott része. Az Egység jogi státuszát az Egyedi Adatblokk nem állíthatja be a tulajdoni laptól eltérően.

12.2. Az Egység kötelező azonosító elemei

Az Egyedi Adatblokknak és a Műszaki/Rendeltetési Mellékletnek legalább olyan azonosító adatokat kell tartalmaznia, amelyek alapján az Egység más egységtől kétséget kizáróan megkülönböztethető. Ilyen adat különösen a projekt, település, helyrajzi szám, épület, szint, ajtó vagy belső egységazonosító, nettó alapterület és alaprajzi lehatárolás.

Ha a bejegyzéshez geodéziai, változási vagy más vázrajz szükséges, annak azonosítóját és jogi szerepét a bejegyzési dokumentumokban is következetesen fel kell tüntetni.

12.3. Az engedélyezett rendeltetés elsőbbsége

Az LHJ, a szerződés vagy a Petra Vita marketingmegnevezése nem változtatja meg az Egység építésjogi rendeltetését. Az Egység kizárólag olyan célra használható, amelyet a hatályos országos és helyi építési szabályok, az engedélyezési/használatbavételi dokumentumok és az adott projekt jogi státusza lehetővé tesz.

A Petra Vita minden projektnél külön köteles ellenőrizni, hogy az ügyfélnek ígért életvitelszerű használat megfelel-e a tényleges rendeltetésnek és a kapcsolódó hatósági/műszaki feltételeknek.

> **FONTOS** A szerződésben „apartmannak” nevezett helyiség nem válik ettől automatikusan lakás rendeltetésű egységgé.

12.4. Lakás rendeltetés és huzamos tartózkodás

Ha az Egység lakás rendeltetésű, kialakításának és használhatóságának meg kell felelnie a mindenkor hatályos országos és helyi követelményeknek. Az ÁSZF nem írja újra a műszaki követelményeket; azok teljesülését a projekt műszaki és hatósági dokumentációja igazolja.

Ha valamely projektben az Egység nem lakás rendeltetésű, ezt az Egyedi Adatblokkban kiemelten, közérthetően kell feltüntetni, és az ügyfélnek ígért használati módot ehhez kell igazítani.

12.5. Nettó alapterület és mérési alap

Az Egység nettó alapterületét a műszaki dokumentációban és az Egyedi Adatblokkban egységes mérési elv szerint kell feltüntetni. A pénzügyi elszámolásra használt területi adat és az ingatlanjogi/műszaki azonosításban szereplő terület közötti kapcsolatnak visszakövethetőnek kell lennie.

Ha a kivitelezés során a tényleges terület a tervezettől eltér, az eltérés szerződéses következményét az Egyedi Adatblokk és az Egységes Díjszabás rendezi; az ÁSZF itt csak az átlátható mérés és dokumentálás követelményét állapítja meg.

12.6. Erkély, terasz, parkoló, tároló és egyéb kapcsolódó elem

Az Egységhez kapcsolódó erkély, terasz, parkoló, tároló, kert- vagy más kizárólagos használatú elem jogi természetét az Egyedi Adatblokknak külön meg kell határoznia. A pénzügyi LHJ-értékbe történő beszámítás önmagában nem bizonyít önálló tulajdonjogot vagy dologi jogot az adott elemen.

A használati jogosultság terjedelmét a tulajdoni lap, alaprajz, társasházi alapító okirat – ha van –, projektspecifikus szerződés és műszaki dokumentáció alapján kell megállapítani.

FONTOS „Az LHJ ára tartalmazza a parkolót” és „a Használó tulajdonosa a parkolónak” két teljesen külön állítás.

12.7. Közös használatú területek

A személyes Használati Jog elsődleges tárgya az Egyedi Adatblokkban meghatározott Egység vagy annak lehatárolt része. A közös területek használatára való jogosultság a projekt rendeltetésszerű működéséhez kapcsolódó szerződéses és tulajdonosi használati szabályok alapján illeti meg a Használót.

A közös területek használati rendjét a projektspecifikus Házirend és Üzemeltetési Melléklet szabályozhatja; ezek a dokumentumok nem szűkíthetik indokolatlanul az Egység rendeltetésszerű megközelítéséhez és használatához szükséges alapvető hozzáférést.

12.8. Egységcsere és egyenértékű Egység

Egységcsere csak írásbeli, egyértelmű jogcímen történhet. Ha a személyes Használati Jog már bejegyzésre került, az új Egységre történő átvezetés nem pusztán belső adminisztratív módosítás: a régi jog sorsát és az új jog alapítását az ingatlan-nyilvántartási szabályok szerint kell rendezni.

Egyenértékű Egység felajánlásakor az összehasonlításnak legalább a jogi rendeltetést, használhatóságot, alapvető műszaki minőséget, elhelyezkedést, hozzáférést és az LHJ-vagyoni pozícióra gyakorolt hatást objektíven figyelembe kell vennie.

12.9. Tervváltozás a kivitelezés alatt

A kivitelezés alatt a Petra Vita vagy az építtető olyan műszaki változtatást hajthat végre, amelyet jogszabály, műszaki szükségszerűség vagy ésszerű projektfejlesztés indokol, feltéve, hogy a változtatás nem eredményezi a Szerződő számára vállalt lényeges jogi, rendeltetési vagy minőségi jellemzők egyoldalú és aránytalan csökkentését.

Lényeges eltérés esetén a Szerződőt a változásról előzetesen vagy – sürgős jogszabályi/műszaki ok esetén – haladéktalanul tájékoztatni kell, és szükség szerint szerződésmódosítás, másik Egység vagy megszüntetési/elszámolási lehetőség alkalmazandó.

12.10. Az Egység jogi és műszaki adatainak elsőbbségi rendje

Az Egység tulajdonjogi és bejegyzési státusza tekintetében a közhiteles ingatlan-nyilvántartás és a bejegyzési okirat; engedélyezett rendeltetés és használhatóság tekintetében az alkalmazandó hatósági és építésjogi dokumentáció; egyedi műszaki tartalom tekintetében az Ügyfélszerződésben hivatkozott Műszaki Melléklet az elsődleges.

A Díjszabás pénzügyi dokumentum: nem írhatja át az Egység jogi státuszát vagy műszaki rendeltetését.

13. KIVITELEZÉS, RENDELKEZÉSRE ÁLLÁS ÉS BIRTOKBAADÁS

13.1. Szerződéskötés meglévő vagy jövőbeni Egységre

A Petra Vita Ügyfélszerződés létrejöhet már jogszerűen használható, birtokba adható Egységre, illetve olyan fejlesztési szakaszban is, amikor az Egység még kivitelezés alatt áll vagy a személyes Használati Jog bejegyzési feltételei nem teljesültek.

Jövőbeni Egység esetén az Ügyfélszerződésnek és az Egyedi Adatblokknak világosan meg kell különböztetnie a szerződés létrejöttét, az LHJ-vagyoni pozíciót, az építési/kivitelezési mérföldköveket, a bejegyzési feltételeket és a tényleges birtokbaadást.

13.2. Kivitelezési és hatósági megfelelőség

Kivitelezés alatt álló Egység csak a hatályos építésügyi, kivitelezési, tűzvédelmi, közmű-, biztonsági és egyéb alkalmazandó követelményeknek megfelelően tehető birtokbaadásra alkalmassá. A Petra Vita az Ügyfélszerződésben nem vállalhat jogszerű birtokbaadást olyan időpontra, amikor az Egység használata hatóságilag vagy műszakilag még nem megengedett.

A kivitelezési dokumentáció és a műszaki átadás-átvétel nem azonos az ügyfélnek történő birtokbaadással, de azok fontos előfeltételei lehetnek.

13.3. Tervezett birtokbaadási nap és végső teljesítési határidő

Az Egyedi Adatblokk megkülönbözteti a tervezett birtokbaadási időpontot és – ha a projekt jellege ezt indokolja – a végső szerződéses teljesítési határidőt. A tervezett időpont a projektütemezés reális célja; a végső határidő a késedelem és a meghiúsulás jogkövetkezményei szempontjából jelentős szerződéses mérföldkő.

A határidők módosítása csak az Ügyfélszerződés, az ÁSZF és a Ptk. szabályai szerint történhet. Egy általános projektkockázati hivatkozás nem ad korlátlan egyoldalú időbeli halasztási jogot.

> FONTOS A „várható átadás” és a jogilag számonkérhető végső teljesítési határidő nem ugyanaz. Mindkettőnek világos szerepet kell kapnia az Egységes Egyedi Ügyfélszerződésben.

13.4. Késedelemről szóló tájékoztatás

Ha a birtokbaadás vagy a bejegyzési feltételek teljesítése várhatóan késik, a Petra Vita a Szerződőt indokolatlan késedelem nélkül tájékoztatja a késedelem okáról, várható tartamáról, az érintett mérföldkövekről és az alkalmazott kárenyhítő vagy helyettesítő intézkedésekről.

A tájékoztatás nem mentesít a szerződésszegés jogkövetkezményei alól; célja az átláthatóság és a károk megelőzése.

13.5. A birtokbaadás jogi minimumfeltételei

Birtokbaadásra akkor kerülhet sor, ha az Egység jogszerűen és biztonságosan használható a szerződésben meghatározott rendeltetés szerint, az Ügyfélszerződésben vállalt alapvető műszaki készültség fennáll, a szükséges közmű- és hozzáférési feltételek biztosítottak, továbbá az Egyedi Adatblokkban meghatározott, esedékes szerződéses kötelezettségek teljesültek.

A személyes Használati Jog ingatlan-nyilvántartási védelméhez kapcsolódó feltételeket a 11. fejezet szerint kell összehangolni a birtokbaadással. Ha a bejegyzés még nem történt meg, a Szerződő számára legalább azonos szintű, dokumentált átmeneti jogbiztonsági megoldás szükségességét projektenként külön kell vizsgálni.

> **FONTOS** Fizikailag elkészült Egység sem adható át úgy, mintha jogszerű lakóhasználatra kész lenne, ha a szükséges rendeltetési/használatbavételi feltételek hiányoznak.

13.6. Műszaki átadás-átvétel és lakói birtokbaadás elhatárolása

A kivitelező és az építtető közötti műszaki átadás-átvétel célja a kivitelezési teljesítés ellenőrzése; a Petra Vita Lakó részére történő birtokbaadás ezzel szemben a konkrét Egység tényleges használatba adása és a lakói szerződés teljesítési mérföldköve.

A két eljárás dokumentumai egymásra épülhetnek, de nem helyettesítik automatikusan egymást. A Lakó saját birtokbaadási jegyzőkönyvben jogosult az Egység állapotát és észlelt hibáit rögzíteni.

13.7. Birtokbaadási jegyzőkönyv kötelező tartalma

A birtokbaadási jegyzőkönyv legalább az átadás időpontját, az Egység azonosítását, a jelenlévőket, a kulcsok és hozzáférési eszközök átadását, a mérőállásokat, a berendezési/leltári tételeket, az észlelt hibákat és hiányosságokat, valamint a javítási vállalások dokumentálását tartalmazza.

A jegyzőkönyvnek el kell választania a birtokbaadást akadályozó lényeges hibát a birtokbaadás mellett utólag javítható hibától. A minősítés nem foszthatja meg a Használót a jogszabályból eredő szavatossági vagy jótállási jogaitól.

13.8. Kulcsok, belépési jogosultságok és eszközök

A birtokbaadás során tételesen át kell adni és dokumentálni az Egységhez kapcsolódó fizikai és digitális hozzáférési eszközöket, továbbá az olyan Petra Vita-eszközöket, amelyek a lakhatás vagy az alap egészségbiztonsági rendszer működéséhez szükségesek.

Az eszköz tulajdonjogát, visszaadási kötelezettségét és kárfelelősségi rendjét az Ügyfélszerződés, a későbbi 32. és 37. fejezet, illetve az eszközátadási jegyzék határozza meg.

13.9. Hibával történő birtokbaadás

Az Egység kisebb, rendeltetésszerű és biztonságos használatot nem akadályozó hibával akkor adható birtokba, ha a hiba egyértelműen dokumentált, a javítás módja és ésszerű határideje rögzített, és a birtokbaadás nem sért kötelező jogszabályt.

Lényeges, biztonsági, rendeltetési vagy egészséges használatot akadályozó hiba esetén a Petra Vita nem kényszerítheti a Használót arra, hogy a birtokbaadást hibátlanként ismerje el.

> **FONTOS** A birtokbaadás megtörténte és a hibás teljesítés elfogadása nem azonos fogalom.

13.10. A végső LHJ-teljesítés és a jogbiztonsági feltételek összekapcsolása

A pénzügyi teljesítési mérföldköveket úgy kell kialakítani, hogy a Szerződő végső, lényeges LHJ-fizetési kötelezettsége ne váljon esedékessé olyan jogi helyzetben, amelyben a Tulajdonos érdekkörében szükséges bejegyzési vagy birtokbaadási feltételek érdemben hiányoznak, kivéve, ha a Szerződő számára legalább egyenértékű, írásban meghatározott biztosíték áll fenn.

A konkrét fizetési arányokat és mérföldköveket az Egységes Díjszabás és az Egyedi Adatblokk tartalmazza; az ÁSZF csak e jogbiztonsági összekapcsolás elvét rögzíti.

13.11. Helyettesítő Egység

Ha a szerződésben kijelölt Egység átadása objektív okból véglegesen vagy tartósan ellehetetlenül, a Petra Vita a Szerződő hozzájárulásával egyenértékű helyettesítő Egységet ajánlhat fel. A helyettesítés nem lehet automatikus egyoldalú jog, ha az új Egység lényeges jogi vagy használati jellemzőiben eltér.

Ha megfelelő helyettesítő Egység nem áll rendelkezésre vagy azt a Szerződő jogszerűen nem fogadja el, a jogviszony meghiúsulási és elszámolási szabályait az E. tárgykör és a későbbi 42. fejezet szerint kell alkalmazni.

13.12. Beköltözés/aktiválás előtti halál

Ha a Szerződő vagy a kijelölt leendő Használó a birtokbaadás vagy konstrukcióaktiválás előtt meghal, a helyzetet nem szabad automatikusan beköltözés utáni halálesetként vagy felmondásként kezelni. A létrejött LHJ-vagyoni pozíció, az előzetes befizetés, a még létre nem jött személyes Használati Jog és az adott konstrukció eltérő jogi sorsát külön kell elszámolni.

A részletes szabályokat az E. tárgykör és a későbbi 43. fejezet tartalmazza.

13.13. Birtokbaadás és szolgáltatási aktiválás elhatárolása

A fizikai birtokbaadás, a személyes Használati Jog bejegyzése és valamely Life/Spirit szolgáltatási konstrukció aktiválása egymással összehangolható, de jogilag külön esemény. Az Egyedi Adatblokknak és a konstrukciós mellékletnek meg kell határoznia, mely eseménytől indul a szolgáltatási jogviszony elszámolása.

Kötelező szolgáltatási idő vagy keret nem számolható el olyan időszakra, amelyben a szolgáltatási konstrukció a saját szabályai szerint még nem aktiválódott, kivéve, ha a felek más, ténylegesen teljesített szolgáltatásról külön megállapodtak.

> **FONTOS** A „szerződés aláírása”, „birtokbaadás” és „szolgáltatás indulása” dátumokat a későbbi pénzügyi viták elkerülése érdekében nem szabad összemosni.

13.A – Birtokbaadási döntési lánc

1. Jogszerű rendeltetés	2. Műszaki készültség	3. Közmű/biztonság	4. Használati jogi mérföldkő	5. Pénzügyi mérföldkő	6. Jegyzőkönyv + kulcs + hibajegyzék

14. HIBÁS TELJESÍTÉS, SZAVATOSSÁG ÉS HELYREÁLLÍTÁS

14.1. A szerződésszerű teljesítés követelménye

A Petra Vita-rendszerben minden kötelezett a saját vállalt kötelezettségét az Ügyfélszerződés, az ÁSZF, a Műszaki Melléklet, az alkalmazandó szolgáltatási dokumentumok és a kötelező jogszabályok szerint köteles teljesíteni. Hibás teljesítés akkor merülhet fel, ha a szolgáltatás, dolog vagy más teljesítés a teljesítés időpontjában nem felel meg a szerződésben vagy jogszabályban meghatározott minőségi követelményeknek.

A hibás teljesítés jogkövetkezményeit az adott kötelezettség jogi természete és a szerződő felek minősége szerint kell meghatározni; ingatlanhoz, fogyasztói szerződéshez, digitális eszközhöz vagy külön szolgáltatáshoz eltérő kógens szabályok kapcsolódhatnak.

> **FONTOS** Az ÁSZF nem korlátozhatja a fogyasztót vagy más jogosultat megillető, kötelező jogszabályon alapuló szavatossági/jótállási jogot.

14.2. Az Egység műszaki hibája és a szolgáltatási hiba elhatárolása

Az Egység építési, gépészeti, elektromos, burkolati vagy más műszaki hibája eltérő jogi és szakmai kezelés alá eshet, mint például egy takarítási, étkezési, informatikai vagy szervezési szolgáltatás hibája. A hiba bejelentésekor ezért meg kell határozni a hiba tárgyát és a teljesítésért felelős szereplőt.

A Petra Vita központi ügyfélszolgálata a bejelentést akkor sem utasíthatja vissza pusztán szerepköri okból, ha a tényleges kijavítás Partner vagy kivitelező feladata; a bejelentést a felelős szereplőhöz dokumentáltan továbbítani kell.

14.3. Ismert hiba és előzetes tájékoztatás

Ha a Szerződő vagy Használó a szerződéskötéskor vagy birtokbaadáskor valamely konkrét eltérést megfelelő tájékoztatás alapján ismert és azt kifejezetten elfogadta, az adott eltérés hibás teljesítési minősítése az alkalmazandó jog szerint eltérhet. Az általános vagy homályos „megtekintett állapot” nyilatkozat azonban nem szolgálhat ismeretlen vagy elhallgatott hibák általános kizárására.

A lényeges, előre ismert eltéréseket az Egyedi Adatblokkban vagy a birtokbaadási jegyzőkönyvben tételesen kell rögzíteni.

> **FONTOS** A „megtekintette és elfogadta” sablonmondat nem alakíthat minden rejtett hibát elfogadott műszaki állapottá.

14.4. Hibabejelentés

A Használó vagy Szerződő a hibát a felfedezését követően ésszerű időn belül a kijelölt hibabejelentési csatornán jelzi. A Petra Vita a bejelentésről visszakereshető azonosítót vagy más bizonyítható visszaigazolást biztosít.

A hibabejelentésben lehetőség szerint meg kell jelölni az Egységet, a hiba jellegét, észlelésének idejét, sürgősségét, valamint csatolni lehet fényképet vagy más dokumentumot. A bejelentési forma nem lehet aránytalan akadálya sürgős vagy jogszabályon alapuló igény érvényesítésének.

14.5. A hiba kivizsgálása és minősítése

A Petra Vita vagy a felelős szereplő a hibát szakmailag indokolt időn belül megvizsgálja, és meghatározza, hogy biztonsági, rendeltetésszerű használatot akadályozó, sürgős, jótállási/szavatossági vagy egyéb karbantartási kérdésről van-e szó.

Ha a felelősség vagy a hiba oka vitatott, a vizsgálat dokumentálása nem késleltetheti az azonnali veszélyelhárítást. A végleges költség- és felelősségviselés később is rendezhető.

14.6. Sürgős, élet- vagy vagyonbiztonságot érintő hiba

Az olyan hiba, amely személyi sérülés, jelentős vagyoni kár, tűz, vízkár, elektromos veszély, közműhiba vagy más azonnali kockázat veszélyével jár, sürgős veszélyelhárítási kategóriába tartozik. Ilyen esetben a Petra Vita és az Üzemeltető a felelősségi vita végleges lezárásától függetlenül megteszi a szükséges azonnali biztonsági intézkedéseket a saját hatáskörében.

A sürgős beavatkozást és annak okát utólag dokumentálni kell.

14.7. Kijavítás, pótlás és más szavatossági jogkövetkezmény

A hibás teljesítés esetén alkalmazható kijavítási, kicserélési, árleszállítási, megszüntetési vagy más szavatossági jogokat mindig az adott jogviszonyra irányadó, mindenkor hatályos Ptk. és speciális fogyasztói jogszabály alapján kell alkalmazni. Az ÁSZF nem állít fel a jogszabályi sorrenddel vagy feltételekkel ellentétes, általános jogkorlátozást.

A Petra Vita elsődleges működési célja a hibás állapot ésszerű időn belüli tényleges megszüntetése és a rendeltetésszerű használat helyreállítása.

14.8. Lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállás alkalmazhatósága

Újonnan épített lakás vagy lakóépület esetén a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet szerinti kötelező jótállás alkalmazhatóságát a konkrét projekt, az érintett épületszerkezet/berendezés, a kötelezett és a jogosulti helyzet alapján külön kell megvizsgálni.

A Petra Vita ÁSZF nem deklarálhatja automatikusan, hogy minden Egység és minden Használó e rendelet szerinti jogosult, de nem is zárhatja ki a kötelező jótállást ott, ahol annak törvényi feltételei fennállnak.

> **FONTOS** A kötelező jótállás személyi és tárgyi hatályát projektenként kell validálni. A Petra Vita használati konstrukciója nem lehet eszköz kötelező jótállási jogok kiiktatására.

14.9. Birtokbaadási hibajegyzék és később felismerhető hiba

A birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzített hibák kijavítása a jegyzőkönyv szerinti vállalás és a jogszabályi jogok alapján követelhető. A birtokbaadáskor ésszerűen nem felismerhető, később jelentkező hiba pusztán azért nem válik kizárttá, mert a jegyzőkönyvben nem szerepelt.

A Petra Vita nem alkalmazhat olyan általános nyilatkozatot, amely a birtokbaadás aláírásával valamennyi későbbi szavatossági/jótállási igényről való előzetes lemondást eredményezné.

14.10. Lakhatást akadályozó hiba és átmeneti elhelyezés

Ha az Egység hibája miatt a rendeltetésszerű lakhatás átmenetileg objektíve nem biztosítható, a Petra Vita a szerződéses felelősség, a hiba oka és az alkalmazandó konstrukció figyelembevételével köteles haladéktalanul megvizsgálni a veszélyelhárítás, helyettesítő elhelyezés vagy más arányos átmeneti megoldás lehetőségét.

Az átmeneti elhelyezés nem szünteti meg automatikusan a személyes Használati Jogot, és nem jelenti az LHJ-vagyoni pozíció lezárását. A költségviselés a felelősségi és jogszabályi szabályok alapján rendezendő.

14.11. Ismétlődő vagy sikertelen kijavítás

Ha ugyanazon hiba ismételten jelentkezik, a kijavítás eredménytelen, vagy a hiba ésszerű határidőn belül nem szüntethető meg, a jogosult az alkalmazandó jog szerint más szavatossági vagy szerződésszegési jogkövetkezményt érvényesíthet.

A Petra Vita hibakezelési nyilvántartásának alkalmasnak kell lennie az ismétlődő hibák felismerésére és a korábbi javítások visszakeresésére.

14.12. Partner, kivitelező és közreműködő hibája

A Petra Vita az ügyféllel szembeni saját szerződéses kötelezettségének teljesítéséhez közreműködőt vehet igénybe. A közreműködő bevonása nem eredményezheti azt, hogy a Szerződő jogszerű igénye felelősségi láncban „eltűnik”.

A Petra Vita belső regressz-, garanciális vagy vállalkozói igényeit a közreműködővel szemben külön rendezi; az ügyfél felé a felelősséget az alkalmazandó szerződés és Ptk. szerint kell teljesíteni.

14.13. Hiba miatti díj- és szolgáltatási elszámolás

Ha valamely külön díjazott szolgáltatás bizonyíthatóan nem teljesült vagy hibásan teljesült, az elszámolást a szolgáltatás jogcíme, a tényleges teljesítés, a Díjszabás és a jogszabályi jogkövetkezmények alapján kell korrigálni. Nem terhelhető a Használóra olyan teljesítés, amely ténylegesen nem történt meg.

A hibás teljesítés miatti pénzügyi korrekció nem vezethet kettős jóváíráshoz vagy kettős kártalanításhoz ugyanazon jogcímen.

14.14. Kártérítés és szavatosság kapcsolata

A hibás teljesítésből eredő szavatossági/jótállási igény és az abból eredő kár megtérítése eltérő jogcímen merülhet fel. A kártérítési igényt az alkalmazandó Ptk.-szabályok, az előreláthatóság, okozati összefüggés, kárenyhítés és egyéb feltételek szerint kell elbírálni.

Az ÁSZF nem zárhatja ki általános jelleggel a Petra Vita szándékos vagy jogszabály szerint ki nem zárható felelősségét.

14.15. Műszaki szakértő és bizonyítás

Ha a hiba fennállása, oka, kijavítási módja vagy felelőse műszaki szakkérdés, a felek független szakértő bevonását kezdeményezhetik. A szakértői vizsgálat költségviselését és bizonyító erejét a felek megállapodása és az alkalmazandó eljárási jog szerint kell kezelni.

A Petra Vita nem teheti az ügyfél jogszabályi igényének előfeltételévé kizárólag a Petra Vita által kijelölt szakértő véleményének elfogadását.

> **FONTOS** A műszaki vélemény segít eldönteni a vitát; nem lehet egyoldalú „belső ítélet”.

14.16. Jogszabályi határidők és elévülés

A szavatossági, jótállási, kártérítési és más hibás teljesítési igények határidejét az adott jogviszonyra alkalmazandó, mindenkor hatályos jogszabályok határozzák meg. Az ÁSZF nem rövidítheti le jogellenesen a fogyasztó vagy más jogosult kötelező jogszabályon alapuló igényérvényesítési idejét.

A projektspecifikus jótállási dokumentum a konkrét kötelezettet, tárgyat és időtartamot a hatályos jog szerint rögzíti.

14.A – Hibakezelési folyamat

1. Bejelentés és azonosító	2. Sürgősségi/biztonsági triázs	3. Műszaki vagy szolgáltatási vizsgálat	4. Kijavítás / jogszabály szerinti más jogkövetkezmény	5. Elszámolási korrekció, ha szükséges	6. Lezárás + visszakereshető dokumentáció

IV. RÉSZ – KONSTRUKCIÓS RENDSZER

15. A KONSTRUKCIÓK KÖZÖS RENDSZERE

15.1. A konstrukció fogalma és rendeltetése

A Petra Vita konstrukció az Egységes Egyedi Ügyfélszerződésben név szerint meghatározott szerződéses státusz, amely az egységes Classic/LHJ-jogi alaphoz kapcsolódó szolgáltatási, elszámolási, öröklési, aktiválási és megszűnési sajátosságokat rendezi.

A konstrukció nem önálló tulajdonjogi forma, és önmagában nem hoz létre új ingatlan-nyilvántartási jogot. A személyes Használati Jog jogi természetét a III. rész határozza meg; a konstrukció csak akkor érinti annak létrejöttét, fennállását vagy időzítését, ha ezt az ÁSZF kifejezetten kimondja.

15.2. A jelen ÁSZF-ben szabályozott konstrukciók zárt köre

A jelen ÁSZF alkalmazásában szabályozott konstrukciók: Classic, Beyond, Life, Life VIP, Spirit Light, Spirit és Spirit VIP.

A felsorolás zárt. Korábbi dokumentumban, marketinganyagban, belső munkanévben vagy történeti ÁSZF-ben szereplő más konstrukciónév a jelen ÁSZF alapján önmagában nem válik választható vagy alkalmazható konstrukcióvá.

Új konstrukció csak kifejezett ÁSZF- és szerződéses dokumentummódosítással, saját jogi és szolgáltatási meghatározással, valamint a fogyasztói tájékoztatási és kiemelt elfogadási követelmények teljesítésével vezethető be.

FONTOS A „Personal” vagy bármely más korábbi munkanév nem alkalmazható hallgatólagosan addig, amíg nincs hozzá a jelen dokumentumrendszerrel harmonizált normatív szabály és szerződéses modul.

15.3. A konstrukció és a kógens jog viszonya

A konstrukciós szabadság csak a jogszabály által megengedett körben érvényesül. Kógens ingatlanjogi, fogyasztóvédelmi, öröklési, egészségügyi, adatvédelmi, pénzügyi, biztosítási vagy más ágazati szabályt a konstrukció elnevezése vagy szerződéses leírása nem írhat felül.

Ha a tényleges szolgáltatás vagy jogviszony tartalma valamely engedélyköteles vagy külön szabályozott tevékenység körébe esik, annak kötelező jogi minősítése és feltételrendszere elsőbbséget élvez.

FONTOS A konstrukció neve nem jogi „védőburok”. A tényleges tevékenység minősítése dönti el, milyen kötelező szabályt kell alkalmazni.

15.4. A konstrukció kiválasztása és azonosítása

Az alkalmazott konstrukciót az Ügyfélszerződés egyértelműen, teljes névvel azonosítja. A választott Classic-alapú szerződéstípus egyetlen okiratban tartalmazza az egyedi adatokat és a konstrukcióspecifikus elfogadási pontokat; külön konstrukciós szerződés főszabály szerint nem szükséges.

A konstrukció kiválasztásának előfeltétele, hogy a Szerződő a lényeges jogi következményekről – különösen az öröklésről, szolgáltatási pozícióról, Kártyáról, felmondásról, Classic-visszarendezésről és Spirit-család esetén a hagyatéki/gondnoki okiratrendszerről – előzetesen közérthető tájékoztatást kapjon.

15.5. Aktiválás és hatálybalépés elhatárolása

Az Egységes Egyedi Ügyfélszerződés hatálybalépése, az LHJ-vagyoni pozíció létrejötte, a személyes Használati Jog alapítása/bejegyzése, a birtokbaadás és a konstrukció szolgáltatási aktiválása eltérő időpont lehet. A fejlesztés alatt álló Projekt esetén ez a szakaszosság a szerződés rendes teljesítési modelljének része.

Az Aktiválási Nap az a dokumentált időpont, amelytől az adott konstrukció személyhez kötött szolgáltatási jogai és kötelezettségei ténylegesen megnyílnak. Az aktiválás előfeltételeit a jelen ÁSZF, az Egységes Egyedi Ügyfélszerződés és az addigra szükségessé vált, jogszerűen létrejött aktiválási vagy szakmai okiratok együttesen határozzák meg.

Ha valamely konstrukció külön jogi dokumentum létrejöttét teszi az aktiválás szerződéses feltételévé, az aktiválás nem vélelmezhető pusztán befizetésből vagy előzetes adminisztratív regisztrációból.

15.6. A konstrukcióváltás szabálya

Konstrukcióváltás csak kifejezett írásbeli szerződésmódosítással, az új konstrukcióhoz szükséges feltételek teljesítésével és az alkalmazandó dokumentumok átadásával történhet.

A Díjszabás megváltozása, a szolgáltatások tényleges használata, a Lakó életkorának vagy egészségi állapotának változása, illetve valamely szolgáltatás emelt szintűvé válása önmagában nem eredményez konstrukcióváltást.

Ha a váltás az öröklési vagy hagyatéki státuszt, a Kártya jogi sorsát, a személyes egészségügyi fedezetet vagy más lényeges jogot érint, e következményt külön, kiemelt módon el kell fogadni.

FONTOS A szolgáltatási szint változása nem mindig jelent konstrukcióváltást. Life VIP későbbi Spirit-szintű szolgáltatása például nem alakítja át automatikusan a Life VIP öröklési jogi karakterét Spirit konstrukcióvá.

15.7. Szolgáltatási felár, szolgáltatási keret és Kártya

A szolgáltatási felár, a szolgáltatási keret és a Kártya a konstrukcióhoz kapcsolódó kötelmi-szolgáltatási elemek. Nem olvadnak össze a személyes Használati Joggal és nem módosítják annak dologi jogi természetét.

A Kártya és a szolgáltatási keret részletes működését a 25. fejezet és a Kártyaszabályzat rendezi. A jelen konstrukciós fejezetek ugyanakkor kötelezően rögzítik az LHJ Elszámolási Alapérték és a szolgáltatási felár porlasztási státuszát, vagyis azt, hogy az adott érték részt vesz-e a szolgáltatási keret időarányos képzésében.

Porlasztás alatt a jelen ÁSZF a szolgáltatási jogosultság időarányos keretképzési számítását érti. A porlasztás nem azonos az LHJ-feléléssel, nem azonos a záró elszámolással, és önmagában nem jelenti a személyes Használati Jog vagy az LHJ-vagyoni pozíció időarányos dologi jogi megszűnését. A személyes Használati Jog egyik konstrukcióban sem porlasztódik.

Az LHJ Elszámolási Alapérték Classic, Beyond, Life és Life VIP konstrukcióban nem képezi a szolgáltatási keret porlasztási alapját. Spirit Light, Spirit és Spirit VIP konstrukcióban az LHJ Elszámolási Alapérték kizárólag pénzügyi referenciaértékként része a szolgáltatási keret képzési alapjának; ez a személyes Használati Jog fennállását és időtartamát nem érinti.

Life és Life VIP konstrukcióban kizárólag a szolgáltatási felár képezi a szolgáltatási keret porlasztási alapját. Spirit VIP-ben a szolgáltatási felár Spirit-része porlasztódik, míg az elkülönített személyes egészségügyi fedezeti rész nem Kártyaporlasztás tárgya, hanem külön fedezeti szabály szerint használható fel.

15.8. A Díjszabás kizárólagos pénzügyi tárgyköre

A konkrét díjösszegek, egységárak, projektárak, szolgáltatási felárak aktuális pénzösszegei, konstrukciós minimumok, kedvezmények, egészségügyi fedezeti limitek és más változó pénzügyi paraméterek a mindenkor alkalmazandó Egységes Díjszabás és az annak alapján kitöltött Egyedi Adatblokk tárgyai. Az ÁSZF azonban a konstrukció jogi stabilitása érdekében rögzíti a porlasztás szerkezeti főszabályait, így különösen azt, hogy az LHJ Elszámolási Alapérték vagy a szolgáltatási felár része-e a keretképzési alapnak, továbbá a konstrukcióhoz tartozó stabil 180, 240 vagy 300 hónapos számítási időszakot és a Spirit VIP felár 50–50%-os szerkezeti megosztását.

A Díjszabás nem módosíthatja a konstrukció jogi természetét, öröklési vagy hagyatéki státuszát, a személyes Használati Jog dologi természetét, illetve nem tehet hallgatólagosan Spiritből Life-ot vagy Life VIP-ből Spiritet.

FONTOS Pénzügyi paraméter változhat a Díjszabás szabályai szerint; jogi karakter nem változhat pusztán egy díjtáblázat sorának módosításával.

15.9. Megszűnési események fogalmi elkülönítése

A konstrukció rendes szolgáltatási időszakának lejárta, a konstrukciós szakaszváltás, a felmondás, az Ügyfélszerződés megszűnése, a személyes Használati Jog megszűnése és a Lakó halála nem azonos jogi események.

A Life rendes szolgáltatási időszakának vége és a Life VIP szerződés szerinti szolgáltatási szakaszváltása nem minősül felmondásnak. A Lakó halála nem minősül felmondásnak. A felmondás részletes hatásait a 45–47. fejezet és az A. tárgykör rendezi.

15.10. Halál és konstrukciós jogutódlás

A személyes Használati Jog haláleseti sorsát a III. rész, az LHJ-vagyoni pozíció és a szolgáltatási pozíció haláleseti sorsát pedig az adott konstrukció és a 38–43. fejezet határozza meg.

Az előzetesen megjelölt haláleseti kapcsolattartó vagy várható örökös személye önmagában nem keletkeztet öröklési jogot. Az elszámolás és jogutódlás alapja a jogerős hagyatéki vagy más érvényes jogcím.

A Spirit-család esetén a konstrukciós haláleseti rend a külön hagyatéki/végintézkedési okiratrendszerrel együtt értelmezendő; az Ügyfélszerződés önmagában nem végrendelet.

FONTOS A Spirit szerződéses célja nem írhatja felül a végintézkedés érvényességi szabályait, a törvényes öröklés és kötelesrész kógens korlátait, illetve a hagyatéki eljárás joghatását.

15.11. Egy szabály – egy elsődleges hely

Az egyes konstrukciós fejezetek nem ismétlik meg a Kártya teljes technikai működését, az öröklési eljárás részleteit, az egészségügyi szakmai protokollt, a gondnoksági eljárást vagy a Classic-visszarendezés teljes elszámolási mechanizmusát.

Ha az adott konstrukcióra valamely tematikus általános fejezet eltérő szabály nélkül alkalmazandó, a konstrukciós fejezet csak a kapcsolódást és az esetleges eltérést rögzíti.

15.12. Konstrukciós összehasonlító térkép

Konstrukció	Személyes Használati Jog	Automatikus szolgáltatási keret	Vagyoni/haláleseti főlogika	Kiemelt külön dokumentum
Classic	Beköltözéshez és bejegyzéshez kapcsolódik	Nem	LHJ-vagyoni pozíció főszabály szerint örökölhető/elszámolható	B; E (pre-aktivációs helyzet)
Beyond	Saját beköltözésig nincs; akkor külön alapítandó	Nem saját használatig	Beyond pozíció főszabály szerint örökölhető; örökös folytathat vagy elszámolhat	Beyond Rent megállapodás, ha alkalmazandó; E
Life	Classic-alapon fennáll	Igen	Life-vagyoni/szolgáltatási pozíció főszabály szerint örökölhető, B szerinti státuszkorláttal	A, B; E (pre-aktivációs helyzet)

Konstrukció	Személyes Használati Jog	Automatikus szolgáltatási keret	Vagyoni/haláleseti főlogika	Kiemelt külön dokumentum
Life VIP	Classic/Life-alapon fennáll	Igen	Jogi karakter Life VIP marad a későbbi Spirit-szintű szolgáltatás alatt is	A, B; E (pre-aktivációs helyzet)
Spirit Light	Aktivált személyes LHJ-rendszer	Igen	Spirit-család külön hagyatéki/végintézkedési rendszere	A, C, D; E (pre-aktivációs helyzet)
Spirit	Aktivált személyes LHJ-rendszer	Igen	Személyhez kötött szolgáltatás + külön hagyatéki/végintézkedési rendszer	A, C, D; E (pre-aktivációs helyzet)
Spirit VIP	Spirit szerint	Igen + külön egészségügyi fedezet	Spirit-család + elkülönített egészségügyi fedezet haláleseti rendezése	A, C, D; E (pre-aktivációs helyzet)

16. CLASSIC KONSTRUKCIÓ

16.1. A Classic mint alapkoordináta

A Classic a Petra Vita konstrukciós rendszerének alapvető lakhatási LHJ-modellje. A személyes Használati Joghoz és az LHJ-vagyoni pozícióhoz nem kapcsol kötelező, előre finanszírozott életmód- vagy gondoskodási szolgáltatási felárat.

A többi konstrukció jogi értelmezése során a Classic szolgál összehasonlítási alapként mindaddig, amíg az adott konstrukció kifejezetten más szolgáltatási, öröklési vagy elszámolási szabályt nem állapít meg.

16.2. A Classic jogi szerkezete

A Classicban az LHJ két fő eleme a személyes Használati Jog és az LHJ-vagyoni pozíció. A személyes Használati Jog a név szerint meghatározott Használó személyéhez kötött; az LHJ-vagyoni pozíció a Szerződőt megillető kötelmi elszámolási jogokat és kötelezettségeket tartalmazza.

A két elem eltérő haláleseti és megszűnési sorsa a 9–10., 38. és 47. fejezet szerint kezelendő.

16.3. Személyes Használati Jog és használati stabilitás

A Classic Használó személyes Használati Joga főszabály szerint élethosszig, páros jogosultság esetén az alkalmazandó bejegyzési okirat szerint az utolsó túlélő Használóig áll fenn.

A Használó életkora, egészségi állapotának romlása, fogyatékossága, ápolási szükséglete, kórházi vagy rehabilitációs tartózkodása, illetve átmeneti távolléte önmagában nem szünteti meg a személyes Használati Jogot.

A bejegyzett személyes Használati Jogot a Petra Vita vagy a Tulajdonos rendes felmondással önmagában nem törölheti; a szerződéses és ingatlan-nyilvántartási joghatásokat a III. rész és a 45–47. fejezet elkülönítetten kezeli.

FONTOS A szolgáltatási vagy fizetési vita nem „kapcsolja ki” automatikusan a tulajdoni lapon fennálló személyes jogot.

16.4. Szolgáltatási felár és Kártya hiánya mint főszabály

A Classichoz kötelező szolgáltatási felár és automatikus szolgáltatási Kártyakeret nem kapcsolódik.

A Classic LHJ Elszámolási Alapérték nem porlasztódik, nem képez automatikus havi szolgáltatási keretet, és az idő múlása önmagában nem csökkenti az LHJ-vagyoni pozíció elszámolási referenciaértékét. Az LHJ esetleges B. tárgykör szerinti felélése ettől elkülönült, eseményvezérelt elszámolási mechanizmus.

A Classic Lakó a Díjszabás és a Szolgáltatási Katalógus szerint külön szolgáltatást rendelhet, illetve külön írásbeli megállapodással szolgáltatási csomaghoz csatlakozhat. Az opcionális szolgáltatás igénybevétele a Classic LHJ-jogi karakterét önmagában nem változtatja meg.

16.5. Alap egészségbiztonsági rendszer

A Classic Lakó a beköltözéstől az adott Projektben biztosított alap egészségbiztonsági és szolgáltatásszervezési infrastruktúrához jogosult hozzáférni.

E rendszer technológiai, informatikai, jelzésfogadási, biztonsági és betegút-szervezési funkciókat foglalhat magában; önmagában nem humán-egészségügyi szakellátás. Orvosi, diagnosztikai, szakápolási, rehabilitációs, palliatív vagy hospice tevékenységet arra jogosult Egészségügyi Szolgáltató végez.

FONTOS A Petra Vita szervezési kötelezettsége nem jelent diagnózis-, gyógyulás- vagy konkrét egészségügyi eredménygaranciát.

16.6. A Classic LHJ-vagyoni pozíció öröklési státusza

A személyes Használati Jog nem öröklődik. A Classic LHJ-vagyoni pozíció főszabály szerint örökölhető vagy a hagyatéki jogosulttal elszámolható.

Az örökös a jogerős hagyatékátadó végzés vagy más megfelelő jogcím alapján gazdasági/elszámolási jogosultságot szerezhet; ebből automatikus személyes beköltözési jog nem következik.

Páros LHJ esetén az első Használó halála a túlélő Használó személyes jogát nem csökkenti; az elhunyt vagyoni pozíciójának és a végleges lezárásnak részletes szabályait a 38. fejezet rendezi.

16.7. LHJ-felélés és örökölhetőségi státusz

Ha a szükséges egészségügyi, ápolási, gondozási vagy életviteli ellátás más rendelkezésre álló forrásból nem fedezhető, a Classic LHJ-vagyoni pozíció csak a jelen ÁSZF 39. fejezetében és a B-jelű tematikus szabálycsoportban meghatározott sorrend, dokumentáltság és korlátok szerint használható fel; külön B-jelű eseményokirat a felélés tényleges megnyílásakor készül.

Az LHJ felélése érintheti az LHJ-vagyoni pozíció örökölhetőségi státuszát, de a B. tárgykör szerinti státuszváltozás önmagában nem szünteti meg a személyes Használati Jogot.

FONTOS Az LHJ nem általános Petra Vita üzleti költségfedezet. Felélés kizárólag az adott Lakó szükséges, dokumentált ellátási igényéhez kapcsolható a B. tárgykör szerint.

16.8. Kilépés, megszűnés és záró elszámolás

A Classic LHJ lezárása történhet különösen az utolsó Használó halálával, önkéntes kilépéssel, közös megegyezéssel, végleges lehetetlenüléssel vagy jogszerű megszüntetéssel.

A lezárás nem eredményezi az LHJ-vagyoni pozíció automatikus elvesztését. A pénzügyi elszámolás a 26. és 47. fejezet, a Díjszabás, valamint az alkalmazandó melléklet alapján, tételes és visszakövethető módon történik.

17. BEYOND ÉS BEYOND RENT

17.1. A Beyond rendeltetése

A Beyond célja, hogy a Szerződő a kijelölt Egységhez kapcsolódó Classic-alapú LHJ-vagyoni pozíciót a saját beköltözése előtt megszerezhesse, miközben a személyes Használati Jog csak a tényleges saját beköltözéskor kerül alapításra és – ha ingatlanjogi feltételei fennállnak – bejegyzésre.

A Beyond ezért időben szétválasztja a vagyoni pozíció létrejöttét és a személyes dologi lakáshasználat keletkezését.

A Beyond LHJ Elszámolási Alapérték a saját beköltözést megelőző időszakban és Beyond Rent használat alatt nem porlasztódik, és önmagában nem képez szolgáltatási Kártyakeretet. Saját beköltözéskor kizárólag a ténylegesen választott és aktivált konstrukció porlasztási szabályai válnak alkalmazandóvá.

17.2. A saját beköltözés előtti jogi státusz

A Beyond Jogosult saját beköltözése előtt nem rendelkezik a kijelölt Egységre bejegyzett személyes Használati Joggal. E jog hiánya nem érinti a Beyond LHJ-vagyoni pozíció fennállását és a szerződés szerinti későbbi saját használati igényt.

A Petra Vita és a Tulajdonos a Beyond időszakban nem hozhat létre olyan tartós, élethosszig fennálló, azonos tartalmú harmadik személyi jogot, amely a Beyond Jogosult későbbi saját beköltözését szerződésszerűen ellehetetleníti. Az időleges Beyond Rent használat e tilalom alól szerződéses kivétel.

FONTOS A Beyond Jogosultot saját beköltözés előtt elsősorban kötelmi jogi védelem illeti meg; a dologi jogi védelem csak a személyes Használati Jog későbbi alapításával és bejegyzésével jön létre.

17.3. Az Egység három lehetséges állapota

A saját beköltözés előtt a Beyond Egység: üresen állhat; a Beyond Jogosult által delegált Bérlő használhatja; vagy az Üzemeltető által delegált Bérlő használhatja.

Üres állapotban a Beyond Jogosult nem minősül bent lakó Használónak. A tényleges használathoz kötött lakói költségek és szolgáltatási díjak csak a jogszerűen kijelölt használót terhelhetik a Díjszabás és az alkalmazandó megállapodás szerint.

17.4. A Beyond Rent önálló háromoldalú jogcíme

Beyond Rent kizárólag külön írásbeli háromoldalú megállapodással jöhet létre a Beyond Jogosult, az Üzemeltető és a Bérlő között.

A Bérlő nem a Beyond Jogosult személyes Használati Jogát gyakorolja, mert ilyen személyes jog a Beyond időszakban a Jogosult javára még nem áll fenn. A Bérlő önálló, időleges szerződéses használati jogcímet kap.

A Beyond Rent megállapodásnak a használat időtartamát, díjait, költségviselését, károkozási felelősségét, kiköltözési feltételeit és a saját beköltözés elsőbbségének érvényesítését külön rendeznie kell.

FONTOS A Beyond Rent jogilag nem a Ptk. 5:159. § szerinti személyes Használati Jog „albérletbe adása”. A két jogcím elkülönítése a konstrukció egyik alapfeltétele.

17.5. A Beyond Jogosult által delegált Bérlő

Ha a Bérlőt a Beyond Jogosult delegálja, a Bérleti jogviszony gazdasági eredménye és a Bérlő kiválasztásának kockázata a Beyond Rent megállapodás szerint a Jogosulthoz kapcsolódik.

A tényleges használathoz kapcsolódó díjakat és költségeket elsődlegesen a Bérlő viseli az alkalmazandó szerződés és Díjszabás szerint. A Beyond Jogosult saját delegált Bérlője tekintetében a Beyond Rent megállapodásban meghatározott mögöttes felelősséget vállalhat a nem teljesített kötelezettségekért és a fedezetlen, dokumentált károkért.

17.6. Az Üzemeltető által delegált Bérlő

Ha a Bérlőt az Üzemeltető delegálja, a bérleti bevétel, a Bérlő fizetési és működési kockázata, valamint a Bérlővel kapcsolatos rendes üzemeltetési felelősség a Beyond Rent megállapodás szerint az Üzemeltetőhöz kapcsolódik.

E használati módban a Beyond Jogosult a saját beköltözés előtti időszakban a szerződés szerint költségmentes státuszban marad a Bérlő rendes használatával összefüggő tételek tekintetében; kivétel csak kifejezett, jogszerű egyedi kötelezettség lehet.

FONTOS Az Üzemeltető által delegált Bérlő kockázata nem tolható át utólag a Beyond Jogosultra olyan általános feltétellel, amely a választott használati mód lényegét kiüresítené.

17.7. Saját beköltözési kérelem és az Egység felszabadítása

A Beyond Jogosult saját beköltözési szándékát igazolható írásbeli nyilatkozattal közli. A kérelem kézhezvételével megindul az Egység saját használatra történő felszabadításának és az aktiváláshoz szükséges jogi/műszaki lépéseknek a folyamata.

Üzemeltető által delegált Bérlő esetén a Beyond Rent rendszernek biztosítania kell, hogy az Egység a szerződésben meghatározott, főszabály szerint legfeljebb kilencvennapos felszabadítási időn belül saját használatra rendelkezésre álljon.

A Beyond Jogosult által delegált Bérlő szerződését eleve úgy kell megkötni, hogy a Jogosult későbbi saját beköltözése ténylegesen érvényesíthető legyen; az ennél hosszabb vagy merevebb kötelezettségvállalásból eredő késedelem a Jogosult szerződéses kockázata lehet.

17.8. Konstrukcióválasztás saját beköltözéskor

Saját beköltözéskor a Beyond Jogosult a mindenkor elérhető és számára szerződésesen választható konstrukciók közül választ. Ha külön választás nem történik vagy annak feltételei nem teljesülnek, a saját beköltözés jogi alapja főszabály szerint Classic.

A választott konstrukcióhoz szükséges szolgáltatási felár, külön nyilatkozat, hagyatéki/gondnoki okirat vagy más aktiválási feltétel a konstrukció saját szabályai szerint teljesítendő.

FONTOS Saját beköltözéskor sem keletkezhet hallgatólagosan Spirit vagy más különleges konstrukció. Az új státuszt kifejezetten dokumentálni kell.

17.9. A személyes Használati Jog létrejötte saját beköltözéskor

A saját beköltözéshez kapcsolódóan a Tulajdonos és a kijelölt Használó a III. rész szerint megkötik a személyes Használati Jog alapításához és ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges okiratokat.

A személyes Használati Jog létrejötte nem a korábban fennálló Beyond-vagyoni pozíció „átírása”, hanem külön dologi jogi aktus. A bejegyzés után a személyes jogra a kiválasztott konstrukció és a III. rész szabályai irányadók.

17.10. Öröklés és jogviszony-folytatás Beyond státuszban

A Beyond LHJ-vagyoni pozíció főszabály szerint örökölhető. A jogerős hagyatéki jogcímmel rendelkező örökös a szerződés feltételei szerint folytathatja a Beyond státuszt, kezdeményezheti saját beköltözését és új személyes Használati Jog alapítását,

delegálhat saját Bérlőt, kérheti Üzemeltető által delegált Bérlő alkalmazását, vagy kérheti a Beyond pozíció lezárását és elszámolását.

Az örökös a korábbi Beyond Jogosult személyes Használati Jogát nem örökli, mert saját beköltözés előtt ilyen jog nem állt fenn; saját használat esetén új személyes jog alapítandó.

17.11. Kilépés, lezárás és preaktivációs halál

A Beyond státusz megszüntetésekor, az örökös által kért elszámoláskor vagy a jogviszony végleges lehetetlenülésekor a Beyond LHJ-vagyoni pozíciót a Beyond Ügyfélszerződés, a Díjszabás és a 26., 42–43., 47. fejezet szerint kell lezárni.

Ha a Jogosult a személyes Használati Jog létrejötte és saját beköltözése előtt hal meg, a haláleset nem kezelhető úgy, mintha a személyes lakhatási szolgáltatás már aktiválódott volna. A részletes elszámolást az E. tárgykör rendezi.

FONTOS Aktiválás előtti halál esetén igénybe nem vett lakhatási vagy személyes szolgáltatási idő nem számolható el ténylegesen teljesített szolgáltatásként.

18. LIFE KONSTRUKCIÓ

18.1. A Life jogi lényege

A Life a Classic LHJ-jogi alapra épülő, örökölhető/elszámolható vagyoni pozícióhoz kapcsolt, meghatározott szolgáltatási időszakra létrehozott szolgáltatási konstrukció.

A Life nem alakítja át a személyes Használati Jogot más dologi joggá. A többlet a szolgáltatási felárhoz kapcsolódó szolgáltatási pozíció és Kártyakeret.

18.2. A Life szolgáltatási pozíció aktiválása

A Life szolgáltatási pozíció az Ügyfélszerződésben, az Egyedi Adatblokkban és a Díjszabásban meghatározott feltételek teljesülésekor, dokumentált Aktiválási Napon nyílik meg.

A Life szolgáltatási időszaka az Aktiválási Naptól számított 180 hónap. A Life LHJ Elszámolási Alapérték nem porlasztódik és nem képezi a szolgáltatási keret számítási alapját. Kizárólag a tényleges Life szolgáltatási felár porlasztódik: a havi szolgáltatási keret stabil szerkezeti főszabálya a Life szolgáltatási felár 180-ad része. A konkrét felárösszeget és az ebből számított havi pénzértéket a Díjszabás és az Egyedi Adatblokk rögzíti.

FONTOS A szolgáltatási időszak kezdete nem azonos automatikusan az Ügyfélszerződés aláírásának napjával. A tényleges aktiválási időpontot bizonyíthatóan rögzíteni kell.

18.3. Life Kártya és felhasználási kör

A Life szolgáltatási felárhoz automatikus belső szolgáltatási Kártyakeret kapcsolódik a Díjszabás szerint.

A Life első szolgáltatási szakaszában a lakhatási/használati díj, közös költség, egyedi közüzemi fogyasztás, standard takarítás és textil-/mosási szolgáltatás főszabály szerint nem a Life Kártyakeretet terheli, hanem a konstrukció és Díjszabás szerinti külön működési tétel.

A Kártya a Díjszabás és Szolgáltatási Katalógus szerint más Petra Vita szolgáltatásokra használható. A tényleges felhasználás és a terhelés dokumentálható és utólag ellenőrizhető kell legyen.

18.4. A Life öröklési és elszámolási karaktere

A személyes Használati Jog a Használó személyéhez kötött és nem öröklődik. A Life LHJ-vagyoni és szolgáltatási elszámolási pozíciója főszabály szerint örökölhető vagy elszámolható, figyelemmel a B. tárgykör szerinti esetleges felélési és örökölhetőségi státuszváltozásra.

Az örökös jogának tartalma nem azonos automatikus személyes beköltözési joggal; a részletes öröklési és jogviszony-folytatási eljárás a 38–39. fejezetben kap helyet.

FONTOS A Life örökölhetősége a vagyoni/szolgáltatási pozícióra vonatkozik; nem teszi örökölhetővé a Ptk. szerinti személyes Használati Jogot.

18.5. A rendes szolgáltatási időszak vége

A Life rendes szolgáltatási időszakának lejárta nem felmondás, nem szünteti meg automatikusan az LHJ-jogviszonyt és nem törli a személyes Használati Jogot.

A 180 hónapos porlasztás a Life szolgáltatási jogosultság időarányos megnyílását rendezi; nem porlasztja és nem fogyasztja automatikusan az LHJ Elszámolási Alapértéket. A Life szolgáltatási felár rendes időszak végi pénzügyi sorsát az Ügyfélszerződés, a Díjszabás és az Egyedi Adatblokk rendezi a Life konstrukció külön szabályai szerint.

A szolgáltatási időszak lezárulta utáni lakhatási és szolgáltatási státuszt az Ügyfélszerződés és a Díjszabás egyértelműen azonosítja; hallgatólagos új konstrukció nem keletkezik.

18.6. Idő előtti megszüntetés és Classic-visszarendezés

Ha a Life különleges konstrukció a rendes szolgáltatási időszak vége előtt felmondással vagy más, az A. tárgykör hatálya alá tartozó okból megszűnik, a különleges Life státusz lezárul és az addigi pénzügyi/szolgáltatási történet a Felmondási, Classic-visszarendezési és záró elszámolási melléklet szerint rendezendő.

Ha a személyes Használati Jog és az LHJ-jogviszony fennmarad, a Lakó Classic státuszban folytatja. Ha az LHJ is lezárásra kerül, a Classic zárási és elszámolási szabályok irányadók.

FONTOS A Classic-visszarendezés nem büntetés és nem automatikus vagyonvesztés. Tételes, dokumentált elszámolás, kettős terhelési tilalom és az A. tárgykör korlátai érvényesülnek.

18.7. Fedezethiány és LHJ-felélés

Ha a Life Lakó szükséges egészségügyi, ápolási, gondozási vagy életviteli ellátási igénye a rendelkezésre álló szolgáltatási és egyéb fedezetekből nem finanszírozható, az LHJ-vagyoni pozíció terhére történő felhasználás kizárólag a B. tárgykörben meghatározott sorrend és dokumentáció szerint történhet.

A Kártya technikai egyenlege önmagában nem jogosítja fel a Petra Vitát az LHJ-vagyoni pozíció terhelésére.

18.8. Haláleset az aktiválás előtt és után

A Life aktiválása előtti haláleset elszámolását az E. tárgykör rendezi, figyelemmel arra, hogy igénybe nem vett lakhatási vagy szolgáltatási időszak nem számolható el teljesített szolgáltatásként.

Az aktiválás utáni halálesetnél a Life örökölhető/elszámolható pozíciójának sorsát a 38. fejezet, az Ügyfélszerződés és a Díjszabás határozza meg.

19. LIFE VIP KONSTRUKCIÓ

19.1. A Life VIP jogi karaktere

A Life VIP a Life jogi alapjára épülő emelt szolgáltatási konstrukció. Személyes Használati Joga és LHJ-vagyoni pozíciója a Life/Classic alaplogikát követi; a többletet az emelt szolgáltatási pozíció és a későbbi szolgáltatási szakaszváltás adja.

A Life VIP öröklési és elszámolási jogi státusza a későbbi emelt, Spirit-szintű szolgáltatási szakaszban is Life VIP marad, kivéve ha a felek külön, kifejezett konstrukcióváltási megállapodást kötnek.

FONTOS A szolgáltatás Spirit-szintűvé válhat anélkül, hogy a jogviszony Spirit öröklési konstrukcióvá válna. E két hatást kifejezetten el kell választani.

19.2. Első Life VIP szolgáltatási szakasz

A Life VIP teljes szolgáltatási jogviszonyában kizárólag a Life VIP szolgáltatási felár képezi a Kártyakeret porlasztási alapját. Az LHJ Elszámolási Alapérték nem porlasztódik és egyik Life VIP szolgáltatási szakaszban sem része a szolgáltatási keret képzési alapjának.

E szakaszban a lakhatási/használati díj, közös költség, egyedi közüzemi fogyasztás, standard takarítás és textil-/mosási szolgáltatás főszabály szerint a Life VIP Kártyától elkülönített működési tétel, ha a Díjszabás kifejezetten másként nem rendelkezik.

A Life VIP első szolgáltatási szakasza tizenöt év, azaz 180 hónap. Ez a 180 hónap a szolgáltatási tartalom első szakaszának időtartama, nem önálló porlasztási időszak. A Life VIP egységes keretképzési főszabálya az Aktiválási Naptól kezdődően a tényleges Life VIP szolgáltatási felár 300-ad része. A konkrét felárösszeget és az ebből számított havi pénzértéket a Díjszabás és az Egyedi Adatblokk rögzíti.

19.3. Automatikus későbbi Spirit-szintű szolgáltatási szakasz

A Life VIP az Aktiválási Naptól számított tizenöt éves első szolgáltatási szakasz lezárását követően automatikusan Spirit-szintű szolgáltatási tartalomra lép át.

A szakaszváltás nem felmondás, nem zárja le az LHJ-vagyoni pozíciót és nem vonja be az LHJ Elszámolási Alapértéket a szolgáltatási porlasztásba. A 181. hónaptól nem indul új porlasztási időszak és nem változik meg a havi Life VIP szolgáltatási keret számítási képlete: a havi keret továbbra is a tényleges Life VIP szolgáltatási felár 300-ad része. A szakaszváltás kizárólag a szolgáltatási tartalmat és annak felhasználási elsőbbségét módosítja Spirit-szintre.

A későbbi szakaszban a Spirit szolgáltatási elsőbbségi logika – kötelező szolgáltatások elsőbbsége, majd szabad maradványkeret – alkalmazandó a Kártyaszabályzat és a Díjszabás szerint. A 300 hónap az Aktiválási Naptól számított szolgáltatási keretképzési számítási időszak, nem a Life VIP szolgáltatási jogosultság időtartama. A 300 hónap elteltét követően a /300 szabály alapján meghatározott havi Life VIP szolgáltatási keretjogosultság változatlan havi összegben a Lakó életének végéig, illetve a Life VIP jogviszony szerződés szerinti korábbi megszűnéséig fennmarad; a 300 hónap eltelte önmagában nem szünteti meg a Life VIP jogi státuszt, az LHJ-vagyoni pozíciót vagy a személyes Használati Jogot.

19.4. Az öröklési státusz fennmaradása

A Life VIP LHJ-vagyoni és szolgáltatási elszámolási pozíciója főszabály szerint örökölhető/elszámolható, a B. tárgykör szerinti esetleges státuszváltozás figyelembevételével.

A későbbi Spirit-szintű szolgáltatás önmagában nem hozza létre a Spirit-család hagyatéki/végintézkedési jogi státuszát. A Life VIP jogi és öröklési karaktere Life VIP marad.

FONTOS Az öröklési jogi karaktert nem lehet a szolgáltatás elnevezéséből levezetni. Ha a felek valódi Spirit konstrukcióra kívánnak áttérni, ahhoz külön, kiemelten elfogadott konstrukcióváltás és a Spirit okiratrendszer létrehozása kell.

19.5. Idő előtti megszüntetés és felélés

A Life VIP idő előtti megszüntetésére az A. tárgykör Classic-visszarendezési rendszere irányadó. Ha az LHJ és a személyes Használati Jog fennmarad, a Lakó Classic státuszban folytatja, kivéve ha a felek másik konstrukcióra külön érvényes megállapodást kötnek.

Szükséges ellátási fedezethiány esetén az LHJ-felélésre és az örökölhetőségi státuszváltozásra a B. tárgykör alkalmazandó.

19.6. Haláleseti elszámolás

A Life VIP aktiválása előtti haláleset az E. tárgykör szerint rendezendő. Aktiválás után a Life VIP saját, örökölhető/elszámolható jogi karaktere irányadó akkor is, ha a Lakó már a későbbi Spirit-szintű szolgáltatási szakaszban volt.

A szolgáltatási felár és a maradványkeret konkrét pénzügyi kezelését az Ügyfélszerződés, a Díjszabás és a 38., 47. fejezet rendezi.

20. SPIRIT LIGHT KONSTRUKCIÓ

20.1. A Spirit Light helye a Spirit-családban

A Spirit Light a Spirit-családba tartozó, időskori lakhatási, életviteli, egészségbiztonsági és gondoskodási szolgáltatási konstrukció. Jogi működésének alapelvei – különösen a kötelező szolgáltatási elsőbbség, a személyhez kötött szolgáltatási pozíció, a hagyatéki/végintézkedési rendszer és a gondnoki/előzetes jognyilatkozati kapcsolódás – a Spirit főszabályait követik.

A Spirit Light eltérő belépési feltételeit, konstrukciós minimumait, aktuális felárösszegét és más változó pénzügyi paramétereit a Díjszabás és az Egyedi Adatblokk határozza meg. A porlasztás stabil keretképzési szerkezetét és 240 hónapos számítási időszakát a 20.3. pont és a 25.1/A. pont rögzíti.

20.2. Belépési és aktiválási feltételek

A Spirit Light konstrukció személyi és egyéb belépési feltételeit az Ügyfélszerződés, a Díjszabás és az Egyedi Adatblokk együttesen rögzíti.

Az aktiválás szerződéses előfeltétele a Spirit-családhoz az ÁSZF szerint előírt hagyatéki/végintézkedési és – ahol alkalmazandó – előzetes jognyilatkozati/gondnoki okirati státusz megfelelő dokumentálása. E dokumentáció a szerződéskötéskor nem kötelező, ha az aktiválás későbbi; a szükséges okirati kaput legkésőbb a teljes Spirit-aktiválás előtt kell teljesíteni, az Ügyfélszerződésben meghatározott átmeneti határidő figyelembevételével.

Az aktiválás előtt bekövetkező halálesetre az E. tárgykör külön szabályai irányadók.

> **FONTOS** Az ÁSZF-ben előírt okiratrendszer szerződéses aktiválási feltétel. Ettől még a végrendelet vagy más végintézkedés érvényességét kizárólag az öröklési jog szabályai határozzák meg.

20.3. Szolgáltatási keret és kötelező elsőbbség

A Spirit Light teljes szolgáltatási keretének porlasztási alapját az LHJ Elszámolási Alapérték és a tényleges Spirit Light szolgáltatási felár együttes összege képezi. A stabil számítási időszak 240 hónap; a havi teljes szolgáltatási keret szerkezeti főszabálya az LHJ Elszámolási Alapérték és a Spirit Light szolgáltatási felár együttes összegének 240-ad része. E teljes keretből elsőként a konstrukció és a Díjszabás szerint kötelező lakhatási, működési, életviteli, élelmezési, egészségbiztonsági és más alapszolgáltatások kerülnek belső elszámolásra.

A Kártyán szabadon felhasználható keretként kizárólag a kötelező terhelések után fennmaradó maradvány jelenik meg. A szabad keret nem használható úgy, hogy az a kötelező szolgáltatások finanszírozási elsőbbségét veszélyeztesse.

A 240 hónapos számítási időszak nem a személyes Használati Jog időtartama. Az LHJ Elszámolási Alapérték szolgáltatási keretképzési alapba vonása nem azonos a személyes Használati Jog porlasztásával vagy automatikus megszűnésével.

20.4. Egészségbiztonsági és gondoskodási szolgáltatás

A Spirit Light Lakó az aktiválástól a konstrukció szerinti alap egészségbiztonsági, betegút-szervezési, életviteli és gondoskodási szolgáltatásokra jogosult.

A humán-egészségügyi szakmai döntést és egészségügyi szakellátást az arra jogosult Egészségügyi Szolgáltató végzi. A Petra Vita rendszer- és szolgáltatásszervezői kötelezettsége nem olvad össze az egészségügyi szolgáltató szakmai felelősségével.

Az állapotromlás, az emelt gondoskodási szakasz és az ellátási hely megváltoztatásának részletes szabályait a 29–31. fejezet és az Egészségügyi és Állapotromlási Protokoll rendezi.

20.5. Hagyatéki és végintézkedési rendszer

A Spirit Light személyes szolgáltatási pozíciója nem öröklődik úgy, mint a Life vagy Classic szolgáltatási/vagyoni pozíció. A Petra Vita-rendszerhez kapcsolódó maradványpozíciók haláleseti rendezése a C. tárgykör és a külön, érvényes végintézkedési vagy más öröklési jogcím alapján történik.

Az Ügyfélszerződés önmagában nem végrendelet, nem ruházza át automatikusan a Lakó külső hagyatéki vagyonát, és nem zárhatja ki a törvényes öröklési, kötelesrészi vagy házastársi jogokat.

A Lakónak a végintézkedés megtétele, módosítása vagy visszavonása során tényleges, befolyásmentes döntési lehetőséget és független jogi tanács igénybevételének lehetőségét kell biztosítani.

FONTOS A Spirit Light üzleti modellje csak olyan mértékben érvényesülhet, amennyiben az öröklési okirat maga is érvényes, szabad akaratból tett és a kógens öröklési korlátokkal összeegyeztethető.

20.6. Gondnoki és előzetes jognyilatkozati rendszer

A Spirit Light konstrukcióhoz a D. tárgykör szerinti előzetes jognyilatkozati és gondnoki együttműködési rendszer kapcsolódik.

A Lontrons SE az ÁSZF alapján nem válik automatikusan gondnokká. Gondnokot csak a jogszabály szerinti eljárásban lehet kirendelni; érdekellentét esetén független vagy eseti képviselet elsőbbségét kell biztosítani.

A Lakó saját külső vagyona életében a Lakóé marad; a gondoskodási szolgáltatás nem keletkeztet önmagában tulajdonszerzést a Lontrons SE javára.

FONTOS Gondoskodási függés és vagyoni érdekeltség egyazon szereplőnél fokozott érdekellentéti kockázat. A rendszernek ezt nem elrejteni, hanem jogilag semlegesíteni kell.

20.7. Felmondás és Classic-visszarendezés

A Spirit Light konstrukció felmondásakor a különleges Spirit Light szolgáltatási státusz megszűnik és az A. tárgykör szerinti Classic-visszarendezés alkalmazandó.

Ha a személyes Használati Jog és az LHJ-jogviszony fennmarad, a Lakó Classic státuszban folytatja. A Spirit Light halála nem felmondás; halálesetnél a C. és – aktiválás előtti esetben – E. tárgykör szabályai irányadók.

21. SPIRIT KONSTRUKCIÓ

21.1. A Spirit rendeltetése és személyhez kötött jellege

A Spirit személyhez kötött, élethosszig tartó lakhatási, életviteli, egészségbiztonsági és gondoskodási szolgáltatási konstrukció, amely a személyes Használati Jog és az LHJ-vagyoni alap mellé integrált szolgáltatási pozíciót kapcsol.

A Spirit szolgáltatási jogosultság személyes. Harmadik személyre nem ruházható át és halál esetén nem folytatódik automatikusan az örökös személyében. A haláleseti gazdasági és hagyatéki következmények a külön Spirit okiratrendszer szerint rendezendők.

21.2. Spirit aktiválás és kötelező jogi előfeltételek

A Spirit aktiválása csak az Ügyfélszerződésben, a jelen ÁSZF-ben és az addigra szükségessé vált aktiválási/okirati dokumentumokban meghatározott feltételek teljesülésekor dokumentálható.

A konstrukció aktiválásának szerződéses előfeltétele a Spirit Hagyatéki, Végintézkedési és Petra Vita Vagyonátszállási Mellékletben, valamint a Spirit Gondoskodási, Előzetes Jognyilatkozati és Gondnoki Együttműködési Mellékletben előírt dokumentáció rendezése.

Aktiválás előtti halálesetnél a konstrukció teljes haláleseti vagyonátszállási logikája nem alkalmazható automatikusan; az E. tárgykör preaktivációs elszámolási szabálya és az esetleg már külön érvényesen létrejött végintézkedés saját joghatása együttesen vizsgálandó.

FONTOS A szerződéses aktiválási feltétel és a végintézkedés polgári jogi érvényessége két külön kérdés. Egy érvénytelen vagy visszavont végintézkedést az ÁSZF nem „pótol”.

21.3. A Spirit kötelező szolgáltatási csomagja

A Spirit aktiválásától a teljes szolgáltatási keretből elsőbbséggel finanszírozandó kötelező csomag része lehet különösen az Egység használatához kapcsolódó működési szolgáltatás, közös költség, standard takarítás és textil-/mosási szolgáltatás, a konstrukció szerinti étkezés, alap egészségügyi és egészségbiztonsági szolgáltatás, digitális jelző- és biztonsági rendszer, betegút- és szolgáltatásszervezés, közös terek használatához kapcsolódó szolgáltatás, valamint a Díjszabásban kötelezőként meghatározott további alapszolgáltatás.

A kötelező csomag tartalmi minimumát az Ügyfélszerződés, az ÁSZF, a Szolgáltatási Katalógus és az Egészségügyi Protokoll; annak pénzügyi elszámolását kizárólag a Díjszabás határozza meg.

21.4. Teljes szolgáltatási keret és szabad Kártyakeret

A Spirit teljes szolgáltatási keretének porlasztási alapját az LHJ Elszámolási Alapérték és a tényleges Spirit szolgáltatási felár együttes összege képezi. A stabil számítási időszak 300 hónap; a havi teljes szolgáltatási keret szerkezeti főszabálya az LHJ Elszámolási Alapérték és a Spirit szolgáltatási felár együttes összegének 300-ad része. A teljes szolgáltatási keret nem azonos a Kártyán szabadon megjelenő kerettel.

A teljes keretből elsőként a kötelező szolgáltatások kerülnek belső elszámolásra; a Kártyán szabadon felhasználható szolgáltatási keretként kizárólag a fennmaradó rész jelenik meg.

A Kártya belső szolgáltatási elszámolási és jogosultsági rendszer; nem készpénzhelyettesítő eszköz, nem bankszámla és nem önállóan szabadon átruházható pénzügyi követelés.

A 300 hónap kizárólag szolgáltatási keretképzési számítási időszak. Annak eltelte önmagában nem szünteti meg a személyes Használati Jogot. Az LHJ Elszámolási Alapérték számítási alapba vonása szolgáltatási-elszámolási szabály, nem dologi jogi porlasztás.

21.5. Egészségügyi és betegút-szervezési alapelv

A Spirit egészségügyi rendszere elsődlegesen a biztonságot, állapotkövetést, jelzésfogadást, betegút-szervezést, ellátáshoz jutás támogatását és a konstrukció szerint meghatározott egészségügyi szolgáltatások megszervezését biztosítja.

A közfinanszírozott egészségügyi rendszer igénybevételének elsődlegességét, a magánellátás megszervezésének feltételeit, az indokolt várakozási helyzeteket, az emelt gondoskodási szakaszt, rehabilitációt, palliatív/hospice szervezést és az állapotromlási eseteket a 29–31. fejezet és az Egészségügyi és Állapotromlási Protokoll rögzíti.

Egészségügyi szakmai döntést, diagnózist, indikációt és humán-egészségügyi ellátást az arra jogosult Egészségügyi Szolgáltató végez.

FONTOS Sem a Spirit elnevezés, sem a szolgáltatási keret nem ruház orvosi szakmai kompetenciát az LHJ-szolgáltatóra vagy az Üzemeltetőre.

21.6. Állapotromlás és a lakhatási jog

A Lakó egészségi állapotának tartós vagy átmeneti romlása önmagában nem szünteti meg a személyes Használati Jogot.

Ha a Lakó szakmailag szükséges ellátása az Egységben jogszerűen vagy biztonságosan nem biztosítható, a Petra Vita a Lakóval, képviselőjével és az Egészségügyi Szolgáltatóval együttműködve megfelelő más ellátási vagy tartózkodási helyet szervezhet. Ez az intézkedés önmagában nem azonos az LHJ megszüntetésével.

A tartós önellátási képességcsökkenés, mobilitásvesztés, kognitív hanyatlás és más emelt gondoskodási helyzet részletes szolgáltatási rendjét a 31. fejezet tartalmazza.

21.7. Digitális és biztonsági eszközök

A Spirit szolgáltatási rendszeréhez az adott Projektben meghatározott digitális, jelző- és biztonsági eszközök kapcsolódhatnak. A biztosított eszközök tulajdonjoga – ha az Egyedi Adatblokk másként nem rendelkezik – a Petra Vita vagy az arra kijelölt szolgáltató tulajdonában marad.

A rendeltetésszerű elhasználódás miatti pótlás, valamint a Lakó felróható elvesztéséből vagy károkozásából eredő költségviselés szabályait a 32. és 37. fejezet, illetve a Díjszabás rendezi.

Technikai hiba sürgős egészségügyi vagy biztonsági szolgáltatás teljesítését nem akadályozhatja, ha a jogosultság más módon ésszerűen ellenőrizhető.

21.8. Spirit hagyatéki és végintézkedési jogi rendszer

A Spirit gazdasági modelljéhez kettős haláleseti rendszer kapcsolódik. A Petra Vita-rendszeren belüli, személyhez kötött vagy szerződés szerint Lontrons SE-nél maradó pozíciók sorsát az Ügyfélszerződés, a jelen ÁSZF és a C. tárgykör rendezi; a Lakó külső magánvagyonának hagyatéki sorsáról a Lakó külön, szabad akaratából tett közjegyzői vagy más érvényes végintézkedési okiratban rendelkezik.

A Petra Vita Ügyfélszerződés és a C. tárgykör önmagában nem végrendelet. A Lakó külső hagyatéki vagyona csak a Lakó szándékának megfelelő, érvényes végintézkedés, öröklési szerződés, egyezség vagy más jogszerű jogcím alapján kerülhet a Lontrons SE-hez vagy más, a Lakó által megjelölt személyhez.

A rendszernek számolnia kell a törvényes örökléssel, kötelesrésszel, házastársi jogokkal, korábbi végintézkedéssel és más, az öröklést befolyásoló jogi ténnyel.

FONTOS A Petra Vita gazdasági érdeke nem helyettesítheti az örökhagyó autonómiáját. A végintézkedésnek önálló, szabad és befolyásmentes jognyilatkozatnak kell maradnia.

21.9. Független tanácsadás és érdekellentét

A Spirit Lakó számára a külső hagyatékáról szóló végintézkedési és gondnoki okiratok megtétele előtt tényleges lehetőséget kell biztosítani független ügyvédi, közjegyzői vagy más megfelelő jogi tanácsadás igénybevételére.

A Lontrons SE, annak munkatársa, szerződött partnere vagy más vagyoni érdekeltségű személy nem gyakorolhat olyan nyomást, amely a Lakó külső hagyatékára vonatkozó végintézkedési szabadságát kiüresíti.

Ha a Lakó cselekvőképessége korlátozottá válik és a Lontrons SE az adott ügyben ellenérdekű szerződéses fél vagy vagyoni jogosult, az érdekellentéti helyzetet a D. tárgykör szerinti független/eseti képviselettel kell kezelni.

21.10. Páros Spirit jogviszony

Páros LHJ esetén a személyes Használati Jog fennállását és az utolsó túlélő jogvédelmét a III. rész és az Egyedi Adatblokk határozza meg.

A Spirit szolgáltatási pozíció személyes: a szolgáltatási jogosultságok és a személyhez kötött egészségügyi/gondoskodási elemek személyenként értendők, kivéve a kifejezetten közös háztartási szolgáltatásokat.

Páros Spirit jogviszonyban a közös LHJ Elszámolási Alapérték a keretképzési alapban egyszer vehető figyelembe, míg a személyhez kötött Spirit szolgáltatási felárak személyenként kerülnek hozzáadásra. Ugyanazon közös LHJ-érték két Lakó miatt kétszeresen nem porlasztható.

Az első Lakó halála a túlélő Lakó személyes Használati Jogát nem csökkenti; az elhunyt személyes Spirit szolgáltatási pozíciója megszűnik, míg a közös Egység végleges haláleseti lezárása főszabály szerint az utolsó túlélő halálához igazodik.

21.11. Felmondás, Classic-visszarendezés és halál

A Spirit konstrukció felmondása vagy az A. tárgykör hatálya alá tartozó más megszüntetési eseménye a különleges Spirit szolgáltatási státuszt lezárja és Classic-visszarendezést indít.

Ha a személyes Használati Jog és az LHJ-jogviszony fennmarad, a Lakó Classic státuszban folytatja; ha az LHJ is lezárásra kerül, a Classic zárási és pénzügyi elszámolási szabályok alkalmazandók.

A Lakó halála nem felmondás. Halálesetnél a C. tárgykör, a külön végintézkedési okiratok, a hagyatéki eljárás, valamint aktiválás előtti halál esetén az E. tárgykör szabályai irányadók.

FONTOS A felmondási Classic-visszarendezést és a Spirit haláleseti vagyonrendezést nem szabad ugyanazzal az elszámolási logikával kezelni; eltérő jogcímű események.

22. SPIRIT VIP KONSTRUKCIÓ

22.1. A Spirit VIP jogi lényege

A Spirit VIP a Spirit teljes jogi és szolgáltatási rendszerére épülő konstrukció, amelyhez a normál Spirit szolgáltatási kerettől elkülönített személyes egészségügyi fedezeti elem és annak szerződött külső vagyonkezelési háttere kapcsolódik.

A Spirit VIP-re a Spirit hagyatéki, végintézkedési, gondnoki, kötelező szolgáltatási, Kártya- és felmondási szabályai irányadók, amennyiben a jelen fejezet kifejezetten eltérő szabályt nem állapít meg.

22.2. A személyes egészségügyi fedezet elkülönítése

A Spirit VIP szolgáltatási felára szerkezeti főszabály szerint két egyenlő, 50–50%-os részre oszlik. Az első 50% a Spirit-rész, amely a normál Spirit szolgáltatási keret porlasztási alapjába kerül; a második 50% az elkülönített személyes egészségügyi fedezeti elem, amely nem része a szabad Kártyakeretnek, nem oszlik havi Kártyaporlasztásra, és nem azonos a Spirit általános kötelező szolgáltatási keretével.

A fedezeti elemet a Lontrons SE a Lakó személyéhez rendelten tartja nyilván, míg a fedezeti háttér kezelésében a Lontrons SE-vel szerződésben álló külső Vagyonkezelő Partner működik közre. Ez nem bizalmi vagyonkezelési jogviszony a Lakó és a Vagyonkezelő Partner között, és önmagában nem hoz létre a Lakó javára bankbetétet, befektetési számlát, elkülönített tulajdonosi pénzkövetelést vagy pénzügyi eszközt.

A fedezeti elem képzését, felhasználási feltételeit, időszakos korlátait és maradványkezelését az Ügyfélszerződés, a Díjszabás és az Egyedi Adatblokk határozza meg. A Vagyonkezelő Partner személyét és szabályozási/engedélyezési státuszát a tényleges partneri modell szerint kell az ügyfél számára azonosíthatóvá tenni, ha az az ügyfél jogait vagy a fedezet rendelkezésre állását érdemben érinti.

FONTOS A „fedezet” szó szerződéses szolgáltatási fedezetet jelent. Nem állítható róla olyan vagyonelkülönítési vagy betétbiztonsági joghatás, amelyet a tényleges jogi struktúra nem biztosít.

22.3. A fedezet rendeltetése és felhasználása

A személyes egészségügyi fedezet kizárólag az adott Lakó saját, dokumentált és szakmailag indokolt egészségügyi céljára használható.

Az Ügyfélszerződés, a Kártyaszabályzat és a Szolgáltatási Katalógus szerint finanszírozható lehet különösen magán szakorvosi vizsgálat, második orvosi vélemény, diagnosztika, magánkórházi ellátás, műtét, implantátum, gyógyászati eszköz, rehabilitáció, gyógytorna, szakápolás, betegszállítás, palliatív vagy hospice ellátás.

A konkrét szolgáltatás igénybevételéhez szükséges egészségügyi szakmai indikációt és ellátási döntést az arra jogosult Egészségügyi Szolgáltató hozza meg.

22.4. A magánellátás megszervezésének határai

A Spirit VIP személyes egészségügyi fedezet a szerződés szerinti magánellátási lehetőség finanszírozását és megszervezését támogatja, de nem jelent korlátlan szolgáltatói kapacitás-, konkrét orvos-, intézmény-, időpont- vagy gyógyulási garanciát.

Ha a választott szolgáltatás szakmailag nem indokolt, jogszabályba ütközik, az adott szolgáltató nem rendelkezik szükséges engedéllyel, vagy a Lakó egészségügyi biztonságát veszélyeztetné, a szolgáltatás nem teljesíthető pusztán a fedezet rendelkezésre állása miatt.

FONTOS Pénzügyi fedezet nem írhat felül orvosi indikációt, betegbiztonsági szabályt vagy engedélyezési követelményt.

22.5. Kártya, kötelező szolgáltatások és egészségügyi fedezet párhuzamos nyilvántartása

A Spirit VIP Lakónál három szolgáltatási nyilvántartási réteg különül el: a teljes Spirit szolgáltatási keret; abból a kötelező szolgáltatások után fennmaradó szabad Kártyakeret; valamint a személyhez rendelt Spirit VIP egészségügyi fedezeti elem. A teljes Spirit szolgáltatási keret porlasztási alapja az LHJ Elszámolási Alapérték és a Spirit VIP felár 50%-os Spirit-részének együttes összege; a stabil számítási időszak 300 hónap, így a havi teljes Spirit-keret szerkezeti főszabálya e két érték együttes összegének 300-ad része. A külön egészségügyi fedezeti rész ettől elkülönül, és annak fedezeti hátterében a Lontrons SE szerződött Vagyonkezelő Partnere működhet közre.

Ugyanazon szolgáltatási tétel ugyanazon teljesítés alapján e rétegek között kétszer nem terhelhető. A terhelés jogcímét, időpontját, szolgáltatását és az alkalmazott Díjszabást visszakereshetően dokumentálni kell.

22.6. Páros Spirit VIP és személyhez kötött fedezet

Páros LHJ esetén a közös háztartási szolgáltatások lehetnek közösek, de az elkülönített Spirit VIP egészségügyi fedezet személyhez kötött. A közös LHJ Elszámolási Alapérték a Spirit-keret porlasztási alapjában egyszer vehető figyelembe; a két Lakó személyes Spirit VIP szolgáltatási felárából személyenként az 50%-os Spirit-rész adódik a keretképzési alaphoz, míg a másik 50–50% személyenként elkülönített egészségügyi fedezetként marad. Egyik Lakó saját egészségügyi fedezete a másik Lakó javára csak akkor használható, ha ezt az Ügyfélszerződés és a Díjszabás kifejezetten, jogszerűen lehetővé teszi; ilyen szabály hiányában átcsoportosítás nem vélelmezhető.

A személyhez kötött egészségügyi adatokhoz és fedezeti nyilvántartáshoz való hozzáférést a megfelelő adatvédelmi és egészségügyi titoktartási jogosultságok szerint kell kialakítani.

22.7. Haláleseti maradvány és hagyatéki kapcsolat

A Lakó halálakor a fel nem használt Spirit VIP egészségügyi fedezeti elem – a konstrukció személyhez kötött természetéből következően – lezárul. Annak maradványértéke a Lontrons SE szolgáltatási/fedezeti rendszerében marad, és nem válik automatikusan az örökös javára készpénzben kifizetendő követeléssé.

A Spirit VIP fedezeti elem maradványértéke nem része a Lakó szabad Kártyakeretének és nem azonos a Lakó külső hagyatéki vagyonával. A Lakó külső hagyatékára vonatkozó rendelkezés ettől elkülönült, külön végintézkedési jognyilatkozat.

A Lakó külső hagyatéki vagyonának átszállására a Spirit 21.8–21.9. pontja és a 40. fejezet irányadó.

FONTOS A maradványérték haláleseti sorsa külön jogcímet igényel. A „nem készpénzesíthető Kártya” és az „öröklésből kizárt vagyon” nem ugyanaz a jogi állítás.

22.8. Felmondás és Classic-visszarendezés

A Spirit VIP konstrukció felmondásakor az A. tárgykör szerinti Classic-visszarendezés alkalmazandó.

A külön egészségügyi fedezet addigi felhasználását, esetleges maradványát és a megszűnéskori pénzügyi sorsát az Ügyfélszerződés, a Díjszabás, az A. tárgykör és a tételes elszámolási nyilvántartás alapján külön is rendezni kell.

A felmondás nem teheti visszamenőlegesen „meg nem történtté” a jogszerűen teljesített egészségügyi szolgáltatást, és ugyanazon felhasznált fedezeti tétel kétszer nem vonható le.

FONTOS A Spirit VIP megszüntetési elszámolásában az általános Spirit szolgáltatási keret és a személyes egészségügyi fedezet külön elszámolási soron kezelendő.

V. RÉSZ – DÍJAK, ELSZÁMOLÁS ÉS SZOLGÁLTATÁSI KERETEK

23. DÍJSZABÁS ÉS EGYEDI PÉNZÜGYI ADATOK

23.1. A Díjszabás jogi rendeltetése

Az Egységes Díjszabás a Petra Vita dokumentumrendszerének változó pénzügyi paramétereket tartalmazó, tárgykörében elsődleges dokumentuma. A Díjszabás rögzíti különösen a konkrét díjakat, egységárakat, projektárakat, konstrukciós minimumokat, kedvezményeket, aktuális felárösszegeket, fedezeti limiteket, pénzügyi számítási bemeneteket és az ezekből adódó forintértékeket. A konstrukció jogi karakterét meghatározó stabil porlasztási szerkezetet – így az LHJ és a felár keretképzési státuszát, valamint a 180, 240 és 300 hónapos alapidőszakokat – a jelen ÁSZF rögzíti; a Díjszabás ezeket alkalmazza és számszerűsíti, de nem írhatja át.

A Díjszabás nem önálló LHJ-szerződés és nem módosíthatja a személyes Használati Jog dologi természetét, a konstrukció jogi karakterét, az öröklési vagy hagyatéki státuszt, illetve az ÁSZF-ben biztosított eljárási garanciákat.

23.2. A jogcím és a pénzügyi paraméter elválasztása

Minden fizetési vagy belső szolgáltatási terheléshez azonosítható jogcím szükséges. A jogcím az ÁSZF-ből, az Egységes Egyedi Ügyfélszerződésből vagy más megfelelő szerződéses dokumentumból ered; a pénzügyi mértéket a Díjszabás és az Egységes Egyedi Ügyfélszerződés pénzügyi adatblokkja, illetve szükség esetén a későbbi egyedi pénzügyi adatlap konkretizálja.

Önmagában az, hogy valamely összeg szerepel a Díjszabásban, nem keletkeztet olyan fizetési kötelezettséget, amelynek nincs megfelelő szerződéses jogalapja. Ugyanígy a szerződéses jogcím nem jogosít fel tetszőleges összeg alkalmazására, ha a pénzügyi paraméter meghatározása a Díjszabás tárgya.

FONTOS A Használati Jog mint dologi jog nem azonos a lakhatási, üzemeltetési vagy szolgáltatási díjak jogcímével. A rendszeres díjtételeknek saját, tényleges szerződéses és gazdasági tartalmuk kell legyen.

23.3. Az alkalmazandó Díjszabás azonosítása

Az Egységes Egyedi Ügyfélszerződésben egyértelműen fel kell tüntetni az alkalmazandó Díjszabás verzióját vagy más olyan azonosítóját, amelyből a szerződéskötéskor irányadó pénzügyi feltételek utóbb hitelt érdemlően visszakereshetők.

A Petra Vita a történeti Díjszabás-változatokat és a változás hatálybalépési időpontját olyan módon őrzi meg, hogy egy későbbi elszámolásnál megállapítható legyen: az adott szolgáltatásra, időszakra vagy elszámolási eseményre mely pénzügyi paraméter volt alkalmazandó.

23.4. Előzetes megismerhetőség és átláthatóság

A Szerződő számára a szerződéskötést megelőzően megismerhetővé kell tenni az alkalmazandó Díjszabást és a választott konstrukció pénzügyi működésének lényegét olyan mélységben, hogy a vállalt kötelezettségek gazdasági következménye ésszerűen felmérhető legyen.

Ha a pénzügyi paraméter valamely képlet, index, külső referencia vagy többtényezős számítás alapján változhat, annak működését a Díjszabásnak közérthetően és utólag ellenőrizhetően kell meghatároznia. Pusztán egy általános felhatalmazás vagy meghatározatlan „piaci körülményre” utalás nem tekinthető megfelelő átláthatóságnak.

23.5. Díjmódosítás és szerződéses felhatalmazás

A Díjszabás jövőbeni módosítása csak olyan tárgykörben és olyan eljárásban alkalmazható a fennálló jogviszonyra, amelyre a szerződéses rendszer vagy jogszabály megfelelő jogalapot biztosít. A módosítás nem lehet önkényes, rejtett vagy visszamenőleges.

A Lakót a rá nézve alkalmazandó változásról a jogszabály, az egyedi szerződés és a Díjszabás szerinti módon és időben tájékoztatni kell. A tájékoztatásnak lehetővé kell tennie a változás okának, tárgyának és gyakorlati következményének megértését.

Ha valamely jogviszonyban a módosítás következtében a Lakót megillető felmondási vagy más jognyilatkozati jog nyílik meg, e jogról a tájékoztatásnak egyértelműen rendelkeznie kell.

FONTOS A Díjszabás nem „szabadon átírható árlista”. A fennálló fogyasztói jogviszonyban alkalmazható változtatás feltételeit előre, világosan és ellenőrizhetően kell rendezni.

23.6. Visszamenőleges terhelés és megszerzett jogok védelme

Új vagy módosított Díjszabás főszabály szerint a hatálybalépését követő teljesítésekre alkalmazható. Korábbi időszakra utólag új díj, új számítási mód vagy kedvezőtlenebb szolgáltatási terhelés nem vezethető be pusztán a Díjszabás módosításával.

A Díjszabás változása nem csökkentheti visszamenőlegesen a már igazoltan teljesített szolgáltatás, már jóváírt Kártya-helyesbítés vagy már véglegesen lezárt elszámolás joghatását, kivéve ha korrekcióra jogszabály, nyilvánvaló számítási hiba vagy közös megegyezés alapján kerül sor.

23.7. Projekt- és konstrukcióspecifikus Díjszabás

A Petra Vita különböző Projektjeiben és konstrukcióiban eltérő pénzügyi paraméterek alkalmazhatók, ha az eltérés az Egységes Egyedi Ügyfélszerződésből, annak pénzügyi adatblokkjából és az alkalmazandó Díjszabásból egyértelműen megállapítható.

Az eltérő projektparaméter nem eredményezhet fogalmi zavart: ugyanazon jogcím azonos elnevezéssel és azonos jogi funkcióval szerepeljen, vagy az eltérés magyarázatát kifejezetten fel kell tüntetni.

23.8. Adózási és számviteli minősítés

A szerződéses elnevezés önmagában nem dönti el valamely tétel adó-, számviteli vagy számlázási minősítését. A számlázás és könyvelés során a tényleges ügylet és a mindenkor hatályos adó- és számviteli jog szerinti minősítés irányadó.

Ha valamely Díjszabásban feltüntetett adózási kezelés vagy adómérték jogszabályváltozás, hatósági álláspont vagy a konkrét ügylet minősítése miatt módosul, a Petra Vita a jogszabálykövető korrekciót a szerződéses dokumentációban átláthatóan vezeti át.

23.9. A Díjszabás értelmezési elsőbbségének korlátja

Pénzügyi paraméter tekintetében a Díjszabás tárgyköri elsőbbséget élvez, de nem írhatja felül az ÁSZF vagy az Ügyfélszerződés olyan normatív rendelkezését, amely a jogosultság fennállását, a terhelhetőség feltételeit, a szolgáltatás kötelező vagy választható jellegét, az öröklési státuszt vagy az elszámolás eljárási garanciáját határozza meg.

Eltérés esetén a dokumentumhierarchia és tárgyköri elsőbbség szabályai szerint kell megállapítani, hogy a vitatott kérdés pénzügyi paraméter vagy jogi jogosultság tárgya.

24. FIZETÉS, SZÁMLÁZÁS ÉS PÉNZÜGYI NYILVÁNTARTÁS

24.2/A. A Lontrons SE fizetési kötelezettségeinek kilencvennapos főszabálya

Ha a Lontrons SE-t a szerződés alapján visszafizetési, visszatérítési, záró elszámolási, LHJ-elszámolási vagy más pénzfizetési kötelezettség terheli, azt főszabály szerint az adott fizetési kötelezettséget esedékessé tevő szerződéses eseménytől számított kilencven napon belül teljesíti.

Ha a teljesítéshez az örökösi, képviseleti vagy más jogosulti minőség jogszerű igazolása szükséges, a kilencvennapos határidő a megfelelő legitimáció hitelt érdemlő igazolásától számítandó. Ha kógens jogszabály valamely konkrét fizetésre ennél rövidebb, kötelező határidőt ír elő, a jogszabályi határidő irányadó.

24.1. Pénzfizetési kötelezettség keletkezése

Pénzfizetési kötelezettség csak az alkalmazandó szerződéses jogcím, a megfelelő Díjszabás és az adott teljesítési esemény együttes fennállása alapján terhelhető. A számla vagy fizetési értesítő a kötelezettséget dokumentálja; önmagában nem pótolja a szerződéses jogalapot.

A Petra Vita köteles a fizetési kötelezettség jogcímét a Lakó számára azonosíthatóvá tenni, különösen akkor, ha ugyanazon időszakban több eltérő természetű tétel – lakhatás, közös költség, egyedi fogyasztás, szolgáltatás vagy egyéb elszámolás – válik esedékessé.

24.2. Esedékesség és teljesítés időpontja

Az esedékességet az Ügyfélszerződés, az Egyedi Adatblokk vagy a Díjszabás határozza meg. Ha valamely tétel teljesítési eseményhez kötött, a fizetési határidő számítása csak a szerződés szerint megfelelően azonosított eseménytől indulhat.

A fizetés teljesítésének időpontjára a jogszabály és az alkalmazott fizetési mód szerint irányadó szabályok alkalmazandók. A Petra Vita nem terhelhet a Lakóra olyan késedelmi következményt, amely a Petra Vita vagy a fizetési infrastruktúra bizonyított hibájából ered.

24.3. Számlázás és bizonylati rend

A Petra Vita a jogszabály szerint számlázandó vagy bizonylatolandó tételekről megfelelő okiratot állít ki, illetve gondoskodik annak kiállításáról. A számlán, elszámoláson vagy kapcsolódó kimutatáson a jogcímnek és az elszámolási időszaknak azonosíthatónak kell lennie.

A belső Kártya-terhelés nem helyettesíti az adó- vagy számviteli jog szerint szükséges bizonylatot, és a bizonylat sem alakítja a Kártyát pénzforgalmi eszközzé.

24.4. Befizetés beszámítása és azonosítása

Ha a Lakó egyértelműen megjelöli, hogy befizetését mely esedékes és jogszerű tartozás teljesítésére szánja, a beszámítás során e rendelkezést a jogszabályi keretek között figyelembe kell venni. Azonosítatlan befizetés esetén a Petra Vita a szerződésben rögzített beszámítási rend szerint jár el.

A beszámítási sorrend nem használható arra, hogy vitatott vagy még nem esedékes tétel megelőzze a Lakó által kifejezetten rendezni kívánt, nem vitatott kötelezettséget, ha ezt jogszabály vagy a szerződés nem indokolja.

24.5. Túlfizetés és téves befizetés

A jogalap nélküli vagy tévesen kétszer teljesített befizetést, illetve az elszámolásban keletkezett túlfizetést az azonosítást követően helyesbíteni kell. Ha a felek jogviszonya fennáll és a szerződés ezt lehetővé teszi, a Lakó kérheti a jóváírást vagy a következő esedékes tételbe történő beszámítást; egyébként a jogszabály és a szerződés szerinti visszatérítés alkalmazandó.

A Petra Vita a túlfizetést nem minősítheti át egyoldalúan szolgáltatási felárrá, Kártyakeretté vagy más, eltérő jogi természetű pozícióvá.

FONTOS Pénzbefizetés és szolgáltatási keret nem felcserélhető fogalmak. Átminősítéshez megfelelő jogcím és – ahol szükséges – kifejezett megállapodás kell.

24.6. Vitatott tétel és részleges teljesítés

A Lakó jogosult valamely pénzügyi tételt indokolással vitatni. A vitatás nem mentesít a nem vitatott, egyébként esedékes tételek teljesítése alól; a Petra Vita pedig köteles a vitatott tételt elkülönítetten kezelni és a rendelkezésre álló alapbizonylatok alapján kivizsgálni.

Ha a vitatott tétel később megalapozatlannak bizonyul, a helyesbítést visszakövethető módon kell elvégezni. Ha a vitatás megalapozatlan, a jogszerű késedelmi következmények a szerződés és a jogszabály szerint alkalmazhatók.

24.7. Késedelem, felszólítás és arányosság

Fizetési késedelem esetén a Petra Vita a jogszabály és a szerződés szerint késedelmi jogkövetkezményt alkalmazhat. Tartós vagy lényeges hátralék esetén a Lakót írásban tájékoztatni kell a tartozás jogcíméről, összegéről, az alkalmazott Díjszabásról, a rendezés módjáról és a szerződéses következményekről.

A lakhatási vagy alapvető biztonsági szolgáltatás korlátozása nem lehet automatikus behajtási eszköz. Olyan intézkedés, amely a Lakó életét, egészségét, emberi méltóságát vagy a bejegyzett Használati Jog gyakorlását aránytalanul veszélyezteti, csak megfelelő külön jogalap és a kógens szabályok betartása mellett alkalmazható.

FONTOS Tartozásbehajtás és lakhatási jog megszüntetése nem azonos eljárás. A pénzügyi hátralék önmagában nem törli a földhivatali bejegyzést.

24.8. Részletfizetés és méltányossági megállapodás

A Petra Vita a Lakó fizetési nehézsége esetén külön írásbeli részletfizetési vagy átütemezési megállapodást köthet. E megállapodás nem módosítja a tartozás eredeti jogcímét, hacsak a felek ezt kifejezetten és jogszerűen nem rendezik.

A méltányossági megállapodás nem válhat rejtett konstrukcióváltássá, LHJ-terheléssé vagy öröklési státuszváltozássá.

24.9. Pénzügyi nyilvántartás és tételes kimutatás

A Petra Vita pénzügyi és szolgáltatási nyilvántartásának alkalmasnak kell lennie arra, hogy a Lakóhoz kapcsolódó befizetés, terhelés, jóváírás, kedvezmény, Kártya-tétel, LHJ-elszámolási tétel és visszatérítés időpontja, jogcíme és forrásdokumentuma utólag azonosítható legyen.

A Lakó jogosult a saját jogviszonyára vonatkozó, ésszerűen szükséges tételes kimutatást megismerni. A kimutatás nem terjedhet ki más Lakó személyes vagy üzleti titkot képező adataira.

24.10. Kettős terhelés tilalma és egyeztetés

Ugyanazon gazdasági teljesítés ugyanazon Lakó terhére egyszer számolható el. Ha ugyanazon szolgáltatás több technikai rendszerben – például számlázásban, Kártyában és szolgáltatási naplóban – is megjelenik, e megjelenések nem minősülnek önálló fizetési jogcímnek.

Rendszerközi eltérés esetén a Petra Vita köteles egyeztetést végezni, a téves tételt helyesbíteni és a korrekció nyomát megőrizni.

FONTOS Három nyilvántartásban látható ugyanaz a szolgáltatás – attól még csak egyszer terhelhető.

25. SZOLGÁLTATÁSI FELÁR, SZOLGÁLTATÁSI KERET ÉS PETRA VITA KÁRTYA

25.1. A szolgáltatási felár jogi természete

A szolgáltatási felár a Life-, Life VIP- és Spirit-család konstrukcióiban a szerződés szerint létrejövő szolgáltatási pozícióhoz kapcsolódó ellenértéki elem. Rendeltetése nem hozamtermelés, hanem a konstrukcióban meghatározott jövőbeni szolgáltatási jogosultságok finanszírozási és elszámolási alapjának létrehozása.

A szolgáltatási felár nem azonos az LHJ-vagyoni pozícióval, a személyes Használati Joggal, bankbetéttel, befektetési eszközzel vagy biztosítási díjjal. E szerződéses elhatárolás csak addig irányadó, amíg a tényleges működés nem valósít meg valamely kötelező ágazati jogi tényállást.

25.1/A. Porlasztási alapszabály és konstrukciós mátrix

A porlasztás a szolgáltatási keret időarányos képzésének számítási módszere. Nem azonos az LHJ-feléléssel, nem azonos a szolgáltatás tényleges igénybevételével és nem azonos a haláleseti, felmondási vagy más záró elszámolással. A személyes Használati Jog egyik konstrukcióban sem porlasztódik.

A következő mátrix a konstrukciók stabil porlasztási főszabályát rögzíti. A konkrét LHJ-értéket, szolgáltatási felárat, projektminimumot és az ezekből adódó havi forintértéket a Díjszabás és az Egyedi Adatblokk tartalmazza.

Konstrukció	LHJ Elszámolási Alapérték	Szolgáltatási felár	Porlasztási időszak	Stabil keretképzési főszabály
Classic	Nem porlasztódik; nem keretképzési alap.	Nincs kötelező konstrukciós felár.	–	Nincs automatikus konstrukciós Kártyakeret.
Beyond	Nem porlasztódik; Beyond Rent alatt sem.	Nincs kötelező konstrukciós felár Beyond státuszban.	–	Saját beköltözéskor a választott konstrukció szabálya lép be.
Life	Nem porlasztódik; nem keretképzési alap.	Kizárólag a Life szolgáltatási felár porlasztódik.	180 hónap	Life felár / 180.
Life VIP – I. szakasz	Nem porlasztódik; nem keretképzési alap.	Kizárólag a Life VIP szolgáltatási felár porlasztódik.	300 hónap az Aktiválási Naptól	Life VIP felár / 300.
Life VIP – II. szakasz	Továbbra sem porlasztódik; nem keretképzési alap.	Továbbra is kizárólag a Life VIP szolgáltatási felár a számítási alap.	Nincs új porlasztási időszak; az Aktiválási Naptól számított 300 hónapos számítás folytatódik.	Változatlanul Life VIP felár / 300; Spirit-szintű kötelező szolgáltatási elsőbbséggel. A 300 hónap után a havi keretjogosultság élethosszig fennmarad.
Spirit Light	Az LHJ Elszámolási Alapérték része a szolgáltatási porlasztási alapnak.	A tényleges Spirit Light felár szintén része.	240 hónap	(LHJ Elszámolási Alapérték + felár) / 240.
Spirit	Az LHJ Elszámolási Alapérték része a szolgáltatási porlasztási alapnak.	A tényleges Spirit felár szintén része.	300 hónap	(LHJ Elszámolási Alapérték + felár) / 300.
Spirit VIP – Spirit-rész	Az LHJ Elszámolási Alapérték része a szolgáltatási porlasztási alapnak.	A Spirit VIP felár 50%-os Spirit-része porlasztódik.	300 hónap	(LHJ Elszámolási Alapérték + Spirit-rész) / 300.
Spirit VIP – egészségügyi fedezet	Nem kapcsolódik hozzá külön LHJ-porlasztás.	A Spirit VIP felár másik 50%-a elkülönített személyes egészségügyi fedezet; nem Kártyaporlasztás.	Külön fedezeti szabály	Felhasználása a Díjszabás szerinti időbeli és mennyiségi korlátok szerint történik.

FONTOS A „nem pénzügyi termék” kijelentés nem marketingcímke, hanem működési korlát: a rendszer tényleges működésének is ehhez kell igazodnia.

25.2. A Kártya fogalma és technikai szerepe

A Petra Vita Kártya fizikai, digitális vagy ügyfélportálon megjelenített technikai jogosultsági azonosító és belső szolgáltatási nyilvántartás. Nem a plasztik vagy az alkalmazás hozza létre a szolgáltatási jogot: a jogosultság az Ügyfélszerződésből, a konstrukcióból és a Díjszabásból ered.

A Kártya elvesztése, technikai zárolása vagy cseréje önmagában nem szünteti meg a már fennálló szerződéses szolgáltatási jogosultságot.

25.3. Pénzforgalmi és elektronikus pénz elhatárolás

A Kártya nem használható általános fizetési eszközként, nem vezet fizetési számlát, nem biztosít harmadik személyek felé szabad pénzforgalmat, és a szabad szolgáltatási keret nem váltható szabadon készpénzre vagy más pénzre. A rendszer célja kizárólag a Petra Vita szerződéses szolgáltatásainak és partneri szolgáltatásainak belső jogosultsági és elszámolási kezelése.

Ha a rendszer működése később a pénzforgalmi szolgáltatás, elektronikus pénz, forgatható utalvány vagy más engedélyköteles pénzügyi tevékenység törvényi ismérveit eléri, a működést az ágazati szabályokhoz kell igazítani, és az ÁSZF elhatároló rendelkezése önmagában nem zárja ki e minősítést.

25.4. Teljes szolgáltatási keret és szabad maradványkeret

A Spirit Light, Spirit és Spirit VIP konstrukcióban a teljes szolgáltatási keret nem azonos a Lakó által szabadon választható szolgáltatásokra felhasználható kerettel. A teljes keretből elsőbbséggel, belső elszámolással kell finanszírozni a Díjszabás és az adott konstrukció szerint kötelező lakhatási és üzemeltetési tételeket, a közös költséget, a standard takarítást és kapcsolódó mosási/textilszolgáltatást, az élelmezést, az alap egészségügyi és egészségbiztonsági szolgáltatást, valamint a Díjszabásban kötelezőként meghatározott további alapszolgáltatásokat.

A Kártyán szabadon felhasználhatóként kizárólag a kötelező terhelések után fennmaradó maradványkeret jelenhet meg. A szabad felhasználás nem veszélyeztetheti a kötelező szolgáltatások szerződéses elsőbbségét.

25.5. Life és Life VIP Kártya

Life és Life VIP esetén a Kártya kizárólag a szolgáltatási felárhoz kapcsolódó, a 18–19. fejezetben meghatározott porlasztási szabály és a Díjszabás szerint képzett szolgáltatási jogosultságot tartja nyilván. Az LHJ Elszámolási Alapérték sem a Life, sem a Life VIP első vagy későbbi szolgáltatási szakaszában nem képezi e Kártyakeret porlasztási alapját. A Life/Life VIP első szolgáltatási szakaszában a lakhatási és üzemeltetési díjak, a közös költség, az egyedi rezsi, a standard takarítás, a mosási/textilszolgáltatás és más kötelező lakhatási tétel főszabály szerint a Kártyakereten kívül rendezendő. E tételek Kártyára terhelhetősége kizárólag akkor alkalmazható, ha azt az adott konstrukció és a mindenkor alkalmazandó Díjszabás kifejezetten lehetővé teszi; automatikus terhelhetőség nem vélelmezhető.

A Life/Life VIP Kártya a Díjszabás és a Szolgáltatási Katalógus szerint különösen nem lakhatási jellegű életmód-, kényelmi, közlekedési, étkezési többlet-, kiemelt vagy magánegészségügyi és partneri szolgáltatásokra használható. A Life VIP későbbi Spirit-szintű szolgáltatási szakaszában a 25.4. pont szerinti kötelező szolgáltatási elsőbbség alkalmazandó, miközben a Life VIP öröklési, felmondási és elszámolási jogi karaktere változatlanul Life VIP marad.

FONTOS A Spirit-szintű szolgáltatás nem egyenlő Spirit-jogi státusszal.

25.6. Spirit VIP elkülönített személyes egészségügyi fedezet

A Spirit VIP elkülönített személyes egészségügyi fedezete a szabad Kártyakerettől és az általános szolgáltatási kerettől külön nyilvántartandó. A Spirit VIP szolgáltatási felár e célra rendelt 50%-os része nem havi Kártyaporlasztással nyílik meg, hanem külön fedezeti állományként szolgál az érintett Lakó saját, dokumentált és szakmailag indokolt egészségügyi céljára; nem minősíthető át szabad maradványkeretté, más személy javára szolgáló keretté vagy általános működési forrássá.

A felhasználás pénzügyi feltételeit, időbeli és mennyiségi korlátait, valamint maradványkezelését a Díjszabás rendezi; az egészségügyi szükségességet és szakmai tartalmat az arra jogosult Egészségügyi Szolgáltató határozza meg.

25.7. Szolgáltatás megrendelése és keretfoglalás

Választható szolgáltatás csak igazolható megrendelés alapján terhelhető. A megrendelés előtt a Lakó számára megismerhetővé kell tenni a szolgáltatás elszámolási értékét vagy annak meghatározási módját, a lényeges kapacitási feltételeket, az esetleges lemondási szabályt és a szakmai előfeltételeket.

Előfoglaláskor a szükséges keret ideiglenesen foglalható. A foglalás nem válik végleges terheléssé addig, amíg a szolgáltatás teljesítése vagy a jogszerű lemondási költség elszámolhatósága nem állapítható meg.

25.8. Tényleges teljesítés és kettős terhelés tilalma

Főszabály szerint csak ténylegesen teljesített vagy előre közölt, jogszerű lemondási szabály alapján elszámolható szolgáltatás terhelhető. Elmaradt szolgáltatás esetén a foglalást fel kell oldani, illetve a téves terhelést helyesbíteni kell.

Ugyanazon szolgáltatás ugyanazon teljesítési esemény alapján egyszer terhelhető; a kötelező keretből és a szabad Kártyakeretből ugyanazon tétel párhuzamos levonása tilos.

FONTOS Belső elszámolásnál is érvényes a legegyszerűbb pénzügyi igazság: egy szolgáltatásért egy elszámolás jár.

25.9. Kerethiány, külső finanszírozás és LHJ-felélés

Ha a szabad keret valamely opcionális szolgáltatásra nem elegendő, a szolgáltatás csak a Díjszabás és a szerződés szerint megengedett más finanszírozási mód alkalmazásával rendelhető meg.

Az LHJ-vagyoni pozíció felélése nem automatikus Kártyafunkció. Classic, Life és Life VIP esetén szükséges egészségügyi, ápolási, gondozási vagy életviteli ellátás fedezethiányakor az LHJ terhelése kizárólag a B. tárgykör szerinti szükségességi, dokumentációs és forrássorrendi rendszerben történhet.

FONTOS A Kártya „0” egyenlege önmagában soha nem ad felhatalmazást az LHJ megterhelésére.

25.10. Páros LHJ és közös keret

Páros jogviszonyban az Egyedi Adatblokk meghatározza, hogy a szolgáltatási keret közös háztartási vagy személyenként elkülönített. A személyhez kötött egészségügyi fedezet és a személyes Spirit-szolgáltatási jogosultság kizárólag az érintett személy javára használható.

A hozzáférési jogosultság nem azonos a tulajdoni, öröklési vagy elszámolási jogosultsággal. Attól, hogy mindkét Lakó látja vagy használhatja a közös keretet, a haláleseti jogi státusz nem változik meg.

25.11. Helyesbítés, reklamáció és visszaterhelés

A Lakó a Kártyaelszámolás valamely tételét vitathatja. A Petra Vita köteles a szolgáltatási napló, a megrendelés, az alapbizonylat és az alkalmazott Díjszabás alapján a tételt érdemben felülvizsgálni.

Hibás vagy jogosulatlan terhelést helyesbíteni kell. A korrekció elsődlegesen az eredeti elszámolási helyen történik; készpénzes visszafizetés csak olyan esetben alkalmazandó, amikor azt a jogviszony természete, az Ügyfélszerződés vagy jogszabály indokolja.

25.12. Hozzáférés, zárolás és technikai üzemszünet

Jogosulatlan hozzáférés vagy visszaélés gyanúja esetén a technikai hozzáférés ideiglenesen zárolható. A zárolás nem szünteti meg a szerződéses szolgáltatási jogot, és a jogosultság igazolását követően megfelelő alternatív hozzáférést kell biztosítani.

Rendszerhiba esetén manuális vagy más biztonságos ideiglenes nyilvántartás alkalmazható. Sürgős egészségbiztonsági vagy biztonsági segítség nem tagadható meg pusztán azért, mert a Kártya vagy az ügyfélportál átmenetileg nem működik, ha a jogosultság más módon ésszerűen ellenőrizhető.

FONTOS Technikai rendszerhiba nem válhat emberi biztonsági kockázattá.

25.13. Kártya-architektúra – értelmező ábra

KONSTRUKCIÓ	TELJES SZOLGÁLTATÁSI JOG	KÖTELEZŐ TERHELÉSEK	SZABAD MARADVÁNYKERET	VÁLASZTOTT SZOLGÁLTATÁS

Réteg	Jogi természet	Pénzzé váltható?	Elsődleges forrás
LHJ-vagyoni pozíció	Kötelmi elszámolási pozíció	Csak a szerződéses záró elszámolás szerint	ÁSZF / Ügyfélszerződés
Teljes szolgáltatási keret	Belső szolgáltatási jogosultság	Nem szabadon	Konstrukció / Díjszabás
Kötelező terhelés	Konstrukcióban elsőbbségi szolgáltatási elszámolás	Nem	Konstrukció / Kártyaszabályzat
Szabad maradványkeret	Választható szolgáltatásokra használható jogosultság	Nem szabadon	Kártyaszabályzat
Spirit VIP egészségügyi fedezet	Elkülönített, személyes egészségügyi célú fedezet	Nem szabadon	Spirit VIP / Díjszabás

26. LHJ-VAGYONI ELSZÁMOLÁS

26.1. Az elszámolás tárgya és funkciója

Az LHJ-vagyoni elszámolás a személyes Használati Jogtól elkülönült kötelmi elszámolási folyamat. Célja annak tételes megállapítása, hogy egy elszámolási eseménykor az Ügyfélszerződés, a konstrukció, a Díjszabás, a jelen ÁSZF és az adott eseményhez ténylegesen létrejött okiratok alapján milyen jóváírások, levonások és teljesítések vehetők figyelembe.

Az elszámolás megnyílása önmagában nem jelenti a személyes Használati Jog megszűnését vagy ingatlan-nyilvántartási törlését; e jogi eseményeket a III. és IX. rész külön kezeli.

FONTOS Pénzügyi elszámolás és dologi jogi törlés két külön jogi folyamat.

26.2. LHJ Elszámolási Alapérték

Az LHJ Elszámolási Alapérték az a szerződésesen azonosított referenciaérték, amelyhez a konstrukció és a Díjszabás az LHJ-vagyoni pozíció későbbi elszámolását kapcsolja. A konkrét összeg és pénzügyi számítási módszer az Egyedi Adatblokkban és a Díjszabásban rögzítendő.

Az Elszámolási Alapérték nem azonos automatikusan az ingatlan tulajdonjogi forgalmi értékével, a Használati Jog önálló forgalmi értékével vagy a Lakó által időközben igénybe vett szolgáltatások összegével.

26.3. Elszámolási események

Elszámolási esemény lehet különösen a szerződés vagy az LHJ-vagyoni pozíció lezárása, az Ügyfélszerződésben meghatározott jogutódlási vagy haláleseti esemény, a Classic-visszarendezés, Beyond elszámolás, illetve más olyan szerződéses esemény, amelyhez a dokumentumrendszer pénzügyi zárást rendel.

A rendes szolgáltatási időszak lezárása vagy szolgáltatási szakaszváltás csak akkor nyit LHJ-vagyoni elszámolást, ha ezt az adott konstrukció kifejezetten kimondja.

26.4. Új LHJ-hoz kapcsolódó elszámolás

Ha az Ügyfélszerződés szerint a korábbi LHJ-vagyoni pozíció végleges elszámolása új LHJ létrejöttéhez vagy az Egység új jogosult számára történő szerződéses hasznosításához kapcsolódik, a Petra Vita az értékesítési és elszámolási folyamatot dokumentáltan vezeti.

Az új LHJ-ból származó pénzügyi adatok és a korábbi jogosultat megillető elszámolás kapcsolatát a Díjszabás és az alkalmazandó szerződés rögzíti. Az ÁSZF nem állapít meg olyan értékmegosztási arányt vagy képletet, amelyet a jelenlegi forrásdokumentumok nem tartalmaznak egyértelműen.

26.5. Objektív értékmegállapítás és elhúzódó értékesítés

Ha az elszámolás új LHJ értékesítéséhez kapcsolódik és az értékesítés érdemben elhúzódik, a Petra Vita az Ügyfélszerződés szerinti időpontban objektív értékfelülvizsgálatot, szükség esetén független értékbecslést és dokumentált értékesítési intézkedési tervet alkalmaz.

A jogosultat vagy örököst az eljárás lényeges státuszáról és az elszámolást befolyásoló értékelési döntésről indokolatlan késedelem nélkül tájékoztatni kell.

26.6. Elszámolásba bevonható levonások

Levonás csak olyan tétel alapján alkalmazható, amelynek jogcíme a szerződésből, a konstrukcióból, a jelen ÁSZF-ből, a Díjszabásból vagy az adott eseményhez jogszerűen létrejött okiratból következik, ténylegesen felmerült, megfelelően dokumentált és ugyanazon gazdasági eseményre korábban még nem került elszámolásra.

Lakói kár, díjhátralék, szolgáltatási terhelés vagy más követelés csak az alkalmazandó eljárási szabályok szerint számolható el. A Petra Vita saját szerződésszegéséből eredő költség nem terhelhető át a Lakóra pusztán záró elszámolási tételként.

FONTOS A záró elszámolás nem „szabad levonási lista”; minden tételhez jogcím, tény és bizonyíték kell.

26.7. Tételes záró kimutatás

A záró kimutatásnak legalább olyan részletezettséggel kell készülnie, hogy abból az alkalmazott szerződés- és Díjszabás-verzió, az LHJ Elszámolási Alapérték, a jóváírások, a levonások jogcíme, a vitatott tételek, a már teljesített kifizetések és a végső egyenleg visszakövethető legyen.

Ha az elszámolás örökössel vagy más jogutóddal történik, az elszámolásra jogosult személyét megfelelő hagyatéki vagy más jogcímmel kell igazolni.

26.8. Vitatott záró tétel

Ha a jogosult a záró kimutatás valamely tételét vitatja, a nem vitatott és elkülöníthető rész teljesítése indokolatlanul nem tartható vissza pusztán a vita fennállása miatt, kivéve ha jogszabály vagy a követelések szoros összefüggése ezt kizárja.

A vitatott tételhez kapcsolódó dokumentációt meg kell őrizni, és a felek elsődlegesen egyeztetéssel, majd a panasz- és jogvita-rendszer szerint rendezik.

27.2/A. Alap egészségügyi és egészségbiztonsági költségelem

A Petra Vita lakhatási díjrendszerében az alap egészségügyi és egészségbiztonsági szolgáltatási háttér elkülönítetten kimutatott, kötelező költségelem. Aktuális napi/havi összegét az Egységes Díjszabás tartalmazza; a költségelem a Díjszabásban meghatározott éves költségváltozási rendszer szerint változik.

E költségelem nem jelent korlátlan egészségügyi szakellátást. Tartalma az egészségbiztonsági, jelzési, szervezési és a konstrukcióhoz rendelt alapellátási körre terjed ki; tényleges humán-egészségügyi ellátást az arra jogosult Egészségügyi Szolgáltató végez.

VI. RÉSZ – LAKHATÁS, SZOLGÁLTATÁS, EGÉSZSÉG ÉS DIGITÁLIS RENDSZER

27. LAKHATÁS, KÖZÖS MŰKÖDÉS ÉS REZSI

27.1. A lakhatási működés jogi elhatárolása

A személyes Használati Jog az Egység személyes használatának dologi jogi alapja; a lakhatási, üzemeltetési, közös költségi, egyedi fogyasztási és szolgáltatási tételek ettől elkülönült kötelmi jogcímek. A lakhatási működés díjai nem tekinthetők automatikusan a dologi jog „árának”.

A Petra Vita az egyes jogcímeket a Díjszabásban és a pénzügyi nyilvántartásban elkülönítetten kezeli.

FONTOS Ez a jogcím-elhatárolás az egész LHJ-rendszer egyik legfontosabb védelmi pontja.

27.2. Lakhatási és üzemeltetési háttér

A lakhatási működés magában foglalhatja az Egység szerződés szerinti használhatóságához és a Projekt közös működéséhez szükséges üzemeltetési, adminisztratív, biztonsági, informatikai és szolgáltatásszervezési hátteret a Díjszabás és a Projekt dokumentumai szerint.

A konkrét helyi működési rendet és együttélési szabályokat a projektspecifikus Házirend rendezi; a Házirend nem módosíthatja az LHJ jogi természetét, a konstrukció öröklési státuszát vagy az Ügyfélszerződés lényeges pénzügyi és megszűnési szabályait.

27.3. Közös költség és közös infrastruktúra

A közös költségi vagy más közösségi üzemeltetési tétel a Projekt közösen használt területei, rendszerei és működési elemei fenntartásához kapcsolódó, a Díjszabás szerint meghatározott szerződéses költségviselés. A pontos tartalmat és számítási alapot a Díjszabás és a projektdokumentáció határozza meg.

A közös költségből finanszírozott tételeket nem lehet ugyanazon időszakra és ugyanazon tartalommal más jogcímen ismételten a Lakóra terhelni.

27.4. Egyedi közüzemi és fogyasztási költségek

Az Egységhez közvetlenül rendelhető közüzemi vagy más egyedi fogyasztási tételt mérés, szolgáltatói számla, objektív megosztási szabály vagy más előre rögzített és ellenőrizhető módszer alapján kell elszámolni.

Ha közvetlen mérés nem lehetséges, a megosztási módszert a Projekt dokumentumában és a Díjszabásban előzetesen megismerhetővé kell tenni.

27.5. Lakhatási szolgáltatás elmaradása és átmeneti használhatatlanság

Ha az Egység vagy valamely alapvető lakhatási rendszer műszaki okból átmenetileg nem használható rendeltetésszerűen, a Petra Vita a hiba jellegéhez és időtartamához igazodó helyreállítási, helyettesítő vagy átmeneti elhelyezési intézkedést alkalmaz a 14. és 48. fejezet szerint.

Az elszámolási következményt a tényleges szolgáltatáskiesés, az alkalmazott helyettesítő teljesítés és a Díjszabás vagy Ügyfélszerződés rendelkezése alapján kell meghatározni. Nem teljesített szolgáltatás teljesítettként nem számolható el.

FONTOS A helyettesítő teljesítés értéke és a kimaradt szolgáltatás elszámolása nem vezethet kettős díjhoz.

28. SZOLGÁLTATÁSI RENDSZER ÉS PARTNER SZOLGÁLTATÓK

28.1. A Szolgáltatási Katalógus szerepe

A Szolgáltatási Katalógus a Petra Vita rendszerben elérhető szolgáltatási kategóriákat, azok közérthető tartalmát, tipikus igénybevételi módját és működési korlátait írja le. Nem árlista, nem önálló Díjszabás, és önmagában nem garantálja minden szolgáltatás minden Projektben való folyamatos elérhetőségét.

A konkrét szolgáltatási jogosultságot a konstrukció, az Ügyfélszerződés, a Díjszabás, a Kártyaszabályzat, a Katalógus és a Projekt tényleges szolgáltatási kapacitása együtt határozza meg.

28.2. Kötelező és választható szolgáltatás

Kötelező szolgáltatás az, amelyet az adott konstrukció a Lakó alapcsomagjába épít és amelynek elszámolása a konstrukció szerint elsőbbségi vagy kötelező. Választható szolgáltatás az, amelyet a Lakó külön megrendeléssel vehet igénybe a rendelkezésre álló keret vagy más jogszerű finanszírozás terhére.

A szolgáltatás kötelező vagy választható jellegét nem lehet pusztán a Katalógusban vagy a technikai Kártyafelületen megváltoztatni; ehhez megfelelő konstrukciós és szerződéses alap szükséges.

28.3. Szolgáltatási kategóriák

A Petra Vita szolgáltatási rendszere – az adott Projekt és konstrukció szerint – magában foglalhat lakhatási és üzemeltetési szolgáltatást, takarítási és textilszolgáltatást, étkezést, egészségbiztonsági és egészségügyi hozzáférésszervezést, közlekedési és kísérési szolgáltatást, életmód- és kényelmi szolgáltatásokat, közösségi programokat, valamint más szerződésesen meghatározott szolgáltatási kategóriát.

E kategóriák részletes szakmai és technikai tartalmát külön szabályzat vagy Projekt-dokumentum határozhatja meg, feltéve hogy nem írja felül az ÁSZF-ben biztosított lényeges jogosultságot.

28.4. Megrendelés, kapacitás és előfeltétel

Egyes szolgáltatások előzetes foglaláshoz, szakmai indikációhoz, partneri kapacitáshoz, helyszíni rendelkezésre álláshoz vagy más objektív feltételhez köthetők. A Lakót a megrendelés előtt tájékoztatni kell a lényeges előfeltételekről és a várható teljesítési keretről.

Kapacitáshiány esetén a Petra Vita nem köteles lehetetlen teljesítést ígérni, de a kötelező szolgáltatás esetén ésszerű helyettesítő vagy partneri megoldást kell keresnie a szerződéses szolgáltatási szint megőrzésére.

28.5. Lemondás, késés és no-show

A választható szolgáltatás lemondási, késési és meg nem jelenési feltételeit a szolgáltatás jellegéhez igazodóan, előzetesen és közérthetően kell közölni. Lemondási költség csak akkor számolható el, ha annak szerződéses alapja, mértéke vagy számítási módja előre megismerhető volt, és alkalmazása nem tisztességtelen.

A ténylegesen nem teljesített szolgáltatás teljes díja főszabály szerint nem terhelhető pusztán azért, mert a szolgáltatás technikailag foglalva volt.

FONTOS A „no-show” szabály nem lehet rejtett büntetés; előre közölt, arányos és jogszerű feltétel kell.

28.6. Partner szolgáltató igénybevétele

A Petra Vita saját teljesítéssel vagy megfelelő Partner szolgáltató közreműködésével nyújthat szolgáltatást. A partner személyének változása önmagában nem minősül konstrukcióváltásnak, ha a Lakó számára vállalt lényeges szolgáltatási szint és jogi védelem fennmarad.

Engedélyköteles szakmai szolgáltatást kizárólag arra jogosult személy vagy szervezet végezhet saját szakmai felelősségére. A Petra Vita nem ruházhat át partnerre olyan kötelezettséget oly módon, hogy az ügyfél számára a szerződéses felelősség követhetetlenné váljon.

28.7. Külső, Lakó által választott szolgáltató

A Lakó – az Ügyfélszerződés, a Házirend, a biztonsági és belépési szabályok keretei között – igénybe vehet saját választású külső szolgáltatót is, ha ezzel más Lakó jogát, a Projekt biztonságát vagy valamely engedélyköteles rendszer működését nem sérti.

A Lakó által közvetlenül választott külső szolgáltató szakmai és pénzügyi teljesítéséért a Petra Vita csak akkor felel, ha annak kiválasztását, szerződtetését vagy teljesítését kifejezetten magára vállalta.

28.8. Szolgáltatás dokumentálása és minőségkontroll

A szolgáltatás igénybevételét, elmaradását, helyettesítését, terhelését és jóváírását olyan módon kell dokumentálni, hogy az esemény utóbb ellenőrizhető legyen. Különösen a rendszeresen ismétlődő vagy Kártyáról terhelt szolgáltatás esetén szükséges időpont- és jogcímszintű nyilvántartás.

A Petra Vita belső minőségkontrollja vizsgálhatja a teljesítési időt, panaszokat, partneri hibákat és visszatérő szolgáltatáskieséseket. Engedélyköteles szakmai szolgáltatás minőségirányítása az adott szakmai szolgáltató saját kötelezettsége is.

28.9. Szolgáltatási felelősségi mátrix

Esemény	Petra Vita / Üzemeltető	Partner	Lakó
Megrendelés	csatorna, jogosultság, szervezés	kapacitás visszaigazolása	pontos igény, szükséges adatok
Teljesítés	nyomon követés, elszámolás	szakmai/tényleges teljesítés	együttműködés
Kimaradás	helyettesítés vagy korrekció szervezése	hiba jelzése és helyreállítás	ésszerű jelzés
Engedélyköteles szakmai döntés	nem írhatja felül	saját engedély és szakmai felelősség	beleegyezés / együttműködés
Elszámolás	jogcím és tételes nyilvántartás	alapbizonylat/teljesítésigazolás	vitatási jog

29. EGÉSZSÉGBIZTONSÁGI RENDSZER

29.1. Cél és jogi természet

A Petra Vita egészségbiztonsági rendszere a biztonságos önálló életvitelt támogató technológiai, jelzésfogadási, állapotkövetési, kommunikációs és betegút-szervezési háttér. Nem azonos folyamatos orvosi felügyelettel, kórházi ellátással, diagnózissal vagy automatikus szakápolással.

A rendszer pontos szolgáltatási tartalma konstrukció- és Projektfüggő; az alap egészségbiztonsági elemeket az adott Ügyfélszerződés, a Szolgáltatási Katalógus és az Egészségügyi Protokoll határozza meg.

FONTOS Az egészségbiztonság és az egészségügyi szakellátás szándékosan két külön felelősségi réteg.

29.2. Belépési alapállapot és egészségbiztonsági adatlap

Beköltözéskor vagy a szolgáltatás aktiválásakor – a konstrukció és a szakmai protokoll szerint – alapállapot-felmérés és egészségbiztonsági adatlap készíthető. Célja a biztonságos lakhatás, a vészhelyzeti segítség és az ellátásszervezés támogatása, nem pedig a Petra Vita által végzett diagnosztika.

Az adatlap csak a szükséges adatkört tartalmazhatja; az egészségügyi adatokhoz való hozzáférést szerepkör és tényleges szükségesség szerint korlátozni kell.

29.3. Jelzésfogadás és elsődleges szervezési triázs

Egészségbiztonsági jelzés érkezhet a Lakótól, digitális eszközből, személyzettől, hozzátartozótól vagy más észlelőtől. A jelzés fogadója a rendelkezésre álló információ alapján sürgős vagy nem sürgős szervezési útvonalat indíthat.

E besorolás nem orvosi diagnózis. Bizonytalan, gyorsan romló, súlyos vagy életveszély gyanúját keltő helyzetben a sürgősségi ellátórendszer kezdeményezése elsőbbséget élvez.

FONTOS A biztonsági diszpécser feladata a helyes út megnyitása, nem az orvosi diagnózis felállítása.

29.4. Sürgős állapot és hozzáférés az Egységhez

Akut vagy életveszély gyanúja esetén a Petra Vita a helyszíni protokoll szerint sürgősségi segítséget kezdeményez, és a szükséges mértékben biztosítja a mentésben részt vevő jogosult személyek hozzáférését az Egységhez.

A rendelkezésre álló releváns adat csak megfelelő jogalappal és a szükségesség mértékében adható át. A vészhelyzeti bejutást és adattovábbítást utólag dokumentálni kell.

29.5. Gyógyszerszedési és állapotkövetési támogatás

A digitális gyógyszerszedési emlékeztetés, állapotkövetés vagy más egészségbiztonsági funkció támogató eszköz. Nem helyettesíti a kezelőorvos utasítását, nem jogosít gyógyszerelés önálló módosítására, és nem keletkeztet orvosi döntési jogosultságot a Petra Vita oldalán.

Ha a technikai rendszer szokatlan értéket vagy elmaradást jelez, az ebből következő intézkedés a szakmai és sürgősségi protokoll szerint történik.

FONTOS Az algoritmus vagy emlékeztető jelzés nem recept és nem orvosi utasítás.

29.6. Vészhelyzeti kapcsolattartó

A Lakó megjelölhet vészhelyzeti kapcsolattartót, akit a Lakó rendelkezése és a jogszabályi keretek szerint meghatározott eseményekben értesíteni lehet. A kapcsolattartói státusz önmagában nem ad törvényes képviseleti jogot és nem biztosít korlátlan egészségügyi adathozzáférést.

Sürgős segítség kezdeményezése nem késleltethető pusztán azért, mert a kapcsolattartó nem elérhető.

29.7. Egészségbiztonsági dokumentáció

A lényeges jelzést, sürgősségi intézkedést, hozzáférést, kapcsolattartói értesítést és szervezési döntést olyan módon kell dokumentálni, hogy az esemény ideje, a megtett intézkedés és a felelős szereplő utólag azonosítható legyen.

A dokumentáció terjedelmét az adatminimalizálás elvéhez és a biztonsági célhoz kell igazítani.

30. EGÉSZSÉGÜGYI SZOLGÁLTATÁSSZERVEZÉS

30.1. Szerepkörök elválasztása

A Petra Vita, az LHJ-szolgáltató és az Üzemeltető – a konkrét jogalanyi struktúra szerint – betegút-, hozzáférés-, időpont-, közlekedés-, adminisztratív és finanszírozásszervezési feladatot láthat el. Vizsgálatot, diagnózist, kezelést, szakápolást, rehabilitációt vagy más humán-egészségügyi szakmai tevékenységet kizárólag arra jogosult Egészségügyi Szolgáltató és egészségügyi szakember végezhet.

Az egészségügyi szakmai döntés tartalmát a Petra Vita kereskedelmi, üzemeltetési vagy pénzügyi érdeke nem írhatja felül.

FONTOS A Petra Vita szervezheti az utat; az orvos dönti el a szakmai tartalmat.

30.2. Működési engedély és szakmai felelősség

Az egészségügyi ellátás tényleges nyújtására kijelölt Partnernek a tevékenységhez szükséges működési engedéllyel, személyi és tárgyi feltételekkel kell rendelkeznie. A Petra Vita a partneri szerződésben köteles a felelősségi, adatkezelési és szolgáltatási határokat egyértelműen rendezni.

A Partner kiválasztása vagy közvetítése nem teszi a Petra Vitát automatikusan az egészségügyi szakmai döntés meghozójává; ugyanakkor a saját szervezési kötelezettségei teljesítéséért a Petra Vita a szerződés szerint felel.

30.3. Állami/közfinanszírozott ellátási út elsődlegessége a Spirit-családban

A Spirit-család szerződéses modelljében a szakmailag szükséges vizsgálat és ellátás elsődlegesen az állami vagy közfinanszírozott ellátórendszerben szervezendő, kivéve sürgős helyzetet, szakmai ellenjavallatot vagy a konstrukcióban meghatározott gyorsított/magánellátási feltétel bekövetkezését.

A közfinanszírozott út elsődlegessége nem jelent eredménygaranciát, és nem korlátozza a Lakó törvényes jogát arra, hogy saját döntése alapján más jogszerű egészségügyi szolgáltatást vegyen igénybe.

30.4. Gyorsított vagy magánellátási út

Ha a szerződésben meghatározott, dokumentálható hozzáférési feltétel bekövetkezik, a Petra Vita megfelelő partneri magán- vagy más gyorsított ellátási útvonalat szervezhet vagy – a konstrukció szerint – finanszírozhat.

A feltétel fennállását a releváns egészségügyi szükséglet, a dokumentált hozzáférési körülmény és a tényleges partneri kapacitás alapján kell megállapítani. A konkrét szerződéses küszöbértéket és pénzügyi fedezeti szabályt nem az ÁSZF törzsszövege, hanem az Ügyfélszerződés és a Díjszabás rögzíti.

FONTOS A gyorsított út szervezése nem egyenlő meghatározott orvosra, intézményre, időpontra vagy gyógyulási eredményre adott garanciával.

30.5. Egészségügyi önrendelkezés és beleegyezés

A Lakó egészségügyi önrendelkezési joga a Petra Vita szolgáltatási konstrukciójától függetlenül fennáll. Egészségügyi vizsgálat, beavatkozás vagy kezelés csak az alkalmazandó jog szerinti beleegyezési, tájékoztatási és képviseleti szabályok alapján végezhető.

A Petra Vita Kártya vagy egészségügyi fedezet rendelkezésre állása önmagában nem minősül egészségügyi beavatkozásba adott beleegyezésnek.

30.6. Egészségügyi adatok továbbítása és hozzáférés

Egészségügyi adat Partnernek vagy Egészségügyi Szolgáltatónak csak megfelelő jogalappal, célhoz kötötten és a szükséges mértékben továbbítható. A Petra Vita és az Egészségügyi Szolgáltató adatkezelői vagy adatfeldolgozói szerepét a tényleges döntési és adatkezelési folyamat szerint kell meghatározni; a szerződéses elnevezés önmagában nem döntő.

A Lakó jogosult meghatározni, hogy a jogszabály által megengedett keretek között ki kaphat tájékoztatást az egészségi állapotáról. A kapcsolattartó megjelölése nem egyenlő általános adatkiadási hozzájárulással.

FONTOS Egészségügyi adatnál a „jó szándékú tájékoztatás” is jogellenes lehet megfelelő jogalap nélkül.

30.7. Szakmai panasz és szervezési panasz elhatárolása

Az orvosi vagy más egészségügyi szakmai döntéssel kapcsolatos panaszt elsődlegesen az érintett Egészségügyi Szolgáltató saját betegjogi és panaszkezelési rendjében kell vizsgálni. A Petra Vita hozzáférési, szervezési, finanszírozási vagy elszámolási kötelezettségével kapcsolatos panaszt a Petra Vita panaszkezelési rendszere kezeli.

Ha ugyanazon esemény mindkét felelősségi kört érinti, a két vizsgálat összehangolható, de a szakmai és szerződéses felelősség nem mosható össze.

30.8. Egészségügyi felelősségi térkép

Tárgy	Petra Vita / Üzemeltető	Egészségügyi Szolgáltató	Lakó / képviselő
Jelzésfogadás	igen	szükség szerint	jelzés / együttműködés
Betegút és időpont	szervezés	szakmai prioritás	döntés / részvétel
Diagnózis	nem	igen	tájékozott részvétel
Kezelési terv	nem írhatja elő	igen	beleegyezés / elutasítás
Finanszírozási jogosultság	szerződés szerint ellenőrzi	szakmai szükségességet igazolhat	dönt a saját önrészről / külső forrásról
Egészségügyi dokumentáció	csak szükséges szervezési körben	saját szakmai dokumentáció	hozzáférési jog a jogszabály szerint

31. ÁLLAPOTROMLÁS ÉS GONDOSKODÁSI RENDSZER

31.1. Az állapotromlás jogi jelentősége

A Lakó egészségi, kognitív, mobilitási vagy önellátási állapotának romlása önmagában nem szünteti meg a személyes Használati Jogot, az LHJ-vagyoni pozíciót vagy az Ügyfélszerződést. Az állapotváltozás a szükséges szolgáltatási és gondoskodási intézkedések felülvizsgálatát indíthatja el.

A Petra Vita nem diagnosztizál; az egészségügyi állapotot szakmai dokumentáció, az életviteli szükségletet pedig a tényleges működési körülmények alapján kell értékelni.

FONTOS Az „állapotromlás” nem felmondási ok és nem automatikus kiköltöztetési jogcím.

31.2. Állapotfelülvizsgálás kezdeményezése

Tartós vagy súlyos állapotromlás gyanúja esetén a Petra Vita állapotfelülvizsgálást kezdeményezhet a Lakó, törvényes képviselő és az érintett Egészségügyi Szolgáltató bevonásával. A szakmai megítéléshez szükséges orvosi vagy más egészségügyi véleményt arra jogosult szakember adja.

A felülvizsgálás célja nem a Lakó jogainak csökkentése, hanem annak meghatározása, hogy a biztonságos életvitelhez milyen kiegészítő támogatás, ellátási út, eszköz vagy elhelyezési megoldás szükséges.

31.3. Értékelhető állapotok

Az állapotromlási rendszer különösen az önellátási képesség csökkenését, tartós mobilitási korlátozottságot, mozgásképtelenséget, kognitív hanyatlást vagy demenciát, hosszabb betegség miatti emelt segítségigényt, illetve más, a biztonságos önálló életvitelt jelentősen befolyásoló állapotot kezelhet.

E felsorolás nem diagnosztikai lista és nem kizárólagos. A konkrét szükségletet egyedileg, szakmai és életviteli szempontok alapján kell meghatározni.

31.4. Kiemelt gondoskodási szakasz

A Spirit-család és a Life VIP megfelelő szolgáltatási szakaszában a konstrukció szerinti feltételek teljesülésekor kiemelt egészségügyi és gondoskodási rendszer alkalmazható. Ennek tartalma a Lakó tényleges állapotához, a szakmai szükséglethez, a jogszerűséghez és a rendelkezésre álló kapacitáshoz igazodik.

A kiemelt rendszer magában foglalhat fokozott állapotfigyelést, hosszabb betegség alatti emelt támogatást, önellátási vagy mobilitási segítséget, kognitív állapothoz igazodó biztonsági rendszert, rehabilitációs, palliatív vagy hospice ellátás szervezését.

FONTOS A kiemelt gondoskodás szolgáltatási jogosultság; nem jelent automatikusan korlátlan, bármely helyszínen biztosítható egészségügyi szakellátást.

31.5. Az Egységben történő ellátás határa

Ha a Lakó állapota az eredeti Egységben jogszerűen, műszakilag vagy szakmailag már nem kezelhető biztonságosan a rendelkezésre álló szolgáltatási rendszerrel, a Petra Vita megfelelő más ellátási vagy elhelyezési megoldás megszervezését kezdeményezi.

A másik ellátási helyre történő átmeneti vagy tartós áthelyezés nem törli automatikusan a személyes Használati Jogot. Az Egység jogi sorsát kizárólag az Ügyfélszerződés, az ÁSZF és az alkalmazandó jogi eljárás alapján lehet rendezni.

FONTOS Az ellátási hely megváltozása és az ingatlanjogi pozíció megszűnése két külön döntési pálya.

31.6. Fedezeti sorrend és LHJ-felélés kapcsolata

Ha Classic, Life vagy Life VIP esetén a szükséges egészségügyi, ápolási, gondozási vagy életviteli ellátás finanszírozására a rendelkezésre álló szolgáltatási keret, elkülönített fedezet és más erre rendelt forrás nem elegendő, az LHJ-vagyoni pozíció csak a B. tárgykör szerinti forrássorrend, szükségesség és dokumentáltság mellett használható fel.

Az LHJ terhére kizárólag a Lakó érdekében ténylegesen szükséges és dokumentált ellátás számolható el. A felélés nem szünteti meg a személyes Használati Jogot; az örökölhetőségi státusz változását a külön melléklet rendezi.

FONTOS Szükséglet → más források → csak ezután LHJ. A sorrend nem fordítható meg kényelmi okból.

31.7. Kognitív állapot, képviselet és érdekellentét

A Lakó döntési vagy kommunikációs képességének csökkenése esetén a korábbi érvényes meghatalmazást, előzetes jognyilatkozatot és a törvényes képviselő jogkörét tiszteletben kell tartani. A gondoskodási szolgáltatás nyújtása nem ad automatikus vagyonkezelési vagy jogi képviseleti jogot a Petra Vita számára.

Petra Vita-kapcsolt gondnok vagy gondnoki jelölt érdekellentétes ügyben nem járhat el a Lakó érdekeinek független kontrollja nélkül; szükség esetén a jogszabály szerinti eseti vagy más független képviseleti megoldás alkalmazandó.

FONTOS Aki szolgáltató, hitelező vagy hagyatéki kedvezményezett lehet, nem dönthet kontroll nélkül ugyanabban az ügyben a Lakó vagyonáról.

31.8. Palliatív, hospice és életvégi gondoskodás szervezése

A konstrukció és a szakmai szükséglet szerint a Petra Vita palliatív vagy hospice ellátáshoz való hozzáférést, betegszállítást, hozzátartozói kapcsolattartást és kapcsolódó életvégi ügyintézést szervezhet.

A palliatív vagy hospice egészségügyi szolgáltatás tényleges nyújtását arra jogosult Egészségügyi Szolgáltató végzi; a Petra Vita szervezési támogatása nem helyettesíti az egészségügyi szakmai ellátást.

31.9. Állapotromlási döntési út

JELZÉS / ÉSZLELÉS	SZAKMAI ÉRTÉKELÉS	ÉLETVITELI SZÜKSÉGLET	SZOLGÁLTATÁSI TERV	FEDEZETI SORREND	FELÜLVIZSGÁLAT

ÉRTELMEZÉS A folyamat nem egyszeri „besorolás”. A Lakó állapota és szükséglete változhat; ezért a gondoskodási tervnek és a finanszírozási döntésnek is felülvizsgálhatónak kell lennie.

32. DIGITÁLIS, INFORMATIKAI ÉS BIZTONSÁGI RENDSZER

32.1. A digitális rendszer rendeltetése

A Petra Vita digitális rendszere szolgálhat ügyfélkapcsolati, szolgáltatás-megrendelési, Kártya- és jogosultságkezelési, egészségbiztonsági jelzésfogadási, dokumentumkezelési és biztonsági funkciókat. A konkrét rendszerfunkciókat a Projekt technikai dokumentációja és az adatkezelési dokumentáció határozza meg.

A digitális rendszer nem önálló szerződéses jogforrás: technikai felület nem írhatja felül az ÁSZF-et, az Ügyfélszerződést vagy a Díjszabást.

32.2. Felhasználói azonosítás és hozzáférési jogosultság

A digitális szolgáltatásokhoz való hozzáférés személyhez, szerepkörhöz és szükségességhez igazodó jogosultsággal történik. Az azonosítás módjának arányban kell állnia az elérhető adatok és műveletek érzékenységével.

A Lakó köteles a személyes hozzáférési adatokat ésszerűen védeni és jogosulatlan hozzáférés gyanúját haladéktalanul jelezni. A Petra Vita a szükséges mértékben ideiglenes zárolást alkalmazhat, de a jogszerű szolgáltatási jogosultságot alternatív csatornán fenn kell tartania, ha ez ésszerűen megoldható.

32.3. Naplózás és bizonyíthatóság

A pénzügyi, Kártya-, szolgáltatási, biztonsági és egészségbiztonsági szempontból lényeges digitális műveleteket olyan naplózási rendszerrel kell támogatni, amelyből az esemény ideje, típusa, érintett jogosultsága és szükség szerint a műveletet végző szerepkör utólag azonosítható.

A naplózás nem lehet korlátlan megfigyelés. Csak a meghatározott célhoz szükséges adat kezelhető, és a megőrzési időt külön adatkezelési szabály határozza meg.

32.4. Egészségügyi és különleges adatok fokozott védelme

Egészségügyi, kognitív, gondnoksági, hagyatéki és más különösen érzékeny adatokhoz kizárólag a feladat ellátásához szükséges körben lehet hozzáférést biztosítani. Az egészségügyi adat a GDPR szerinti különleges adat; kezeléséhez a megfelelő általános és különleges jogalap együttes fennállása szükséges.

A Partner-rendszerek közötti adatáramlást szerződésben, technikailag és jogosultsági szinten is szabályozni kell.

FONTOS Az „egészségügyi adat” nem válik kevésbé érzékennyé attól, hogy azt nem kórház, hanem lakhatási platform kezeli.

32.5. Eszközök – tablet, viselhető eszköz és beléptető

A konstrukció vagy Projekt szerint átadott tablet, viselhető eszköz, jelzőeszköz, token vagy más technikai eszköz tulajdonjogi és használati státuszát az Egyedi Adatblokk vagy átadási jegyzőkönyv rögzíti. Ha az eszköz a Lontrons SE tulajdona, a Lakó használati és megőrzési kötelezettsége az átadáskor ismertetendő.

Rendeltetésszerű elhasználódás, műszaki hiba és Lakónak felróható elvesztés vagy károkozás elszámolását külön kell kezelni; automatikus átalánykártérítés nem vélelmezhető.

32.6. Technikai üzemzavar és üzletmenet-folytonosság

A digitális vagy kommunikációs rendszer kiesése esetén a Petra Vita a szolgáltatás jellegéhez igazodó alternatív csatornát, manuális nyilvántartást vagy más helyettesítő eljárást alkalmaz. A technikai kiesés nem eredményezheti a már megszerzett szolgáltatási jogosultság elvesztését.

Kritikus egészségbiztonsági vagy vészjelzési funkció esetén külön üzletmenet-folytonossági és hibaeseti eljárás szükséges; a rendszernek nem lehet egyetlen olyan technikai hibapontja, amely ésszerű tartalék nélkül megszünteti a segítségkérés lehetőségét.

FONTOS A digitális kényelmi szolgáltatás leállhat; a kritikus segítségkérési képességnek tartalék útvonalat kell kapnia.

32.7. Biztonsági esemény és incidenskezelés

Jogosulatlan hozzáférés, eszközvesztés, adatbiztonsági esemény, rendszerkompromittálás vagy más kiberbiztonsági kockázat esetén a Petra Vita a külön incidenskezelési és adatvédelmi eljárás szerint intézkedik. A technikai hozzáférés zárolása, hitelesítő adat cseréje vagy rendszerkomponens leválasztása szükség esetén azonnal végrehajtható.

Ha az esemény személyesadat-incidensnek minősül, a GDPR szerinti értékelési, dokumentálási és – ahol alkalmazandó – hatósági/érintetti értesítési kötelezettséget teljesíteni kell.

32.8. Automatizált döntések és emberi kontroll

Ha a Petra Vita digitális rendszere automatizált kockázati jelzést, prioritást vagy ajánlást ad, annak eredménye nem helyettesítheti az egészségügyi szakmai döntést vagy az olyan jogi döntést, amely a Lakó jelentős jogát, vagyonát vagy szolgáltatási státuszát érinti.

Olyan automatizált döntési folyamat, amely a GDPR szerint jelentős joghatással járhat, csak a megfelelő jogalap, tájékoztatás és emberi felülvizsgálati garanciák mellett alkalmazható.

FONTOS Algoritmus jelezhet; emberi és szakmai jogkör nélkül nem dönthet a Lakó lakhatásáról, vagyonáról vagy kezeléséről.

32.9. Digitális kommunikáció és szerződéses nyilatkozat

Az ügyfélportálon vagy alkalmazásban tett nyilatkozat akkor vált ki szerződéses joghatást, ha a dokumentumrendszer az adott nyilatkozati módot elfogadja, a nyilatkozattevő megfelelően azonosítható, és az adott ügyletre előírt alaki követelmények teljesülnek.

A digitális platform nem használható olyan ingatlan-nyilvántartási, végintézkedési, egészségügyi vagy más nyilatkozat alaki követelményeinek megkerülésére, amelyre a jog külön formát ír elő.

32.10. Digitális reziliencia – működési ábra

NORMÁL DIGITÁLIS ÚT	HIBAÉSZLELÉS	ZÁROLÁS / ÁTVÁLTÁS	MANUÁLIS / TARTALÉK ÚT	HELYREÁLLÍTÁS	NAPLÓ + UTÓELLENŐRZÉS

VII–VIII. RÉSZ – SZEMÉLYI, VAGYONI ÉS ÉLETHELYZETI VÉDELMI RENDSZER

33. PÁROS JOGVISZONY ÉS EGYÜTTLAKÁS

33.1. A páros LHJ jogi lényege

A páros LHJ olyan jogviszony, amelyben ugyanazon Egységhez két, név szerint azonosított személy személyes Használati Joga kapcsolódik. A két személy jogosultságát az Ügyfélszerződésnek és az Egyedi Adatblokknak külön-külön azonosítania kell; a „házaspár”, „élettársak” vagy „közös háztartás” megjelölés önmagában nem pótolja a jogosulti kijelölést.

A páros LHJ nem egyetlen, oszthatatlan „közös személyes jog”. Mindkét megjelölt Használó saját személyéhez kötött használati jogosultsággal rendelkezik, amelynek fennállását és megszűnését a főszerződés és a III. rész személyes Használati Jogra vonatkozó szabályai szerint kell megítélni.

33.2. Az utolsó túlélő Használó védelme

Ha a főszerződés a páros Használati Jogot az utolsó túlélő Használó életéhez köti, az egyik Használó halála a túlélő saját személyes Használati Jogát nem szünteti meg, nem rövidíti meg és nem alakítja át örökölt joggá. A túlélő a saját, eredetileg részére alapított jogán marad az Egység jogosult Használója.

Az elhunyt Használó személyes jogának megszűnését, valamint a túlélő jogának változatlan fennmaradását az ingatlan-nyilvántartási és szerződéses dokumentációban egymástól elkülönítetten kell kezelni.

33.3. LHJ-vagyoni pozíció páros jogviszonyban

A főszerződésnek egyértelműen meg kell határoznia, hogy a páros jogviszonyhoz kapcsolódó LHJ-vagyoni pozíció közös, meghatározott arányú vagy személyenként elkülönített elszámolási pozíció-e. Ha ez nincs világosan rögzítve, a Petra Vita belső nyilvántartása önmagában nem pótolhatja a szerződéses jogcímet.

Halál, felélés, felmondás vagy záró elszámolás esetén a személyes Használati Jog sorsa és a vagyoni pozíció sorsa külön vizsgálandó. A túlélő lakhatási joga ezért nem csökkenthető pusztán azért, mert az elhunyt vagyoni pozíciója hagyatéki vagy elszámolási eljárás tárgyává vált.

FONTOS A „közös LHJ” kifejezés nem maradhat pénzügyi-jogi tartalom nélkül. A közös vagy személyenkénti vagyoni pozíciót az Egyedi Adatblokkban rögzíteni kell.

33.4. Szolgáltatási jogosultság páros jogviszonyban

A lakhatási jogosultság közös Egységhez kapcsolódhat, de a személyhez kötött szolgáltatásokat, egészségügyi vagy gondoskodási jogosultságokat, valamint az ezekhez kapcsolódó felárat vagy fedezetet személyenként kell azonosítani, kivéve azt az elemet, amelyet a főszerződés vagy az Egyedi Adatblokk kifejezetten közös háztartási szolgáltatásként határoz meg.

Az egyik Lakó személyes szolgáltatási jogosultságának megszűnése vagy változása nem terhelhető automatikusan a másik Lakóra, és nem csökkentheti a másik személy részére szerződésben vállalt szolgáltatást.

33.5. Társlakó, házastárs, élettárs és családtag

A Lakó házastársa, élettársa, rokona, segítője vagy más vele együtt élő személy nem szerez pusztán az együttélés vagy családi kapcsolat alapján személyes Használati Jogot, LHJ-vagyoni pozíciót, Kártyajogosultságot vagy konstrukciós szolgáltatási státuszt.

Társlakói vagy további Lakói státusz kizárólag írásbeli, egyértelmű jogcímen jöhet létre. A jogcímnek rendeznie kell legalább a használat időtartamát, a szolgáltatási hozzáférést, az adatkezelést, a fizetési és kárfelelősségi helyzetet, valamint azt, hogy a státusz megszűnése miként kapcsolódik az alap-LHJ-hoz.

FONTOS A lakcímbejelentés, a házasság vagy a tényleges együttélés nem azonos az LHJ-jogosultság létrejöttével.

33.6. A páros jogviszony változása

Házasságkötés, élettársi kapcsolat létrejötte vagy megszűnése, különköltözés, válás, illetve a Lakók egymás közötti vagyoni rendezése önmagában nem írja át a Petra Vita-szerződést. A szerződéses jogosulti kör és vagyoni pozíció kizárólag megfelelő írásbeli szerződésmódosítással, illetve – ahol szükséges – új ingatlan-nyilvántartási okirattal változhat.

A Petra Vita nem dönt a felek egymás közötti családjogi vagy vagyonjogi vitájában. Jogvita esetén a Petra Vita a jogerős vagy végrehajtható döntés, a felek közös jogszerű rendelkezése vagy más megfelelő jogcím alapján jár el.

33.7. Páros jogviszony haláleseti rétegei

Páros jogviszonyban halál esetén legalább négy kérdést külön kell rendezni: az elhunyt személyes Használati Jogának megszűnését; a túlélő saját Használati Jogának fennmaradását; az elhunythoz kapcsolódó szolgáltatási és vagyoni pozíció sorsát; valamint az elhunyt ingóságainak és egyéb hagyatékának kezelését.

E rétegek egyikének rendezése sem tekinthető automatikusan a másik rendezésének. Az öröklési és hagyatéki kérdésekre a 38. és – Spirit-családban – a 40. fejezet, a birtokbaadás/aktiválás előtti halálra pedig a 43. fejezet és az E. tárgykör irányadó.

33.8. Páros LHJ – jogrétegábra

1. SZEMÉLYES HASZNÁLATI JOG	2. LHJ-VAGYONI POZÍCIÓ	3. SZEMÉLYES / KÖZÖS SZOLGÁLTATÁS	4. HALÁLESETI / HAGYATÉKI RENDEZÉS

34. VENDÉGEK ÉS KÜLSŐ SZEMÉLYEK

34.1. Vendégfogadás alapelve

A Lakó a magánélete és az Egység rendeltetésszerű használata körében vendéget fogadhat. A vendégfogadás részletes időbeli, biztonsági és közösségi szabályait az adott Projekt Házirendje határozhatja meg, de a Házirend nem alakíthatja át a Lakó személyes Használati Jogának lényegét.

A vendég jelenléte önmagában nem hoz létre LHJ-t, személyes Használati Jogot, Társlakói státuszt, szolgáltatási keretet vagy más Petra Vita-vagyoni jogot.

34.2. Tartós együttélés elhatárolása a vendégfogadástól

Ha valamely személy ténylegesen tartósan az Egységben él, a helyzetet nem lehet korlátlan ideig vendégjogcímen fenntartani, ha ez a biztonsági, szolgáltatási, közüzemi vagy személyi nyilvántartást érdemben érinti. Ilyenkor a feleknek a jogviszonyt írásban rendezniük kell.

A tartós együttélés rendezésének feltételeit a Petra Vita kizárólag objektív, előre megismerhető és a jogviszony céljához arányos szempontok alapján állapíthatja meg.

FONTOS A „vendég” minősítés nem használható sem jogosultság kijátszására, sem a Lakó indokolatlan magánéleti korlátozására.

34.3. Külső személyes segítség

A Lakó saját költségére külső takarítót, személyes segítőt, gondozót, kísérőt, terapeutát vagy más jogszerű szolgáltatót vehet igénybe, ha annak tevékenysége nem sérti a Projekt biztonsági, egészségügyi, műszaki és közösségi szabályait, és nem avatkozik jogosulatlanul más Lakók jogaiba.

Az Üzemeltető a külső személy belépését vagy tevékenységét kizárólag igazolható jogi, biztonsági, egészségügyi, közösségi vagy műszaki okból korlátozhatja. A korlátozás nem szolgálhat arra, hogy a Lakót indokolatlanul elzárja az általa jogszerűen választott személyes segítségtől.

34.4. Külső egészségügyi vagy szakmai szolgáltató

Ha a Lakó által választott külső személy humán-egészségügyi tevékenységet végez, a tevékenységet kizárólag a vonatkozó szakmai és engedélyezési követelményeknek megfelelő személy vagy szolgáltató végezheti. A Petra Vita a Projekt területére történő belépéshez indokolt esetben kérheti a szükséges jogosultság igazolását.

A külső szolgáltató szakmai tevékenysége nem válik pusztán a belépés engedélyezésével Petra Vita-szolgáltatássá; a szakmai felelősség és az adatkezelési szerep a tényleges jogviszony szerint alakul.

FONTOS Belépési engedély ≠ szakmai megbízás ≠ egészségügyi felelősségátvállalás.

34.5. Beléptetés, hozzáférés és adatvédelem

A vendég vagy külső személy beléptetése a biztonsági rendszerben dokumentálható a szükséges mértékben. A beléptetéshez használt adat nem használható más, össze nem egyeztethető célra pusztán azért, mert technikailag rendelkezésre áll.

A Lakó által beengedett személy nem kap automatikusan hozzáférést a Lakó egészségügyi, pénzügyi, szolgáltatási vagy hagyatéki adataihoz. Az ilyen hozzáféréshez külön jogalap, képviseleti jogosultság vagy a jog által elfogadott más jogcím szükséges.

34.6. A Lakó és a külső személy kárfelelőssége

A Lakó felelőssége a meghívott vagy általa bevont személy magatartásáért csak a szerződés és az alkalmazandó polgári jog alapján állapítható meg. A tényleges károkozó közvetlen felelősségét a Petra Vita belső szabálya nem zárhatja ki.

Ugyanaz a kár nem téríttethető meg kétszer. Ha a kár a károkozótól, biztosítótól vagy más jogcímen megtérült, ezt a Lakóval szembeni elszámolásban figyelembe kell venni.

34.7. Jogosulatlan tartós használat és átengedés

A Lakó az Egységet harmadik személynek önálló, üzletszerű vagy a személyes Használati Jog tartalmát kiüresítő módon nem engedheti át, kivéve ha erre a választott konstrukció – így különösen a Beyond Rent – kifejezetten jogot ad és a szükséges külön megállapodás létrejött.

A jogosulatlan átengedés jogkövetkezményeit nem a Házirend, hanem az Ügyfélszerződés, az ÁSZF szerződésszegési fejezete és az alkalmazandó konstrukciós szabály határozza meg.

FONTOS A vendégfogadás és a használati jog átengedése jogilag nem ugyanaz.

35. RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLAT

35.1. A használat alapmércéje

A Lakó az Egységet az Ügyfélszerződésben, a projekt jogszerű rendeltetésében és a személyes Használati Jog tartalmában meghatározott célra használhatja. A használat során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely az ingatlan állagát, biztonságát, más Lakók jogait vagy a közös rendszerek működését indokolatlanul veszélyezteti.

A rendeltetésszerű használat követelménye nem értelmezhető úgy, hogy a Lakó hétköznapi magánéleti autonómiáját szükségtelenül korlátozza. A Projekt sajátos együttélési részletszabályait a mindenkori Házirend tartalmazhatja.

35.2. Tiltott önálló hasznosítás

A személyes Használati Jog nem ad általános jogot az Egység kereskedelmi célú kiadására, rövid távú szálláshelyként történő hasznosítására, üzletszerű továbbengedésére vagy más személy javára történő tartós átengedésére.

E tilalom alól kizárólag olyan konstrukció vagy külön megállapodás teremthet kivételt, amely a hasznosítás jogcímét, felelősségi rendjét, díjait, biztosítását és a saját beköltözéshez való viszonyát előzetesen rendezi.

35.3. Átalakítás és műszaki beavatkozás

Az épület szerkezetét, központi gépészetét, villamos rendszerét, homlokzatát, tűz- és vagyonvédelmi rendszerét, közös vezetékeit vagy más közös műszaki rendszerét érintő beavatkozás kizárólag a Tulajdonos vagy Üzemeltető előzetes írásbeli jóváhagyásával, szükség esetén hatósági vagy szakági engedéllyel végezhető.

A Lakó saját, eltávolítható berendezési tárgyat és személyes eszközt főszabály szerint szabadon használhat, ha annak elhelyezése nem okoz szerkezeti kárt, nem sért biztonsági követelményt és nem zavarja aránytalanul a Projekt működését.

35.4. Akadálymentesítés és egyéni szükséglethez igazodó módosítás

Ha a Lakó egészségi, mozgási vagy életviteli szükséglete miatt műszaki módosítás indokolt, a Petra Vita és a Tulajdonos a kérelmet érdemben, objektív műszaki, jogi, biztonsági és arányossági szempontok szerint vizsgálja meg. A kérelem pusztán kényelmi vagy esztétikai okból eltérően kezelhető az egészségi szükségletből eredő módosítástól.

Az engedélyezett módosítás tulajdonjogi, költségviselési, helyreállítási és karbantartási következményeit előzetesen írásban rendezni kell.

35.5. Hibák és veszélyek bejelentése

A Lakó köteles indokolatlan késedelem nélkül jelezni az olyan hibát, szivárgást, tűz- vagy balesetveszélyt, rendszerhibát vagy más körülményt, amelyről észszerűen felismerhető, hogy az Egységben, közös tulajdonban vagy más személy vagyonában jelentős kárt okozhat.

A bejelentési kötelezettség nem teszi a Lakót műszaki szakértővé: csak azt várja el, hogy a felismert lényeges veszélyt ne hallgassa el és a szükséges kárenyhítésben észszerűen együttműködjön.

35.6. Közös területek és közös rendszerek

A közös terek, közlekedők, szolgáltatási helyiségek, biztonsági és digitális rendszerek használata a rendeltetésükhöz igazodó, mások jogait tiszteletben tartó módon történhet. Az adott Projekt részletes közösségi szabályait a Házirend rendezi.

A Házirend nem korlátozhat olyan alapvető szerződéses vagy jogszabályi jogot, amelynek megváltoztatására a Házirend tárgykörénél fogva nem jogosult.

FONTOS A Házirend működési dokumentum; nem csendes szerződésmódosítás.

36. KARBANTARTÁS, BEJUTÁS ÉS VESZÉLYELHÁRÍTÁS

36.1. Tulajdonosi és üzemeltetői karbantartási felelősség

Az épület szerkezeti, központi gépészeti, közös területi és közös biztonsági rendszereinek rendes fenntartása, karbantartása és a szükséges felújítás megszervezése az Ügyfélszerződésben meghatározott Tulajdonos vagy Üzemeltető feladata. A feladat finanszírozását a Díjszabás és az alkalmazandó működési dokumentumok rendezik.

A természetes elhasználódás, az időszakos karbantartás és a rendes, értékmegőrző felújítás önmagában nem minősül a Lakó által okozott kárnak és nem terhelhető rá kárként.

36.2. Lakói gondosság és kisebb használati feladatok

A Lakó az Egységet a rendes használattól elvárható gondossággal használja, saját ingóságairól gondoskodik, és a kizárólag a saját használatához kapcsolódó, a főszerződésben vagy üzemeltetési dokumentumban egyértelműen rá telepített kisebb használati feladatokat ellátja.

Szerkezeti vagy szakipari javítást a Lakó saját hatáskörben nem köteles és megfelelő jogosultság nélkül nem is végezhet. A feladatmegosztás nem lehet homályos: a Lakó terhére csak előre megismerhető és az adott jogviszonyban alkalmazandó karbantartási kötelezettség érvényesíthető.

36.3. Tervezett bejutás és előzetes értesítés

Nem sürgős karbantartás, mérőleolvasás, műszaki ellenőrzés vagy javítás céljából az Egységbe történő bejutásra főszabály szerint előzetes értesítést és észszerű időpont-egyeztetést követően kerülhet sor. A bejutás célját és várható terjedelmét a Lakó számára közölni kell.

A bejutásnak a cél eléréséhez szükséges legkisebb zavarással kell járnia. Általános, cél nélküli vagy korlátlan „ellenőrzési jog” a Lakó magánszféráját nem írhatja felül.

FONTOS A személyes Használati Joggal érintett Egység otthon. A műszaki ellenőrzés jogcíme nem jelent általános szabad bejárást.

36.4. Vészhelyzeti bejutás

Előzetes hozzájárulás nélkül kizárólag olyan sürgős esetben lehet az Egységbe belépni, amikor az azonnali beavatkozás élet, testi épség, jelentős vagyon, tűzbiztonság, víz- vagy más közműrendszer, illetve a Projekt biztonságának közvetlen veszélye miatt észszerűen szükséges.

A vészhelyzeti bejutásnak is arányosnak kell lennie. A bejutás okát, időpontját, a részt vevő személyeket és a lényeges intézkedéseket utólag dokumentálni kell, és a Lakót vagy jogosult képviselőjét észszerű időn belül tájékoztatni kell.

36.5. Kulcs, elektronikus hozzáférés és hozzáférési napló

Ha az Üzemeltető vészhelyzeti vagy karbantartási célból kulcsot, elektronikus hozzáférési jogosultságot vagy más belépési eszközt kezel, annak őrzését, jogosultságkezelését, kiadását és használatát szigorú, visszakövethető rendben kell megszervezni.

A hozzáférési adat kizárólag a meghatározott célra és az arra jogosult személy számára használható. Jogosulatlan hozzáférés vagy elveszett kulcs/eszköz esetén a biztonsági és adatvédelmi incidenskezelést haladéktalanul meg kell indítani.

FONTOS A „mesterkulcs” nem szervezeti kényelmi eszköz, hanem fokozott felelősségű hozzáférés.

36.6. A Lakó együttműködési kötelezettsége szükséges javításnál

A Lakó köteles az előzetesen szabályszerűen jelzett, szükséges és arányos karbantartást, javítást vagy ellenőrzést lehetővé tenni. Ha az indokolatlan megtagadás bizonyíthatóan további kárt okoz, ennek felelősségi következményei a Ptk. és a 37. fejezet szerint vizsgálhatók.

A Lakó együttműködési kötelezettsége nem mentesíti a Tulajdonost vagy Üzemeltetőt a saját késedelméért, hibás teljesítéséért vagy megfelelő szervezésének elmulasztásáért.

36.7. Egészségügyi vészhelyzet és műszaki bejutás elhatárolása

Egészségügyi vészhelyzetben a bejutás elsődleges célja az élet- és egészségvédelem; műszaki veszélyhelyzetben a kár- és veszélyelhárítás. A két jogcímet az esemény dokumentációjában meg kell különböztetni, mert az adatkezelés és a bevont szereplők köre eltérhet.

Egészségügyi beavatkozást vagy egészségügyi adat megismerését a műszaki bejutási jog önmagában nem alapozza meg.

FONTOS A kulcs hozzáférést ad az ajtóhoz, nem ad egészségügyi felhatalmazást.

37. KÁRFELELŐSSÉG ÉS BIZTOSÍTÁS

37.1. Általános kárfelelősségi rendszer

A Petra Vita-jogviszonyban keletkezett kárért való felelősséget a szerződéses kötelezettség, a tényleges károkozó magatartás, az okozati összefüggés, a felróhatóság vagy az alkalmazandó speciális felelősségi norma, továbbá a kár bizonyítható mértéke alapján kell megítélni.

A felelősség nem telepíthető automatikusan arra a szereplőre, akinek neve a szerződésben általános gyűjtőmegjelölésként szerepel. A 6. fejezet szerepköri rendszerével összhangban annak a jogalanynak a helytállását kell vizsgálni, aki a kötelezettséget vállalta vagy a károkozó tevékenységet végezte.

37.2. Közreműködőért való helytállás

Ha valamely szerződő fél a saját szerződéses kötelezettsége teljesítéséhez partner szolgáltatót, alvállalkozót vagy más közreműködőt vesz igénybe, a közreműködő igénybevétele a megrendelővel szembeni szerződéses felelősséget a Ptk. keretei között nem teszi semmissé.

A közreműködő saját közvetlen szakmai vagy deliktuális felelőssége ezzel párhuzamosan is fennállhat. Egészségügyi szakmai tevékenységnél a 30. fejezet szerinti szakmai felelősségi elhatárolás irányadó.

FONTOS A partner bevonása működési megoldás; nem automatikus felelősség-kikapcsoló záradék.

37.3. Lakó, vendég és Bérlő által okozott kár

A Lakó a saját felróható magatartásával okozott, természetes elhasználódást meghaladó kárért a jogszabály és a szerződés szerint felel. Vendég, Társlakó, Bérlő vagy külső személy által okozott kár esetén a felelősséget a konkrét jogviszony, a Lakó közrehatása és a károkozó személy közvetlen helytállása alapján kell meghatározni.

Beyond Rent esetén a Bérlő, a Beyond Jogosult és az Üzemeltető kárfelelősségi viszonyát a háromoldalú megállapodás külön rendezi; azt az általános ÁSZF nem írhatja át hallgatólagosan.

37.4. Természetes elhasználódás és rendes felújítás

A rendes használattal együtt járó kopás, avulás, festési vagy felületfelújítási szükséglet, valamint az épület rendes értékmegőrzéséhez szükséges időszakos felújítás nem minősül automatikusan kárnak. A Lakó terhére csak a természetes elhasználódást meghaladó, neki jogszerűen betudható és dokumentált károsodás számolható el.

A záró LHJ-elszámolásban a rendes piacképesség helyreállításának költsége és a Lakó által okozott rendkívüli kár nem mosható össze.

FONTOS Az élet nyoma nem azonos a károkozással.

37.5. Kárfelmérés, bizonyítás és kárenyhítés

Káresemény esetén a lényeges körülményeket, a károsodás jellegét, okát és mértékét megfelelően dokumentálni kell. A kárigényben csak a ténylegesen indokolt helyreállítási vagy pótlási költség, illetve az alkalmazandó jog szerint érvényesíthető egyéb kár vehető figyelembe.

Minden érintett fél köteles a kár észszerű enyhítésében együttműködni. A bizonyíthatóan elkerülhető vagy az indokolatlan késedelemmel növelt kár a felelősség megítélésénél figyelembe vehető.

37.6. Biztosítás jogi szerepe

A Projekt tulajdonosi, üzemeltetői, felelősségi vagy más biztosítása kizárólag a tényleges biztosítási szerződés és biztosítási feltételek szerint nyújt fedezetet. Az, hogy valamely díjelem belső fedezeti szerkezetében „biztosítás” megjelölés szerepel, önmagában nem teszi a Lakót közvetlen biztosítottá vagy kedvezményezetté.

A Lakó saját ingóságaira, személyes tárgyaira és egyéni kockázataira külön biztosítást köthet. A Petra Vita a Lakó ingóságainak elvesztéséért vagy károsodásáért csak akkor felel, ha a felelősségének jogszabályi vagy szerződéses feltételei fennállnak.

FONTOS A költségviselés és a biztosítotti státusz két külön kérdés. A biztosítási jogot mindig a kötvény/feltétel teremti meg.

37.7. Biztosítási térítés és kettős megtérülés tilalma

A kár összegének rendezésekor figyelembe kell venni az ugyanazon kárra teljesített biztosítási térítést vagy más megtérülést. Ugyanaz a kár ugyanazon jogosult javára nem téríthető meg kétszer.

A biztosító teljesítése ugyanakkor nem feltétlenül zár ki minden további igényt: az önrész, a fedezeten kívüli, jogszerűen érvényesíthető kár vagy a biztosítási szerződés alapján fennmaradó követelés külön vizsgálható.

37.8. Kár és LHJ-vagyoni elszámolás

A Lakóval szemben fennálló dokumentált kárigény az LHJ-vagyoni pozícióval csak akkor számolható el, ha ennek szerződéses és jogszabályi feltételei fennállnak. Az elszámolás önmagában nem alapít jelzálogjogot vagy más dologi biztosítékot.

Kárlevonás esetén a záró kimutatásnak azonosíthatóan tartalmaznia kell a káreseményt, a jogcímet, az értékelés alapját, az esetleges biztosítási térítést és a levont összeget.

FONTOS Az LHJ nem „szabadon terhelhető belső pénztárca”. Minden levonásnak jogcíme és bizonyítéka kell legyen.

38. ÖRÖKLÉS ÉS JOGVISZONY-FOLYTATÁS

38.1. A személyes Használati Jog haláleseti sorsa

A személyes Használati Jog a jogosult személyéhez kötött, ezért az elhunyt személy joga nem öröklődik. Páros jogviszonyban a túlélő Használó saját, korábban létrehozott személyes joga a 33. fejezet szerint fennmaradhat.

Az elhunyt személyes Használati Jogának megszűnése nem jelenti automatikusan az LHJ-vagyoni pozíció, a szolgáltatási elszámolási pozíció vagy az elhunyt egyéb hagyatéki vagyonának megszűnését. Ezeket külön jogcímen kell rendezni.

38.2. Örökölhető vagy elszámolható LHJ-vagyoni pozíció

Classic, Beyond, Life és Life VIP konstrukcióban az LHJ-vagyoni pozíció a főszerződés és az alkalmazandó mellékletek szerint főszabály szerint örökölhető vagy elszámolható, feltéve hogy az örökölhetőségi státusz a halál időpontjában fennáll.

Az öröklés nem ad automatikusan személyes beköltözési jogot. Ha az örökös a Petra Vita rendszerben saját használatot kíván, ahhoz az adott konstrukció által megengedett módon saját nevére új személyes Használati Jogot és szükség szerint új vagy módosított szerződéses konstrukciót kell létrehozni.

38.3. Örökösi legitimáció

A Petra Vita haláleseti kifizetést, vagyoni pozíció átvezetését vagy jogviszony-folytatást csak olyan személy javára teljesíthet, aki örökösi, hagyományosi, engedményesi, képviselői vagy más megfelelő jogcímét hitelt érdemlően igazolta. Öröklési jogcímen elsődleges igazolási alap különösen a jogerős hagyatékátadó végzés, az öröklési bizonyítvány, illetve más olyan hatósági vagy közjegyzői okirat, amelyet a jogszabály az adott jogosultság igazolására alkalmassá tesz.

Az előzetesen megadott „örökös”, haláleseti kapcsolattartó vagy családtag adata önmagában nem hoz létre öröklési, rendelkezési vagy kifizetési jogosultságot.

FONTOS Kapcsolattartót előre lehet megadni. Örököst a Petra Vita nem nevez ki.

38.4. Több örökös és örökösi jogvita

Ha a hagyatéki jogcím alapján több jogosult van, a Petra Vita a jogerős döntésben vagy más megfelelő okiratban meghatározott arányok és jogosultságok szerint jár el. Egyetlen örökös sem rendelkezhet a többi örökös jogáról megfelelő meghatalmazás vagy jogcím nélkül.

Ha az örökösök között a jogosulti kör, az arány, a jogviszony-folytatás vagy az elszámolás módja tekintetében jogvita áll fenn, a Petra Vita a vitát nem dönti el. A vitatott teljesítés a jogi helyzet tisztázásáig a szükséges mértékben felfüggeszthető, miközben a vagyonmegóvási és tájékoztatási kötelezettségeket teljesíteni kell.

38.5. Az örökös választási lehetőségei

Ha a konstrukció lehetővé teszi a jogviszony folytatását, az örökös a jogcímének igazolása után – az adott konstrukció és az aktuális szerződéskötési feltételek szerint – kérheti a vagyoni pozíció továbbvitelét, Beyond státuszban történő fenntartását, saját későbbi beköltözés előkészítését vagy záró elszámolását.

A választás végrehajtásához minden olyan új szerződést, nyilatkozatot, azonosítást, konstrukciós elfogadást és ingatlan-nyilvántartási okiratot létre kell hozni, amely a választott folytatáshoz jogilag szükséges. Az öröklés önmagában nem pótolja ezeket.

FONTOS A „jogviszony-folytatás” új személyes jog esetén nem automatikus jogutódlás, hanem szabályozott szerződéses folytatás.

38.6. Nem igazolt igénylő

Az öröklési vagy haláleseti ügyben jelentkező, de jogosultságát megfelelően nem igazoló személy részére a Petra Vita nem teljesíthet kifizetést, nem ruházhat át LHJ-vagyoni pozíciót és nem adhat át olyan személyes, pénzügyi, egészségügyi vagy hagyatéki adatot, amelynek megismerésére nincs jogalapja.

A jogosultság igazolásához szükséges eljárási tájékoztatás azonban megadható úgy, hogy az ne sértse az elhunyt, más örökös vagy harmadik személy jogait.

38.7. Személyes ingóságok és az Egység halál utáni védelme

A Lakó halálának hitelt érdemlő igazolását követően az Egységben maradt személyes ingóságokat a Petra Vita vagy az Üzemeltető a körülményekhez igazodóan leltározhatja, biztonságba helyezheti és észszerű ideig megőrizheti. A leltár nem keletkeztet tulajdonjogot a Petra Vita javára.

Az ingóságok átadása csak a jogosult személy, képviselő vagy hatósági/közjegyzői rendelkezés megfelelő igazolása után történhet. A belépést, leltározást és átadást dokumentálni kell; az örökösök közötti tulajdonvitában a Petra Vita semleges marad.

FONTOS A leltár vagyonvédelem, nem birtokbavétel.

38.8. Halál időpontja és aktiválási státusz

A haláleseti jogkövetkezményeket mindig annak figyelembevételével kell megállapítani, hogy a halál az Ügyfélszerződés előtt, az Ügyfélszerződés után de birtokbaadás/aktiválás előtt, vagy már aktív jogviszonyban következett-e be.

A jelen fejezet az aktív vagyoni és öröklési pozíciók általános rendjét tartalmazza. A birtokbaadás és aktiválás előtti halál különleges elszámolási szabályait a 43. fejezet és az E. tárgykör rendezi.

38.9. Öröklési folyamat – egyszerűsített jogi út

HALÁL IGAZOLÁSA	SZEMÉLYES JOG RENDEZÉSE	HAGYATÉKI JOGCÍM IGAZOLÁSA	TÖBB ÖRÖKÖS / VITA ELLENŐRZÉSE	FOLYTATÁS VAGY ELSZÁMOLÁS	OKIRATI LEZÁRÁS

39. LHJ-FELÉLÉS ÉS ÖRÖKÖLHETŐSÉGI STÁTUSZVÁLTOZÁS

39.1. A felélési rendszer rendeltetése

Classic, Life és Life VIP konstrukcióban az LHJ-felélési rendszer célja annak biztosítása, hogy a Lakó szükséges egészségügyi, ápolási, gondozási vagy életviteli ellátása akkor is finanszírozható legyen, ha az adott célra elsődlegesen rendelt szolgáltatási keret, elkülönített fedezet vagy más szerződéses forrás nem nyújt teljes fedezetet.

A felélés nem általános Petra Vita-finanszírozási forrás és nem vállalkozási tartalék. Kizárólag a Lakó érdekében, szerződésben előre meghatározott feltételek és ellenőrizhető eljárás szerint alkalmazható.

39.2. A felélés megnyílásának együttes feltételei

LHJ-terhelésre csak akkor kerülhet sor, ha a Lakó részére az ellátás ténylegesen szükséges; az igény és annak tartalma dokumentált; az elsődlegesen erre rendelt fedezeti forrás nem elegendő; továbbá a konkrét tétel az alkalmazandó B. tárgykör és Díjszabás szerint jogszerűen elszámolható.

Egyetlen feltétel fennállása önmagában nem elég. Különösen a keret alacsony egyenlege nem igazolja automatikusan az LHJ terhelését, ha a szolgáltatás nem szükséges vagy nem dokumentált.

FONTOS A felélés négy kapun megy át: szükségesség, dokumentáció, fedezethiány, elszámolhatóság.

39.3. Fedezeti sorrend

A szükséges ellátási költségeket a B. tárgykörben rögzített fedezeti sorrend szerint kell finanszírozni. Az LHJ-vagyoni pozíció csak a szerződés szerint előbb felhasználandó szolgáltatási és elkülönített források után, a fennmaradó fedezethiány erejéig terhelhető.

Eltérő egyedi sorrend kizárólag akkor alkalmazható, ha azt a Lakó javára, egyértelműen és előzetesen az Egyedi Adatblokk vagy más megfelelő egyedi szerződéses rendelkezés rögzíti.

39.4. Elszámolható és tiltott terhelések

Az LHJ terhére kizárólag a Lakóhoz közvetlenül rendelhető, ténylegesen nyújtott, szükséges és dokumentált ellátás vagy szolgáltatás számolható el. A szolgáltatás kategóriáját és az elszámolási jogcímet a B. tárgykör és a Díjszabás határozza meg.

Nem terhelhető az LHJ-ra a Petra Vita általános vállalkozási vesztesége, beruházási költsége, más Lakó ellátása, nem teljesített szolgáltatás, más jogcímen már megfizetett tétel vagy olyan általános adminisztratív költség, amely az adott Lakó szükséges ellátásához nem rendelhető.

FONTOS A Lakó vagyona nem vállalati puffer.

39.5. Felélési nyilvántartás és ellenőrizhetőség

A Petra Vita a felélésről külön, Lakóhoz rendelt nyilvántartást vezet. A nyilvántartásnak legalább a terhelés időpontját, jogcímét, elszámolási értékét, a felélés kumulált állását, a fennmaradó vagyoni pozíciót és az örökölhetőségi státuszt visszakövethetően kell tartalmaznia.

A Lakó, a Szerződő és jogszerű képviselőjük jogosult a saját felélési nyilvántartást megismerni és a vitatott tételre észrevételt tenni. Gondnokság vagy képviselet esetén az érdekellentéti szabályok a 41. fejezet szerint alkalmazandók.

39.6. Örökölhetőségi státuszváltozás

Ha a Classic, Life vagy Life VIP konstrukcióban az LHJ-felélés kumulált összege eléri az eredeti LHJ Elszámolási Alapérték ötven százalékát, az LHJ-vagyoni pozíció örökölhetőségi státusza a B. tárgykör szerinti kiemelt, előre elfogadott szerződéses jogkövetkezményeként megszűnik.

Az ötvenszázalékos státuszküszöb elérése önmagában nem szünteti meg a Lakó személyes Használati Jogát és nem keletkeztet kiköltözési kötelezettséget. A lakhatási jog és a vagyoni örökölhetőség két eltérő jogréteg.

FONTOS Az örökölhetőség elvesztése rendkívül jelentős vagyoni jogkövetkezmény; ezt nem lehet apróbetűs működési szabállyal létrehozni.

39.7. Felélés a státuszváltozás után

Ha az alkalmazandó B. tárgykör szerint a státuszváltozás után a fennmaradó LHJ-vagyoni pozíció továbbra is felhasználható a Lakó szükséges ellátására, a további felélésre ugyanazok a szükségességi, dokumentációs, fedezeti sorrendi és ellenőrizhetőségi garanciák irányadók.

A későbbi felélés nem értelmezhető úgy, hogy az korábban jogszerűen beállt státuszváltozást hallgatólagosan visszafordítja; az esetleges visszaállítást csak kifejezett szerződéses/jogi szabály alapozhatja meg.

39.8. A nem örökölhető maradvány haláleseti kezelése

Ha az LHJ-vagyoni pozíció a halál időpontjában az ötvenszázalékos státuszküszöb korábbi elérése miatt már nem örökölhető, a fennmaradó, szerződés szerint nem örökölhető LHJ-vagyoni pozíció a B. tárgykör szerinti jogcímen a Lontrons SE-t illeti meg; az örökös javára e maradványból külön öröklési vagy kifizetési igény nem keletkezik.

A státuszváltozást, annak időpontját, a felélés kumulált összegét és a fennmaradó pozíciót a Lontrons SE tételesen, visszakereshetően nyilvántartja, és a Lakó vagy jogszerű képviselője számára megismerhetővé teszi.

FONTOS A maradvány nem válhat „gazdátlan belső egyenleggé”. Meg kell mondani, milyen jogcímen és mely jogalanyhoz kerül.

39.9. Páros LHJ és felélés

Páros LHJ esetén az Ügyfélszerződésnek és a B. tárgykör alkalmazásának egyértelműen meg kell határoznia, hogy mely ellátási költség mely személyhez és mely vagyoni pozícióhoz tartozik. Személyes ellátás nem terhelhető automatikusan a másik Lakó személyes szolgáltatási pozíciójára pusztán az együttélés alapján.

A közös LHJ-vagyoni pozíció felélése és örökölhetőségi státuszváltozása a túlélő személyes Használati Jogát önmagában nem szünteti meg.

FONTOS Páros jogviszonyban a közös vagyon és a személyes ellátás könyvelési-jogi összekeverése különösen veszélyes.

39.10. Felélési döntési út

SZÜKSÉGES ELLÁTÁS	DOKUMENTÁLT IGÉNY	ELSŐDLEGES FEDEZETEK	FENNÁLLÓ HIÁNY	LHJ-TERHELÉS	KÜSZÖB / STÁTUSZ ELLENŐRZÉS	TÉTELES KIMUTATÁS

40. SPIRIT HAGYATÉKI ÉS VAGYONÁTSZÁLLÁSI RENDSZER

40.1. A Spirit hagyatéki rendszer jogi természete

A Spirit Light, Spirit és Spirit VIP konstrukció személyhez kötött szolgáltatási életutat kapcsol az LHJ-rendszerhez, és a haláleseti gazdasági következmények rendezésére külön hagyatéki és végintézkedési okiratrendszert alkalmaz. Az ÁSZF és a Spirit Ügyfélszerződés azonban önmagában nem végrendelet.

Olyan vagyoni jog, amelynek halál utáni átszállásához a jog külön öröklési, végintézkedési, közjegyzői vagy más alakiságot követel meg, csak a megfelelő jogcím és okirat alapján szállhat át. A szerződéses cél nem pótolhatja az öröklési jogi alakiságot.

FONTOS SPIRIT SZERZŐDÉS ≠ VÉGRENDELET. A két dokumentum egymásra épülhet, de jogilag nem helyettesíti egymást.

40.2. Végintézkedési szabadság és személyesség

A Lakó végintézkedési döntését személyesen, megfelelő döntési képesség birtokában, saját akaratából és a törvényi alaki követelmények szerint teszi meg. A Petra Vita a végintézkedési akaratot a Lakó helyett nem teheti meg, nem módosíthatja és nem vonhatja vissza.

A Spirit konstrukcióba történő belépéshez kapcsolódó hagyatéki rendezési feltétel kizárólag olyan formában alkalmazható, amely tiszteletben tartja a végintézkedés személyes jogi természetét, a kötelező öröklési szabályokat és a fogyasztói szerződési tisztesség követelményét.

FONTOS A szerződés meghatározhatja a Spirit jogviszony feltételeit; a Lakó végakaratát azonban nem „gyárthatja le”.

40.3. Független jogi tanács és érdekellentét

Ha a Spirit Lakó külső hagyatékáról szóló külön végintézkedésben a Lontrons SE lehetséges örökösként vagy kedvezményezettként szerepel, a Lakó számára biztosítani kell a Lontrons SE-től ténylegesen független közjegyzői vagy ügyvédi tanácsadás lehetőségét.

A Petra Vita munkatársa vagy vagyoni érdekeltségű személy nem tölthet be olyan kizárólagos tanácsadói szerepet, amelyben a Lakó döntését a saját vagy a Petra Vita javára alakítja. A döntési folyamat befolyásmentességét dokumentálható módon kell védeni.

FONTOS Minél nagyobb a Petra Vita vagyoni érdeke, annál erősebbnek kell lennie a független jogi kontrollnak.

40.4. Petra Vita-kapcsolt maradványpozíciók

A Spirit Light, Spirit és Spirit VIP Ügyfélszerződés kifejezetten meghatározza azokat a Petra Vita-rendszeren belüli pozíciókat – így különösen az LHJ konstrukciós maradványát, a szolgáltatási felár konstrukciós maradványát, a Kártya szabad vagy elszámolási maradványát és Spirit VIP esetén az elkülönített fedezeti elem maradványát –, amelyek személyhez kötött vagy Lontrons SE által nyújtott belső szolgáltatási/elszámolási pozíciók, és a Lakó halálával nem keletkeztetnek örökösi készpénzkövetelést.

A személyhez kötött Spirit szolgáltatási jogosultság a Lakó halálával megszűnik. Az Ügyfélszerződésben kifejezetten Lontrons SE-nél maradó belső maradványpozíció nem része a Lakó külső hagyatéki rendelkezésének; a Lakó külső vagyona ettől elkülönül.

FONTOS Szolgáltatás, belső keret és hagyatéki vagyonelem nem azonos fogalmak.

40.5. Külső hagyatéki vagyon és Vagyonleltár

A Lakó a saját külső magánvagyonát a Spirit hagyatéki tervezés során külön Vagyonleltárban tárhatja fel a közjegyző vagy más független jogi szakember számára. A Vagyonleltár adminisztratív és tervezési dokumentum: önmagában nem ruház át tulajdont és nem teszi a Lontrons SE-t örökössé vagy kedvezményezetté.

A Lakó külső vagyoneleme csak olyan személyhez – ideértve a Lontrons SE-t is – és olyan mélységben kerülhet, amelyet a Lakó saját szándéka szerint, érvényes végintézkedési vagy más hagyatéki jogcímen rendezett. A hagyatéki eljárás lezárásáig a Lontrons SE a Lakó külső hagyatékát nem tekintheti saját vagyonának.

FONTOS Vagyonleltár ≠ vagyonátruházás.

40.6. Törvényes örökösök, házastárs és kötelesrészi helyzet

A Spirit hagyatéki tervezés során a Lakónak a független jogi szakember számára fel kell tárnia az általa ismert törvényes örökösi, házastársi, korábbi végintézkedési és kötelesrészi szempontból releváns körülményeket. A rendszer nem épülhet arra a feltételezésre, hogy a kötelező öröklési jogi szabályok egyszerű szerződéses kijelentéssel félretehetők.

A szükséges jogi megoldás – ideértve az egyedi végintézkedési, öröklési szerződéses, lemondási vagy egyezségi eszközt – mindig a Lakó konkrét családi és vagyoni helyzete alapján állapítható meg.

40.7. A végintézkedés módosítása és visszavonása

A végintézkedés módosítására, visszavonására vagy új végintézkedés tételére az adott végintézkedési forma és a Ptk. szabályai irányadók. A Petra Vita belső nyilvántartása csak a számára jogszerűen közölt aktuális okirati státuszt tarthatja nyilván; a nyilvántartás nem tesz érvényessé egy egyébként érvénytelen rendelkezést.

Ha a Spirit konstrukció szerződéses feltétele valamely hagyatéki jogi előfeltétel folyamatos fennállásához kötődik, annak megszűnését a Petra Vita csak az előre rögzített, jogszerű és arányos szerződéses következmény szerint kezelheti.

FONTOS A Petra Vita nyilvántartása követi a végintézkedést; nem uralja azt.

40.8. Haláleseti eljárás Spirit konstrukcióban

A Lakó halálát követően elsőként a személyes Használati Jog és az Egység biztonságos lezárásának, továbbá az ingóságok védelmének szükséges lépéseit kell megtenni. Ezzel párhuzamosan külön kell választani a Lontrons SE-nél maradó Petra Vita-rendszerbeli konstrukciós pozíciókat és a Lakó külső hagyatékát, majd azonosítani kell a külső hagyatékra vonatkozó végintézkedési és hagyatéki okiratokat.

A Lakó külső hagyatékából vagyoni teljesítés kizárólag megfelelő hagyatéki, végintézkedési vagy más végrehajtható jogcím alapján történhet. A Lontrons SE-nél szerződés szerint maradó belső konstrukciós maradványok lezárása ettől elkülönült szerződéses esemény.

40.9. Páros Spirit jogviszony

Páros Spirit-jogviszonyban az első Lakó halála a túlélő Lakó saját személyes Használati Jogát nem szünteti meg. Az elhunyt személyhez kötött szolgáltatási jogosultsága megszűnik; saját vagyoni és hagyatéki pozícióját a rá vonatkozó okiratrendszer szerint kell rendezni.

Az Egység végleges haláleseti lezárása főszabály szerint az utolsó túlélő Használó jogának megszűnéséhez kapcsolódik, kivéve ha a főszerződés vagy jogszabály más, jogszerű rendezést ír elő.

40.10. Aktiválás előtti halál

Ha a Spirit Lakó a konstrukció aktiválása vagy a birtokbaadás előtt hal meg, a teljes aktivált Spirit-haláleseti vagyonátszállási rendszer nem alkalmazható automatikusan. A szerződéses preaktivációs elszámolást az E. tárgykör és a 43. fejezet rendezi.

Az aktiválás előtt már önállóan, érvényesen létrejött végintézkedés ettől függetlenül a saját jogi feltételei szerint hatályos lehet; a Petra Vita-szerződés preaktivációs státusza nem teszi semmissé és nem teszi érvényessé azt.

FONTOS Szerződéses aktiválás és végrendeleti érvényesség két külön jogi kapu.

40.11. A C. tárgykör és a közjegyzői okirat kapcsolata

A C. tárgykör nem határozhatja meg automatikusan a Lakó teljes külső hagyatékának sorsát. A külső hagyatéki rendelkezés mélységét és minőségét kizárólag a Lakó szándéka és a szerződést kísérő, jogszerű közjegyzői vagy más végintézkedési okirat határozza meg.

A C. tárgykör feladata annak rögzítése, hogy a Petra Vita-rendszerbeli belső konstrukciós maradványok és a Lakó külső hagyatéka két külön vagyonjogi kör. A külső hagyatékról szóló okiratot független közjegyzői/öröklési jogi folyamatban kell kezelni.

FONTOS Ez tudatos jogi fék: a szerződés üzleti célját nem szabad összetéveszteni egy érvényes végintézkedés joghatásával.

40.12. Spirit haláleseti jogi lánc

SPIRIT SZERZŐDÉS	KÜLÖN, SZEMÉLYES VÉGINTÉZKEDÉS	HALÁL	HAGYATÉKI ELJÁRÁS / JOGCÍM	PETRA VITA-KAPCSOLT ELSZÁMOLÁS	JOGSZERŰ VAGYONÁTSZÁLLÁS

41. ELŐZETES JOGNYILATKOZAT ÉS GONDNOKSÁG

41.1. Autonómia és cselekvőképesség alapelve

Az életkor, betegség, mozgáskorlátozottság, feledékenység, egészségromlás vagy gondozási szükséglet önmagában nem azonos a cselekvőképesség elvesztésével. A Petra Vita a Lakó saját döntését mindaddig tiszteletben tartja, amíg a jog szerint a Lakó az adott ügyben maga jogosult dönteni.

A gondoskodási rendszer nem használható a cselekvőképesség szükségtelen korlátozásának eszközeként. A döntéstámogatás és a jogi képviselet módját az adott személy tényleges jogi státusza szerint kell megválasztani.

41.2. Támogatott döntéshozatal

Ha a Lakó döntéseihez segítségre szorul, de cselekvőképességének korlátozása nem indokolt, a jogszabály szerinti támogatott döntéshozatal alkalmazható. A támogató a döntés megértésében és meghozatalában segít, de nem veszi át automatikusan a Lakó döntési jogát.

A Petra Vita a támogatói státuszt csak megfelelő igazolás alapján veszi figyelembe, és a támogató részére kizárólag a jogszabály és az adott támogatói szerep szerint adhat hozzáférést személyes vagy szerződéses információkhoz.

FONTOS Támogató ≠ gondnok ≠ meghatalmazott. A három szerep jogosultsága nem azonos.

41.3. Polgári jogi előzetes jognyilatkozat

A nagykorú cselekvőképes Lakó a Ptk. szerinti előzetes jognyilatkozatban jövőbeli esetleges cselekvőképesség-korlátozására előre rendelkezhet a törvény által megengedett kérdésekről, így különösen javasolhat vagy kizárhat gondnoki személyt, és meghatározhatja egyes személyes vagy vagyoni ügyeiben követendő elveit.

Az előzetes jognyilatkozat csak a jogszabályban elfogadott formában tehető meg és a vonatkozó nyilvántartási rendszerhez kapcsolódik. A Petra Vita belső „gondoskodási nyilatkozata” nem helyettesítheti a Ptk. szerinti okiratot.

FONTOS Előzetes jognyilatkozatot időben kell megtenni: a Petra Vita később nem írhatja meg a Lakó helyett.

41.4. A gondnok kirendelése és jogköre

A Petra Vita, az Üzemeltető, a szolgáltató, a hozzátartozó vagy a Lakó által korábban megjelölt személy nem válik automatikusan gondnokká. Gondnoki jogkör kizárólag a jogszabály szerinti bírósági és gyámhatósági eljárás alapján, az abban meghatározott körben gyakorolható.

A gondnok jogköre nem terjeszthető ki hallgatólagosan olyan ügycsoportra, amelyben a Lakó cselekvőképessége nincs korlátozva vagy amelyre a határozat nem ad felhatalmazást.

41.5. Gondoskodási szolgáltatás és gondnokság elválasztása

A Petra Vita gondoskodási, állapotkövetési, személyes segítségi vagy szolgáltatásszervezési feladatot a szerződés alapján elláthat anélkül, hogy jogi értelemben gondnok lenne. A gondoskodó személy vagy koordinátor nem jogosult pusztán e minőségében a Lakó vagyonáról, öröklési nyilatkozatáról vagy jelentős szerződéses jogáról dönteni.

Ha a gondoskodási esemény miatt jogi képviselet válik szükségessé, annak létrejöttét a megfelelő meghatalmazás, támogatott döntéshozatal, előzetes jognyilatkozat, gondnoksági határozat vagy más jogszerű képviseleti cím alapján kell rendezni.

FONTOS Gondoskodás ≠ vagyonkezelési felhatalmazás.

41.6. A Lakó vagyona gondnokság alatt

A Lakó vagyona gondnokság alatt is a Lakó vagyona marad. A gondnok a vagyon felett kizárólag a jogszabály és a kirendelés terjedelmében, a gondnokolt érdekében, az előírt engedélyezési és elszámolási korlátok között járhat el.

A Spirit hagyatéki rendszer vagy az LHJ-felélési mechanizmus a Lakó életében nem keletkeztet önmagában Petra Vita-tulajdonjogot a Lakó más vagyonán.

FONTOS A jövőbeli haláleseti jogosultság nem jelen idejű tulajdonjog.

41.7. Érdekellentét és eseti/független képviselet

Ha a Lakó képviselője vagy gondnoka Petra Vita-kapcsolt személy vagy szervezet, és ugyanabban az ügyben a Petra Vita a Lakóval szemben hitelező, elszámolási jogosult, hagyatéki kedvezményezett vagy más vagyoni érdekelt, a képviselő nem dönthet önmagával vagy saját érdekkörével konfliktusban a Lakó terhére.

Ilyen helyzetben a jogszabály szerinti független, eseti vagy más megfelelő képviseleti kontrollt kell alkalmazni. A konfliktus fennállását már a döntési folyamat megkezdése előtt azonosítani és dokumentálni kell.

FONTOS Ugyanaz a személy nem lehet egyszerre a Lakó vagyonának védője és a saját követelésének elfogadó bírája.

41.8. Tiltott önérdekű végintézkedési vagy vagyoni módosítás

A Lakó döntési vagy végintézkedési képességének elvesztése után Petra Vita-kapcsolt személy nem hozhat létre a Lakó nevében saját vagy a Petra Vita javára új végintézkedést, nem növelheti önérdekűen a Petra Vita haláleseti részesedését és nem vonhat be új külső vagyonelemet a Spirit hagyatéki rendszerbe a Lakó korábbi érvényes akarata és a jogszabály szerint szükséges független eljárás nélkül.

A korábban érvényesen létrejött végintézkedés sorsát és módosíthatóságát kizárólag az öröklési jog szabályai szerint lehet megítélni.

FONTOS A sérülékeny állapot nem nyithat ajtót új, önérdekű vagyonelvonásra.

41.9. Egészségügyi előzetes rendelkezés elhatárolása

A Ptk. szerinti előzetes jognyilatkozat és az egészségügyi jog szerinti előzetes rendelkezés nem azonos intézmény. Az egészségügyi ellátás visszautasítására, jövőbeli egészségügyi döntésekre vagy helyettes döntéshozóra vonatkozó nyilatkozatokra az Eütv. külön szabályai irányadók.

A Petra Vita D. tárgyköre ezért csak összekapcsolhatja e dokumentumok szervezési nyilvántartását; egyik okirat sem helyettesítheti a másik törvényi alakiságát.

FONTOS „Előzetes jognyilatkozat” és „egészségügyi előzetes rendelkezés” hasonlóan hangzik, de eltérő jogintézmény.

41.10. Gondnokság és Petra Vita-jogviszony folytonossága

A Lakó cselekvőképességének korlátozása vagy gondnok kirendelése önmagában nem szünteti meg a személyes Használati Jogot, nem szünteti meg automatikusan a szolgáltatási konstrukciót és nem teszi lehetővé az LHJ-vagyoni pozíció önkényes lezárását.

A jogviszony a jogi képviseleti szabályokhoz igazodva folytatódik. A díjfizetés, szolgáltatásszervezés, felélés, egészségügyi döntés és hagyatéki dokumentáció minden esetben az adott ügyre irányadó képviseleti és érdekellentéti korlátok mellett kezelendő.

41.11. Döntéstámogatási lépcső – nem automatikus folyamat

SAJÁT DÖNTÉS	VÁLASZTOTT SEGÍTSÉG	TÁMOGATOTT DÖNTÉSHOZATAL	ELŐZETES JOGNYILATKOZAT AKTIVÁLÁSA / FIGYELEMBEVÉTELE	GONDNOKSÁG CSAK JOGSZABÁLYI ELJÁRÁSBAN	ÉRDEKELLENTÉT ESETÉN FÜGGETLEN KONTROLL

IX. RÉSZ – KRITIKUS ÉLETHELYZETEK, MEGSZŰNÉS ÉS ELSZÁMOLÁS

42. BIRTOKBAADÁS / AKTIVÁLÁS ELŐTTI MEGHIÚSULÁS

42.1. A fejezet tárgya és az időbeli határ

A jelen fejezet azt az időszakot rendezi, amelyben az Ügyfélszerződés már létrejött, de a kijelölt Egység tényleges birtokbaadása és/vagy a választott szolgáltatási konstrukció Aktiválási Napja még nem következett be. Ha a felek között még csak Szándéknyilatkozat vagy más előkészítő okirat áll fenn, a 4. fejezet és az E. tárgykör megfelelő rendelkezései irányadók.

A pre-birtokbaadási és pre-aktivációs eseményt nem lehet úgy elszámolni, mintha a Lakó már ténylegesen lakott volna vagy a szolgáltatási rendszert már igénybe vette volna. A pénzügyi rendezés alapja a tényleges teljesítés, a jogszerű jogcím és az ellenőrizhető dokumentáció.

42.2. Késedelem és végleges meghiúsulás elhatárolása

Ha valamely kötelezett a szerződésben vállalt esedékes teljesítést határidőben nem teljesíti, a helyzet főszabály szerint késedelemként értékelendő. A késedelem önmagában nem jelenti azt, hogy a teljesítés végleg lehetetlenné vált.

Lehetetlenülés vagy végleges meghiúsulás csak akkor állapítható meg, ha az adott szerződéses szolgáltatás a továbbiakban véglegesen és teljes körűen nem teljesíthető, vagy a jogviszony más, alkalmazandó megszűnési oka áll be. Átmeneti építési, hatósági, műszaki vagy beszállítói akadályt ezért először késedelemként és teljesítésszervezési problémaként kell kezelni, ha a teljesítés reálisan még helyreállítható.

FONTOS Gazdasági nehézség, áremelkedés vagy közreműködő kiesése önmagában nem tekinthető automatikusan jogi lehetetlenülésnek; az okot és annak végleges hatását külön kell vizsgálni.

42.3. Petra Vita oldalán fennálló késedelem

Ha a birtokbaadás vagy a Petra Vita által vállalt aktiválási feltétel teljesítése a Petra Vita, a Tulajdonos vagy az adott kötelezett szerződő fél érdekkörében késik, a Szerződőt indokolatlan késedelem nélkül, írásban tájékoztatni kell a késedelem okáról, várható időtartamáról, a helyreállítási lépésekről és – ha releváns – a helyettesítő megoldásról.

A késedelem ideje alatt nem terhelhető a Szerződőre olyan lakhatási, üzemeltetési vagy szolgáltatási tétel, amelynek szolgáltatási időszaka ténylegesen még nem nyílt meg. Az esetleg már ténylegesen teljesített, külön megrendelt és dokumentált szolgáltatás ettől elkülönítetten számolható el.

42.4. Póthatáridő és helyettesítő Egység

Ha a teljesítés még reálisan lehetséges, a jogosult a szerződés és a jogszabály szerint megfelelő póthatáridőt tűzhet. A póthatáridőnek az adott teljesítés jellegéhez, a késedelem okához és a szükséges helyreállítási intézkedésekhez képest észszerűnek kell lennie.

A Petra Vita a szerződés céljának megőrzése érdekében felajánlhat az eredetihez funkcionálisan és jogilag megfelelő, egyenértékű helyettesítő Egységet vagy más jogszerű megoldást. A helyettesítés nem eredményezheti a Szerződő lényeges jogának vagy biztonsági pozíciójának egyoldalú, hátrányos csökkentését. A Szerződő elfogadása szükséges, ha a helyettesítés az egyedileg meghatározott Egységet vagy a szerződés lényeges elemét megváltoztatja.

42.5. Végleges nemteljesítés a Petra Vita oldalán

Ha a vállalt teljesítés véglegesen nem teljesíthető, vagy a jogosult a jogszabály és a szerződés alapján a póthatáridő eredménytelen elteltével jogszerűen megszünteti a jogviszonyt, a felek között pre-birtokbaadási záró elszámolást kell készíteni.

Az elszámolásban a Szerződő valamennyi befizetését és jóváírását tételesen fel kell tüntetni. Levonás csak olyan tételre alkalmazható, amelynek külön jogcíme van, ténylegesen teljesítették, dokumentált, nem került már más jogcímen elszámolásra, és a Petra Vita saját szerződésszegéséből eredő terhet nem hárítja át a Szerződőre.

FONTOS A Petra Vita saját nemteljesítésének költsége nem alakítható át „ügyféloldali adminisztrációs díjjá” vagy más, előzetesen nem tisztázott levonássá.

42.6. Szerződő oldalán fennálló pre-birtokbaadási nemteljesítés

Ha a Szerződő valamely, a birtokbaadáshoz vagy aktiváláshoz szükséges szerződéses kötelezettségét nem teljesíti, és a mulasztás orvosolható, a Petra Vita írásban köteles megjelölni a hiányt, a teljesítéshez szükséges intézkedést, a jogkövetkezményt és az észszerű póthatáridőt.

A jogviszony megszüntetése vagy az aktiválás megtagadása csak a mulasztás súlyához és a szerződés céljához mérten alkalmazható. A Szerződő oldalán fennálló nemteljesítés sem teszi elszámolhatóvá azokat a lakhatási vagy szolgáltatási tételeket, amelyek ténylegesen nem kezdődtek meg.

42.7. Önkéntes kilépés birtokbaadás előtt

Ha a Szerződő a birtokbaadás vagy aktiválás előtt saját döntéséből kíván kilépni, a jogviszony megszüntetésére az adott konstrukcióra, az Ügyfélszerződésre, a fogyasztói jogokra és az E. tárgykörre irányadó szabályokat kell alkalmazni.

Classic-visszarendezés csak olyan különleges konstrukciós időszakra végezhető, amely ténylegesen aktiválódott, és amelyben a Lakó számára tényleges szolgáltatási előny, keretfelhasználás vagy más elszámolható teljesítés nyílt meg. Pusztán a szerződés aláírása nem teszi megkezdett szolgáltatássá azt, ami valójában nem indult el.

FONTOS A fogyasztót jogszabály alapján megillető elállási/felmondási jogot az ÁSZF nem korlátozhatja. Az alkalmazhatóság mindig a szerződéskötés módja és a szolgáltatás jellege alapján vizsgálandó.

42.8. Pre-birtokbaadási döntési folyamat

ESEMÉNY AZONOSÍTÁSA	KÉSÉS VAGY VÉGLEGES MEGHIÚSULÁS?	PÓTHATÁRIDŐ / HELYETTESÍTÉS	JOGVISZONY FOLYTATÁSA VAGY LEZÁRÁSA	TÉTELES ELSZÁMOLÁS

43. BEKÖLTÖZÉST / AKTIVÁLÁST MEGELŐZŐ HALÁL

43.1. Halál nem felmondás

A Szerződő, leendő Használó vagy Lakó halála személyi jogi esemény, nem felmondó jognyilatkozat. A halál ezért önmagában nem aktiválja a Life/Spirit konstrukciók felmondásához kapcsolódó Classic-visszarendezést.

Halál esetén először azt kell meghatározni, hogy az Ügyfélszerződés létrejött-e, a személyes Használati Jog létrejött/bejegyzésre került-e, a szolgáltatási konstrukció aktiválódott-e, mely vagyoni pozíciók tartoznak a hagyatékhoz, és van-e túlélő név szerinti jogosult.

43.2. Halál az Ügyfélszerződés létrejötte előtt

Ha a halál időpontjában még nem jött létre Ügyfélszerződés, és más érvényes okirat sem hozott létre LHJ-vagyoni pozíciót, LHJ-jogosultság nem vélelmezhető pusztán a Szándéknyilatkozat, előzetes érdeklődés vagy befizetés alapján.

A Szerződő által addig teljesített, visszajáró vagy elszámolandó előzetes befizetés a hagyaték körében rendezendő követelés lehet. Kifizetés vagy beszámítás csak az arra jogosult személy megfelelő jogcímének igazolását követően történhet.

43.3. Halál Ügyfélszerződés után, birtokbaadás/aktiválás előtt – közös alapelv

Ha az Ügyfélszerződés már létrejött, de a tényleges birtokbaadás és/vagy releváns szolgáltatási aktiválás még nem történt meg, a Petra Vita köteles a jogviszonyt „haláleseti függő státuszba" helyezni, a további nem szükséges szolgáltatási terhelést megállítani és az öröklési jogosultság igazolásáig a vagyoni pozíciót elkülönítetten nyilvántartani.

Nem számolható el olyan lakhatási díj, étkezés, takarítás, egészségügyi szolgáltatás, Kártyahasználat vagy más szolgáltatási tétel, amely a halál időpontjáig ténylegesen nem kezdődött meg. A már teljesített, dokumentált és jogszerű tétel ettől elkülönítetten figyelembe vehető.

FONTOS A haláleset után a Petra Vita feladata elsőként a vagyoni és személyes jogok megőrzése, nem pedig a konstrukció utólagos „aktiválása" az elszámolás kedvéért.

43.4. Classic – pre-birtokbaadási halál

Classic esetén a személyes Használati Jog személyhez kötött és nem öröklődik. Az LHJ-vagyoni/elszámolási pozíció azonban a Classic konstrukció szabályai szerint főszabály szerint örökölhető vagy elszámolható.

Az örökös a jogerős hagyatéki vagy más megfelelő jogcím alapján az LHJ-vagyoni pozíció tekintetében kérhet elszámolást, illetve – ha a Petra Vita rendszer, az adott Projekt és a szerződés feltételei ezt lehetővé teszik – új, saját személyes Használati Jog alapítására irányuló külön jogviszonyt kezdeményezhet. Az elhunyt személyes Használati Joga nem száll át automatikusan.

43.5. Beyond – pre-birtokbaadási halál

Beyond esetén a saját beköltözés előtt személyes Használati Jog főszabály szerint még nem áll fenn. A Beyond LHJ-vagyoni pozíció örökölhető jellegéből következően az örökös a megfelelő hagyatéki jogcím igazolása után a Beyond szerződésben meghatározott lehetőségek közül választhat.

E lehetőségek – a mindenkori konstrukciós feltételek szerint – magukban foglalhatják a Beyond státusz folytatását, saját beköltözés és új személyes Használati Jog kezdeményezését, a szabályozott Beyond Rent használati mód fenntartását/kezdeményezését vagy a vagyoni pozíció elszámolását. A folyamatban lévő Beyond Rent jogviszonyt a háromoldalú megállapodás szerint külön rendezni kell.

43.6. Life és Life VIP – pre-aktivációs halál

Life és Life VIP esetén a személyes Használati Jog nem öröklődik, a konstrukcióhoz kapcsolódó vagyoni és szolgáltatási elszámolási pozíció azonban a konstrukció és a B. tárgykör szerinti örökölhetőségi státusz függvényében hagyatéki rendezés tárgya lehet.

Ha a szolgáltatási konstrukció még nem aktiválódott, a nem nyújtott szolgáltatást nem lehet felhasználtnak tekinteni. Ha az aktiválás technikailag már megtörtént, de a birtokbaadás még nem, kizárólag az addig ténylegesen biztosított és a konstrukció szerint elszámolható szolgáltatások vehetők figyelembe. A halál nem Classic-visszarendezési esemény.

43.7. Spirit Light, Spirit és Spirit VIP – aktiválás előtti halál

A Spirit-család szerződéses haláleseti és vagyonátszállási rendszere csak akkor alkalmazható a saját szerződéses feltételei szerint, ha a konstrukció aktiválásának előfeltételei teljesültek, és a kötelező hagyatéki/végintézkedési jogi dokumentáció is a szükséges körben létrejött.

Az aktiválás előtt bekövetkező halálra a Spirit szerződés pusztán tervezett vagy jövőbeni haláleseti logikája nem alkalmazható automatikusan. Ettől függetlenül a Lakó által már érvényesen megtett végrendelet, öröklési szerződés, közjegyzői okirat vagy más végintézkedés a saját jogcíme és a hatályos öröklési jog szerint fejtheti ki hatását.

FONTOS A Spirit szerződés nem pótolja a végintézkedést. Aktiválás előtti halálnál különösen tilos a két jogi réteget összemosni.

43.8. Páros jogviszony – az egyik jogosult halála

Páros jogviszonyban az egyik név szerint megjelölt személy halála nem szünteti meg automatikusan a túlélő saját szerződéses vagy személyes Használati Jogát, ha annak feltételei egyébként fennállnak.

Az elhunyt személyhez kötődő vagyoni, szolgáltatási és hagyatéki pozíciót külön kell rendezni, miközben a túlélő jogviszonyának folytonosságát az Ügyfélszerződés és a 33. fejezet szerint biztosítani kell. A túlélőt nem lehet pusztán az örökösi eljárás elhúzódása miatt saját, már megszerzett jogának gyakorlásától megfosztani.

43.9. Örökösi legitimáció és elszámolási jogosultság

Az előzetesen megjelölt haláleseti kapcsolattartó vagy „várható örökös” megjelölése kizárólag kapcsolattartási és ügyintézési célú adat. Önmagában nem igazolja az öröklési jogot és nem alapoz meg kifizetési, rendelkezési vagy jogviszony-folytatási jogosultságot.

A Petra Vita öröklési jogcímen történő kifizetést, vagyoni pozíció-átvezetést vagy jogviszony-folytatást a jogerős hagyatékátadó végzés, öröklési bizonyítvány, végrehajtható közjegyzői/bírósági okirat vagy más, a jog szerint megfelelő legitimáció alapján teljesít. Több örökös esetén az öröklési hányadot és az esetleges közös rendelkezési szükségletet a hagyatéki okirat szerint kell kezelni.

43.10. Vitatott hagyaték és őrzési kötelezettség

Ha az öröklési jogosultság vitatott, több egymással ellentétes igény érkezik, vagy a hagyatéki eljárás még nem zárult le, a Petra Vita a vitatott vagyoni pozíciót nem fizetheti ki és nem ruházhatja át önkényesen egyik igénylőre sem.

A vitatott időszakban a Petra Vita köteles a nyilvántartásban megőrizni a pozíciót, az Egységben maradt ingóságokat a jogszerű őrzési rend szerint kezelni, és csak a szükséges állagmegóvási, biztonsági és hagyatéki intézkedéseket megtenni.

FONTOS Hagyatéki bizonytalanság nem jelent „szabad rendelkezési” helyzetet a Petra Vita számára.

43.11. Haláleseti jogrétegábra

HALÁL IDŐPONTJA	FŐSZERZŐDÉS?	HASZNÁLATI JOG / AKTIVÁLÁS?	KONSTRUKCIÓS HALÁLESETI SZABÁLY	ÖRÖKÖSI LEGITIMÁCIÓ	ELSZÁMOLÁS / FOLYTATÁS

44. SZERZŐDÉSSZEGÉS

44.1. Általános fogalom és tárgyi megközelítés

Szerződésszegésnek minősül a felet terhelő bármely szerződéses kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása. A jogkövetkezmény meghatározásakor azonban nem elegendő pusztán a szerződésszegés tényét megállapítani: vizsgálni kell a kötelezettség jellegét, a jogsértés súlyát, orvosolhatóságát, időtartamát, felróhatóságát, következményét és azt, hogy a szerződés célja helyreállítható-e.

A Petra Vita rendszerben különösen el kell választani az LHJ-vagyoni kötelezettség, a személyes Használati Jog gyakorlása, a lakhatási/üzemeltetési kötelezettség, a szolgáltatási konstrukció és a Partner által végzett szolgáltatás szerződésszegését.

44.2. Petra Vita, Tulajdonos vagy Üzemeltető szerződésszegése

A Petra Vita oldalán álló szerződő fél szerződésszegése esetén a Szerződőt/Lakót az alkalmazandó jog és a szerződés szerint megilletheti különösen a szerződésszerű teljesítés követelése, a hiba kijavítása, pótteljesítés vagy helyettesítő megoldás, a megfelelő elszámolási korrekció, kártérítési igény, illetve súlyos és a szerződés célját érintő esetben a jogviszony megszüntetése.

A Petra Vita saját szerződésszegésének gazdasági következménye nem hárítható át a Lakóra olyan levonásként, amelynek jogcíme valójában a Petra Vita hibás vagy elmaradt teljesítése. A Lakó jogszerű igényérvényesítése nem minősíthető közösségi együttműködés megtagadásának.

FONTOS A Lakó panaszának, kifogásának vagy jogorvoslati kérelmének ténye önmagában nem szerződésszegés.

44.3. Lakó/Szerződő fizetési késedelme

Fizetési késedelem esetén a Petra Vita a 24. fejezet szerinti, tételesen azonosított követelésre hivatkozhat. A felszólításnak meg kell jelölnie legalább a követelés jogcímét, időszakát, esedékességét, összegszerű nyilvántartási alapját, a vitatható tétel rendezésének módját, a póthatáridőt és a lehetséges jogkövetkezményt.

A vitatott és nem vitatott tételeket ésszerűen el kell különíteni. A Lakó egy konkrét tétellel szembeni jóhiszemű, érdemi kifogása nem teszi automatikusan vitatottá vagy esedékessé az összes más jogcímen fennálló kötelezettséget.

44.4. Nem pénzbeli, orvosolható szerződésszegés – felszólítás és póthatáridő

Ha a szerződésszegés orvosolható, a jogviszony megszüntetését megelőzően főszabály szerint írásbeli felszólítást és az eset körülményeihez képest megfelelő póthatáridőt kell biztosítani. A felszólításnak konkrétan meg kell neveznie a kifogásolt magatartást, a helyreállítás módját és a mulasztás várható jogkövetkezményét.

A Classic személyes Használati Jogának birtokbaadás utáni, súlyos szerződésszegéshez kapcsolódó jogkövetkezményeinél az alkalmazandó Classic szerződésben meghatározott legalább harmincnapos orvoslási időt kell tiszteletben tartani, ha a jogsértés természeténél fogva orvosolható. Más jogviszonyban az adott szerződés vagy kötelező jogszabály ennél hosszabb vagy eltérő eljárást is előírhat.

FONTOS A személyes, bejegyzett Használati Jog jogi sorsa nem vezethető le automatikusan egy szolgáltatási szerződésszegésből.

44.5. Súlyos szerződésszegés példálózó esetei

Súlyos szerződésszegésnek minősülhet különösen a tartós és jelentős, felszólítás ellenére fennmaradó fizetési elmaradás; szándékos vagy súlyosan gondatlan jelentős károkozás; az Egység jogosulatlan üzletszerű vagy tartós átengedése; más Lakó, munkatárs vagy harmadik személy életét, testi épségét vagy vagyonát súlyosan veszélyeztető magatartás; a biztonsági rendszer szándékos kijátszása; vagy a konstrukció lényeges személyi feltételének szándékos megkerülése.

A példálózó felsorolás nem mentesít az egyedi körülmények vizsgálata alól. Ugyanaz a magatartás eltérő súlyú lehet attól függően, hogy egyszeri, véletlen, azonnal helyreállított eseményről vagy tartós, tudatos és súlyos jogsértésről van-e szó.

44.6. Közvetlen élet-, egészség- vagy vagyonveszély

Ha a magatartás közvetlen és súlyos élet-, testi épségi, tűz-, vagyon- vagy rendszerbiztonsági veszélyt okoz, a Petra Vita a veszély elhárításához szükséges azonnali, ideiglenes és arányos intézkedést megteheti. Az intézkedés célja kizárólag a veszély megszüntetése vagy csökkentése lehet.

Az azonnali biztonsági intézkedés nem helyettesíti a szerződésszegés későbbi kivizsgálását, dokumentálását és a tartós jogkövetkezmény jogszerű eljárását. A szükségtelen vagy büntető jellegű korlátozás tilos.

44.7. Alapvető biztonsági és egészségvédelmi szolgáltatások szerződésszegés idején

A fizetési vagy más szerződéses vita nem kezelhető úgy, hogy az a Lakó életét, testi épségét vagy alapvető biztonságát közvetlenül veszélyeztető szolgáltatás önkényes megvonásához vezessen. Az ilyen szolgáltatások korlátozhatóságát mindig a jogszabály, a szerződés, a szolgáltatás szakmai jellege és a szükségesség-arányosság szerint kell megítélni.

A Petra Vita pénzügyi igényeit elsősorban a szerződéses és jogi követelésérvényesítési eszközökkel érvényesíti; életvédelmi funkció nem használható behajtási szankcióként.

FONTOS Vészjelző vagy más alapvető életvédelmi funkció „kikapcsolása” nem lehet általános fizetési szankció.

44.8. Bizonyítás és dokumentálás

A szerződésszegést állító fél köteles az állítását az adott jogviszonyban irányadó bizonyítási szabályok szerint alátámasztani. A Petra Vita saját nyilvántartása, elektronikus naplója, fényképe, jegyzőkönyve vagy Partnerének jelentése bizonyítási eszköz lehet, de nem tehető olyan egyoldalú, megdönthetetlen bizonyítékká, amely kizárja a Lakó ellenbizonyítását.

A tényállás rögzítése során csak a szükséges adat kezelhető. Egészségügyi vagy más különleges adat kizárólag megfelelő jogalappal és a célhoz szükséges mértékben vonható be a szerződésszegési eljárásba.

44.9. A jogkövetkezmények arányossága és halmozásuk korlátja

A szerződésszegéshez kapcsolódó jogkövetkezménynek a jogsértés súlyához és a szerződés céljához kell igazodnia. A Petra Vita nem alkalmazhat ugyanarra a tényre olyan, egymást átfedő pénzügyi vagy jogi következményeket, amelyek a tényleges kárt, költséget vagy jogszerű szerződéses szankciót indokolatlanul többszörözik.

A kártérítés, kötbér, díj, tényleges helyreállítási költség, Classic-visszarendezés és LHJ-elszámolás külön jogcímek. Ugyanaz a gazdasági tétel csak egyszer számolható el, és minden levonás jogcímét külön meg kell jelölni.

FONTOS Classic-visszarendezés nem büntetés; kártérítés nem lehet rejtett szolgáltatási díj; az LHJ pedig nem automatikus fedezete minden követelésnek.

44.10. Szerződésszegési fokozatosság

TÉNYÁLLÁS RÖGZÍTÉSE	FELSZÓLÍTÁS	ORVOSLÁS / PÓTHATÁRIDŐ	ARÁNYOS JOGKÖVETKEZMÉNY	SZÜKSÉG ESETÉN MEGSZÜNTETÉS	TÉTELES ELSZÁMOLÁS

45. FELMONDÁS ÉS EGYÉB MEGSZÜNTETÉS

45.1. A megszűnési jogcím elsődlegessége

A szerződés lezárásakor minden esetben meg kell nevezni a megszűnés pontos jogcímét: közös megegyezés, felmondás, elállás, jogszabályi fogyasztói elállás/felmondás, lehetetlenülés, határozott idő lejárta, halál, konstrukcióváltás, bírósági/hatósági döntés vagy más, jogszerűen meghatározott ok.

A jogcím határozza meg a megszűnés időbeli hatályát, a már teljesített szolgáltatások elszámolását, az esetleges visszatérítést, a kárigényt, a Classic-visszarendezést és azt, hogy a személyes Használati Jog vagy az LHJ-vagyoni pozíció fennmarad-e.

45.2. Közös megegyezés

A felek a jogviszonyt közös megegyezéssel megszüntethetik, ha a megállapodás egyértelműen rendezi legalább a megszűnés hatálynapját, a fennmaradó személyes és vagyoni jogokat, a szolgáltatási státuszt, az elszámolást, az Egység birtokának sorsát és a még teljesítendő kötelezettségeket.

A közös megegyezés nem használható olyan kötelező jogról való rejtett lemondás kikényszerítésére, amelyről a fél jogszerűen nem mondhat le, és nem teheti semmissé harmadik személy vagy örökös már fennálló jogát.

45.3. Felmondás

A felmondás a jogviszonyt főszabály szerint a jövőre nézve szünteti meg. Felmondási jog csak jogszabályból, az Ügyfélszerződésből, az ÁSZF-ből vagy más, a jogviszony részévé vált rendelkezésből gyakorolható; kötelező jogszabályi felmondási jog nem zárható ki.

A felmondó nyilatkozatnak alkalmasnak kell lennie a joghatás kiváltására: azonosítható jogviszonyra kell vonatkoznia, egyértelmű megszüntetési akaratot kell tartalmaznia, és – ha a felmondási jog feltételhez vagy okhoz kötött – a szükséges ténybeli alapot is meg kell jelölnie.

45.4. Elállás és felmondás elhatárolása

Elállás akkor alkalmazható, ha annak jogszabályi vagy szerződéses feltételei fennállnak és a jogviszony jellegéből adódóan a visszamenőleges rendezés jogilag lehetséges. Ha a szolgáltatás természete miatt az eredeti állapot természetben nem állítható helyre, a jog a megszüntetés jövőre ható formáját és az addigi szolgáltatások elszámolását teheti irányadóvá.

A Petra Vita hosszú távú lakhatási és szolgáltatási jogviszonyaiban ezért az események jelentős része felmondással, megszüntetéssel, konstrukcióváltással vagy záró elszámolással rendezhető; az elállás nem használható automatikus gyűjtőfogalomként.

45.5. Fogyasztói elállási vagy felmondási jog

Ha a szerződés a fogyasztó és vállalkozás közötti, távollévők között vagy üzlethelyiségen kívül kötött szerződésekre irányadó külön jogszabály hatálya alá tartozik, a fogyasztót az ott meghatározott elállási vagy felmondási jog és tájékoztatási védelem illeti meg.

Ha a fogyasztó kifejezett kérésére a szolgáltatás a jogszabályi elállási/felmondási időn belül megkezdődik, a megszűnéskor csak a jogszabály szerint elszámolható, ténylegesen teljesített szolgáltatás arányos ellenértéke követelhető. E jogokat külön fogyasztói tájékoztató és szükség esetén mintanyilatkozat támogatja.

FONTOS A fogyasztói elállási jog alkalmazhatósága nem a szerződés címétől, hanem a felek minőségétől, a szerződéskötés módjától és a jogszabály tárgyi hatályától függ.

45.6. Lehetetlenülés

Ha a szerződés teljesítése a szerződéskötés után véglegesen lehetetlenné válik, a jogviszony a Ptk. lehetetlenülési szabályai szerint rendezendő. A lehetetlenülésről tudomást szerző fél köteles a másik felet indokolatlan késedelem nélkül tájékoztatni.

Az elszámolás és az esetleges kártérítés attól is függ, melyik fél érdekkörében merült fel a lehetetlenülés oka, illetve felelős-e valamely fél a bekövetkezéséért. A „vis maior” megjelölés önmagában nem mentesít: az esemény szerződésre gyakorolt tényleges hatását és a kimentés jogszabályi feltételeit vizsgálni kell.

45.7. Halál és időmúlás

A Lakó vagy Használó halála nem felmondás. A személyes Használati Jog haláleseti sorsára a 10., 33., 38. és 43. fejezet, a Spirit-család hagyatéki rendszerére a 40. fejezet irányadó.

A Life első szolgáltatási időszakának rendes lezárása és a Life VIP szerződés szerinti automatikus szolgáltatási szakaszváltása szintén nem felmondási esemény. Ezek a konstrukció természetes működési állomásai, amelyekre a konstrukciós fejezet és a Díjszabás alkalmazandó.

45.8. Különleges konstrukció megszüntetése és a Classic státusz

Life, Life VIP, Spirit Light, Spirit és Spirit VIP különleges szolgáltatási konstrukció idő előtti megszüntetése esetén – függetlenül attól, hogy azt melyik fél kezdeményezi, ha az A. tárgykör alkalmazási feltétele fennáll – a különleges szolgáltatási konstrukció lezárul, és Classic-visszarendezési elszámolást kell végezni.

Ha a Lakó LHJ-vagyoni pozíciója és személyes Használati Joga fennmarad, a Lakó a megszüntetés hatályától Classic státuszban folytatja a jogviszonyt. Ha az LHJ-jogviszony is lezárásra kerül, az LHJ vagyoni lezárását külön kell végrehajtani. A Classic-visszarendezés tehát nem azonos az LHJ megszüntetésével.

FONTOS „Felmondtam a Spiritet” nem jelenti automatikusan azt, hogy „elvesztettem a lakhatási jogomat”. A szolgáltatási konstrukció és az LHJ két eltérő jogi réteg.

45.9. Classic személyes Használati Jogának védelme

A Classic személyes Használati Jog a birtokbaadást követően nem szüntethető meg a Petra Vita vagy a Tulajdonos egyoldalú rendes felmondásával pusztán azért, mert a szolgáltatási vagy üzleti kapcsolat megváltozott. A bejegyzett dologi jog megszűnéséhez és törléséhez a III. részben meghatározott külön jogcím és ingatlan-nyilvántartási eljárás szükséges.

Súlyos szerződésszegés esetén is külön kell választani a szerződéses jogkövetkezményt, a pénzügyi követelést és a dologi jog esetleges megszüntetésének jogalapját. A felmondó levél önmagában nem pótolja a Használati Jog törléséhez szükséges jogcímet.

FONTOS A személyes Használati Jog jogbiztonsága a Petra Vita modell egyik központi védelmi eleme; ezt szolgáltatási szerződéses technikával nem lehet kiüresíteni.

45.10. Beyond megszűnése

Beyond esetén a Beyond státusz, az esetleges Beyond Rent jogviszony és a későbbi személyes Használati Jog három külön kezelendő réteg. A Beyond Jogosult kilépése, örökösi elszámolása, közös megszüntetés vagy jogi lehetetlenülés esetén az LHJ-vagyoni pozíció a Beyond szerződés és a Díjszabás szerint zárandó.

Ha aktív Beyond Rent áll fenn, azt a háromoldalú megállapodás szerint rendezni kell, beleértve a Bérlő kiköltözését, kaucióját, kár- és díjelszámolását. Beyond esetén a Life/Spirit A. tárgykör szerinti Classic-visszarendezés főszabály szerint nem alkalmazandó.

45.11. Felmondó vagy megszüntető nyilatkozat tartalma és kézbesítése

A megszüntető nyilatkozatot írásban, bizonyítható módon kell közölni. Tartalmaznia kell az érintett szerződés azonosítását, a megszüntetés jogcímét, a hatálynapot vagy annak meghatározási módját, feltételes jog esetén a lényeges tényeket, a szükséges póthatáridőre való utalást, valamint az elszámolás és a birtok rendezésének következő lépéseit.

A nyilatkozat nem lehet megtévesztő abban, hogy mely jogviszonyt szünteti meg. Ha csak a szolgáltatási konstrukció szűnik meg, ezt külön ki kell mondani; ha az LHJ-vagyoni pozíció lezárását vagy a személyes Használati Jog törlését is kezdeményezik, ezeknek önálló jogcímét és eljárását meg kell jelölni.

45.12. A megszűnés három jogi rétege

1. SZOLGÁLTATÁSI KONSTRUKCIÓ	2. LHJ-VAGYONI POZÍCIÓ	3. SZEMÉLYES HASZNÁLATI JOG	KÜLÖN-KÜLÖN JOGCÍM ÉS ELSZÁMOLÁS

46. CLASSIC-VISSZARENDEZÉS

46.1. Rendeltetése

A Classic-visszarendezés a Life, Life VIP, Spirit Light, Spirit és Spirit VIP különleges szolgáltatási konstrukció idő előtti megszüntetéséhez kapcsolódó pénzügyi és szolgáltatási elszámolási mechanizmus. Célja annak meghatározása, hogy a megszűnés hatályáig a Lakó és a Petra Vita között milyen nettó elszámolási pozíció marad fenn, ha az érintett időszakot a Classic referenciahelyzethez viszonyítjuk.

A Classic-visszarendezés nem büntetés, nem kötbér és nem a személyes Használati Jog törlésének eszköze. Önálló elszámolási technika, amelynek alkalmazása nem érinti a külön jogcímen fennálló kártérítési, szavatossági vagy egyéb igényt, de ugyanaz a gazdasági tétel kétszer nem számolható el.

46.2. Alkalmazási kör

A Classic-visszarendezést akkor kell alkalmazni, ha az A. tárgykör szerint Life, Life VIP, Spirit Light, Spirit vagy Spirit VIP különleges konstrukció idő előtt megszűnik, akár a Szerződő/Lakó, akár a Petra Vita oldaláról kezdeményezett, jogszerű megszüntetés, közös megegyezés vagy szerződésszegés miatti lezárás következtében, kivéve ha a felek jogszerűen és kifejezetten más elszámolási rendezést kötnek ki.

Nem Classic-visszarendezési esemény a Lakó halála, a Life rendes szolgáltatási időszakának természetes lezárása vagy a Life VIP szerződés szerinti automatikus szakaszváltása. Pre-aktivációs megszűnésnél csak a ténylegesen megnyílt szolgáltatási időszak vonható be.

FONTOS Halál ≠ felmondás ≠ Classic-visszarendezés.

46.3. Referencia-időszak és referenciahelyzet

A referencia-időszak az érintett különleges konstrukció tényleges Aktiválási Napjától annak pénzügyi megszűnési hatálynapjáig tart. Az időszakot a tényleges szolgáltatási és díjviszonyok szerint kell rekonstruálni.

A referenciahelyzet azt mutatja meg, hogy ugyanazon Lakó, ugyanazon Egység és ugyanazon időszak tekintetében a mindenkor alkalmazandó Classic szabályok és Díjszabás alapján milyen költségek és külön fizetendő szolgáltatások merültek volna fel. A konkrét számítási paramétereket nem az ÁSZF, hanem a hatályos Díjszabás és az A. tárgykör tartalmazza.

46.4. Elszámolható Classic referencia-költségek

A referencia-költség csak olyan tételből állhat, amely a Classic jogviszonyban az adott időszakra ténylegesen alkalmazandó lett volna, vagy amelyet a Lakó a különleges konstrukció keretében ténylegesen igénybe vett, miközben Classicban külön fizetendő lett volna.

Ilyen tétel lehet különösen a lakhatási/üzemeltetési díjkülönbözet, a közös és egyedi működési költség akkor, ha azt a Lakó a különleges konstrukcióban nem közvetlenül rendezte, a Classic alap technológiai és biztonsági szolgáltatásai, továbbá a ténylegesen igénybe vett, Classicban külön díjazott szolgáltatások. A szolgáltatás nevét, időszakát és elszámolási jogcímét tételesen meg kell jelölni.

FONTOS Nem számolható el „általános szolgáltatási csomag” címén olyan elem, amelyet a Lakó ténylegesen nem kapott, vagy amely már más jogcímen megfizetésre került.

46.5. Elszámolási források

A visszarendezésben a Lakó javára figyelembe veendő minden olyan, a különleges konstrukcióhoz kapcsolódó befizetés, jóváírás, fel nem használt vagy jogszerűen visszajáró szolgáltatási pozíció és más elszámolási forrás, amelyet az Ügyfélszerződés, a konstrukciós szabály, a Díjszabás vagy az A. tárgykör elismer.

A források és a referencia-költségek egymással szembeni elszámolásából pozitív, nulla vagy negatív záró egyenleg keletkezhet. A számítás menetét és minden felhasznált adatot visszakereshetően dokumentálni kell.

46.6. Negatív egyenleg és LHJ-vagyoni pozíció

Ha a visszarendezés eredménye negatív egyenleg, annak LHJ-vagyoni pozícióval szembeni elszámolása kizárólag az A. tárgykör, az Ügyfélszerződés és a jogszabály szerint történhet. A Classic-visszarendezés önmagában nem alapít jelzálogjogot, zálogjogot vagy más automatikus dologi biztosítékot a Petra Vita javára.

A levonás jogcímét, összegét és számítását tételesen közölni kell. Ha a követelés meghaladja az adott LHJ-zárásban ténylegesen rendelkezésre álló vagyoni pozíciót, a további igény csak külön, jogszerű követelésként érvényesíthető, ha annak feltételei fennállnak.

FONTOS A „levonjuk az LHJ-ből” mondat csak akkor jogszerű, ha a levonás szerződéses jogcíme, mértéke és számítása is igazolható.

46.7. Felróhatóság és Petra Vita szerződésszegése

A Petra Vita vagy a másik szerződő fél saját szerződésszegéséből eredő kár, többletköltség vagy meghiúsulási teher nem építhető be a Lakó Classic referencia-költségébe olyan módon, mintha az a Lakó által igénybe vett szolgáltatás lenne.

Ha a megszüntetéshez valamely fél szerződésszegése vezetett, a Classic-visszarendezést és a szerződésszegésből eredő esetleges kártérítési igényt külön jogcímen, kettős elszámolás nélkül kell kezelni.

46.8. Tételes kimutatás és ellenőrizhetőség

A Classic-visszarendezés eredményéről részletes írásbeli kimutatást kell adni, amely legalább a referencia-időszakot, az alkalmazott Díjszabás-verziót, a Lakó javára figyelembe vett forrásokat, a referencia-költségeket, a tényleges szolgáltatásterheléseket, az esetleges tartozást/kárt, a korrekciókat és a végső egyenleget elkülönítve mutatja.

A kimutatásnak olyan részletességűnek kell lennie, hogy a Lakó vagy képviselője a számítást külső szakértő segítsége nélkül is érdemben ellenőrizhesse; bonyolult tételnél az alapul szolgáló dokumentum megjelölése is szükséges.

46.9. Classic-visszarendezési logika

KÜLÖNLEGES KONSTRUKCIÓ AKTIVÁLÁSA	TÉNYLEGES IDŐSZAK ÉS SZOLGÁLTATÁSOK	CLASSIC REFERENCIA	FORRÁSOK ÉS KÖLTSÉGEK SZEMBEÁLLÍTÁSA	ZÁRÓ EGYENLEG	CLASSIC FOLYTATÁS VAGY LHJ-LEZÁRÁS

47. ZÁRÓ ELSZÁMOLÁS ÉS KIKÖLTÖZÉS

47.1. A záró folyamat kettős természete

A jogviszony lezárása két, egymással összefüggő, de nem azonos folyamat: pénzügyi/vagyoni elszámolás és – ha a személyes Használati Jog vagy más birtoklási jogcím is megszűnik – az Egység tényleges birtokának visszaadása.

Ha a különleges szolgáltatási konstrukció megszűnése után a Lakó Classic státuszban továbbra is jogosult az Egység használatára, kiköltözési kötelezettség nem keletkezik pusztán a konstrukció megszüntetéséből. Ilyenkor kizárólag a szolgáltatási és pénzügyi státuszt kell átvezetni.

FONTOS A szolgáltatási konstrukció lezárása és az Egységből való kiköltözés nem szinonimák.

47.2. Zárónap és elszámolási fordulónap

A záró elszámolásnak egyértelmű fordulónappal kell rendelkeznie. A fordulónaphoz kell rendelni a szolgáltatások lezárását, az alkalmazandó Díjszabás-verziót, a közüzemi és más időarányos tételeket, a Kártya/keret zárását, az LHJ-vagyoni pozíció állapotát és az esetleges kár/tartozás rögzítését.

Ha a birtok-visszaadás később történik, az ebből eredő jogszerű használati vagy őrzési tételeket külön kell kezelni; ezek nem írhatják át visszamenőleg a korábbi szolgáltatási időszakot.

47.3. A záró elszámolás kötelező tartalma

A záró kimutatásnak tételesen tartalmaznia kell legalább az LHJ-vagyoni pozíció azonosító és elszámolási adatait; az alkalmazott Díjszabás-verziókat; valamennyi befizetést és jóváírást; a szolgáltatási és Kártya-pozíciók zárását; az alkalmazott Classic-visszarendezést, ha volt; a tartozásokat; a dokumentált károkat; a jogszerű levonásokat; a vitatott tételeket; valamint a végső fizetendő vagy visszajáró egyenleget.

Az elszámolásban ugyanaz a szolgáltatás, kár, tartozás vagy jóváírás csak egyszer szerepelhet. Az elszámolásban külön fel kell tüntetni, ha valamely tétel még függő – például hagyatéki eljárás, biztosítói kárrendezés vagy új LHJ-értékesítés miatt – és azt is, mi szükséges a véglegesítéséhez.

47.4. Vitatott és nem vitatott tételek

Ha a Lakó, Szerződő, örökös vagy más elszámolásra jogosult valamely tételt érdemben vitat, a kifogást írásban rögzíteni és érdemben megvizsgálni kell. A kifogásnak lehetőség szerint meg kell jelölnie a vitatott tételt és annak okát; a Petra Vita köteles

az alapul szolgáló nyilvántartási vagy szerződéses dokumentumot az adatvédelmi és titoktartási korlátok között hozzáférhetővé tenni.

A vitatott tétel nem szolgálhat arra, hogy a nyilvánvalóan elkülöníthető, nem vitatott visszajáró összeget vagy teljesítést korlátlan ideig visszatartsák. A vitatott rész visszatartása csak jogszerű, szükséges és arányos mértékben történhet.

FONTOS A „van valamilyen vita” nem általános jogcím minden kifizetés blokkolására.

47.5. LHJ-vagyoni pozíció lezárása és új LHJ-hoz kötődő elszámolás

Ha a Classic vagy Beyond szerződés szerint a vagyoni elszámolás részben új LHJ létrejöttéhez vagy az Egység új LHJ keretében történő hasznosításához kapcsolódik, a Petra Vita köteles az eljárást indokolatlan késedelem nélkül megkezdeni, az érintett jogosultat rendszeresen tájékoztatni és az értékesítési folyamatot dokumentálni.

Ha a folyamat elhúzódik, a mindenkori Classic/Beyond szerződés szerinti független értékelési, árazási felülvizsgálati és intézkedési mechanizmust kell alkalmazni. A konkrét időközöket és pénzügyi képleteket nem a jelen ÁSZF rögzíti; azokat az alkalmazandó Ügyfélszerződés és Díjszabás tartalmazza.

47.6. Birtok-visszaadás feltétele

Kiköltözési és birtok-visszaadási kötelezettség csak akkor áll fenn, ha a Lakó Egység-használati jogcíme is megszűnt vagy a felek más Egységbe történő átköltözésben állapodtak meg. A megszűnt szolgáltatási csomag, a konstrukcióváltás vagy a pénzügyi vita önmagában nem pótolja a használati jog megszűnésének jogcímét.

A birtok-visszaadás időpontját, az Egység kiürítését, a kulcsok és hozzáférési eszközök átadását, a mérőállásokat és az átadott Petra Vita-eszközök sorsát előzetesen egyeztetni kell, kivéve ha sürgős vagy végrehajtható jogi helyzet más eljárást követel.

FONTOS Jogszerű használati jog fennállása alatt önhatalmú kizárás vagy záracsere nem alkalmazható a szerződéses vita „megoldására”.

47.7. Állapotfelmérés és átadás-átvételi jegyzőkönyv

A birtok-visszaadáskor az Egység állapotát lehetőség szerint közösen, jegyzőkönyvben kell rögzíteni. A jegyzőkönyv tartalmazza különösen a mérőállásokat, kulcsokat és hozzáférési eszközöket, Petra Vita-tulajdonú berendezéseket, látható károkat/hiányokat és az esetleges vitás megjegyzést.

A természetes, rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódás nem minősíthető automatikusan megtérítendő kárnak. Kárigény esetén a káreseményt, az okozati kapcsolatot és a helyreállítás ésszerű költségét dokumentálni kell.

47.8. A másik fél távolléte vagy aláírás megtagadása

Ha a másik fél a szabályszerű értesítés ellenére az állapotfelmérésen nem jelenik meg, vagy a jegyzőkönyvet nem írja alá, az eljáró fél egyoldalú tényrögzítő jegyzőkönyvet készíthet, lehetőség szerint fényképpel, időbélyeggel, tanúval vagy más hitelesítő körülménnyel.

Az egyoldalú jegyzőkönyv bizonyítási eszköz, de nem tehető megdönthetetlen bizonyítékká és nem jelenti azt, hogy a távolmaradó fél valamennyi benne foglalt követelést elismerte. A dokumentum másolatát a másik fél részére meg kell küldeni.

47.9. Az Egységben maradt ingóságok

Az Egységben a jogviszony lezárása után visszamaradt ingóságokat nem lehet automatikusan elhagyott vagy a Lontrons SE tulajdonába került tárgynak tekinteni. A jogosultat – haláleset esetén az ismert hagyatéki kapcsolattartót/eljáró közjegyzőt vagy igazolt örököst a jogi helyzetnek megfelelően – értesíteni kell, és a tárgyakat szükség esetén leltár mellett, észszerű ideig biztonságosan meg kell őrizni.

A tárolás, további őrzés, elszállítás vagy végső rendelkezés csak jogszerű jogcím és megfelelő előzetes eljárás alapján történhet. Egészségügyi dokumentum, személyazonosító okmány, pénzügyi irat vagy más érzékeny tárgy különösen gondos kezelést igényel.

FONTOS „Ott maradt, tehát a miénk” logika nem alkalmazható.

47.10. Digitális hozzáférések és Petra Vita-eszközök lezárása

Ha a Lakó teljes Petra Vita-jogviszonya megszűnik, a személyes portál-, Kártya-, beléptetési és eszközhozzáféréseket a megszűnés hatályához igazodva, dokumentáltan le kell zárni, miközben az elszámoláshoz, panaszhoz vagy jogvitához szükséges adatok megőrzése a jogszerű megőrzési időben fennmarad.

Ha a Lakó csak különleges szolgáltatási konstrukcióból lép vissza Classic státuszba, kizárólag a megszűnt szolgáltatáshoz tartozó jogosultságokat kell módosítani; az Egységhez és a fennmaradó Classic jogviszonyhoz szükséges hozzáférés nem vonható vissza.

47.11. Örökösi záró elszámolás

Haláleseti zárás esetén a Petra Vita a záró elszámolást elkészítheti és a hagyatéki eljáráshoz szükséges adatokat rendelkezésre bocsáthatja, de a kifizetést, vagyoni pozíció-átvezetést vagy más rendelkezést csak a jogosult megfelelő legitimációja után teljesítheti.

Több örökös esetén a kifizetés és jogviszony-folytatás módját a hagyatéki okirat, az örökösök közötti jogszerű megállapodás és az adott konstrukció határozza meg. A Petra Vita nem dönthet saját mérlegelésével örökösök közötti anyagi jogi vitában.

47.12. Jogszerű birtok-visszavétel és jogérvényesítés

Ha a használati jogcím jogszerűen megszűnt, de az Egység birtokát a kötelezett nem adja vissza, a Petra Vita/Tulajdonos a jogszabályban biztosított birtokvédelmi, peres, közjegyzői vagy végrehajtási utat veheti igénybe az adott okirat és jogcím szerint.

Önhatalmú kilakoltatás, jogalap nélküli zárcsere, személyes tárgyak önkényes eltávolítása vagy alapvető szolgáltatások büntető célú megszüntetése nem helyettesítheti a jogszerű igényérvényesítést.

FONTOS A végrehajtható jogcím megléte és tartalma minden esetben külön vizsgálandó; az ÁSZF önmagában nem tesz minden követelést közvetlenül végrehajthatóvá.

47.13. A jogviszony lezárását követően fennmaradó kötelezettségek

A szerződés megszűnése nem szünteti meg azokat a jogokat és kötelezettségeket, amelyek természetüknél vagy kifejezett rendelkezésnél fogva a megszűnést követően is fennmaradnak. Ilyen lehet különösen a záró elszámolás, kárigény, titoktartás, adatmegőrzés, iratkiadás, hagyatéki együttműködés vagy folyamatban lévő jogvita.

A fennmaradó kötelezettséget nem lehet arra használni, hogy a megszűnt szerződés teljes szolgáltatási rendszerét továbbra is hatályban lévőnek tekintsék.

47.14. Zárási folyamat

MEGSZŰNÉSI JOGCÍM	ZÁRÓNAP	SZOLGÁLTATÁSI / LHJ ELSZÁMOLÁS	BIRTOK SORSA	JEGYZŐKÖNYV / INGÓSÁG / ESZKÖZ	VITATOTT TÉTELEK	KIFIZETÉS / FOLYTATÁS

X. RÉSZ – MŰKÖDÉSI BIZTONSÁG ÉS JOGÉRVÉNYESÍTÉS

48. SZOLGÁLTATÁSKIMARADÁS ÉS HELYETTESÍTŐ TELJESÍTÉS

48.1. A fejezet célja és alkalmazási köre

A Petra Vita összetett lakhatási, üzemeltetési, biztonsági, digitális, szolgáltatásszervezési és – az arra jogosult szolgáltatók bevonásával – egészségügyi kapcsolódású rendszert működtet. A szolgáltatási lánc bármely elemének átmeneti vagy tartós kiesése esetén a jogviszonyt nem pusztán a „kimaradás” ténye, hanem a kiesett funkció jelentősége, időtartama, helyettesíthetősége, a Lakóra gyakorolt hatása, valamint az érintett fél szerződéses felelősségi köre alapján kell megítélni.

A jelen fejezet alkalmazandó minden olyan esetre, amikor valamely vállalt szolgáltatás, infrastruktúra, partneri teljesítés, digitális rendszer, közös ellátási elem vagy szervezési funkció az eredetileg vállalt módon részben vagy egészben nem áll rendelkezésre. A hibás teljesítésre a 14. fejezet, a szerződésszegés általános következményeire a 44. fejezet, a vis maiorra és lehetetlenülésre a 49. fejezet is irányadó.

48.2. A kimaradás minősítése

A szolgáltatáskimaradást a Petra Vita dokumentáltan minősíti legalább a következő szempontok szerint: tervezett vagy váratlan; teljes vagy részleges; egyedi vagy rendszerszintű; rövid idejű, elhúzódó vagy tartós; saját teljesítési körben, Partnernél, közmű- vagy más külső szolgáltatónál keletkezett; továbbá kényelmi, fontos vagy kritikus funkciót érintő esemény.

A minősítés nem korlátozhatja a Lakó jogszabályon vagy szerződésen alapuló jogait. Ha a tényleges körülmények súlyosabb helyzetet mutatnak, mint a Petra Vita belső besorolása, a jogkövetkezményeket a tényleges helyzet szerint kell megállapítani.

48.3. Kritikus szolgáltatások elsőbbsége

Működési zavar esetén az erőforrások és helyettesítő intézkedések sorrendjében elsőbbséget élvez az élet, testi épség és egészség közvetlen védelme; ezt követik a biztonságos lakhatás alapvető feltételei, az alapvető közművek és kommunikáció, az étkezéshez és szükséges gyógyszer-/betegút-szervezéshez kapcsolódó funkciók, majd az egyéb szerződéses szolgáltatások. A sorrend nem minősíti át az alacsonyabb prioritású szolgáltatást „nem kötelezővé”; kizárólag a rendkívüli helyzetben szükséges erőforrás-sorrendet határozza meg.

Prioritási szint	Példálózó funkció	Elsődleges intézkedés
I. – közvetlen védelem	vészjelzés, élet-/egészségveszély elhárítása	azonnali emberi vagy hatósági/egészségügyi út aktiválása
II. – alapvető lakhatás	biztonságos megközelítés, alapközmű, alapvető hozzáférés	helyreállítás vagy ideiglenes helyettesítés
III. – alapellátási szervezés	étkezés, szükséges logisztika, betegút és kapcsolattartás	alternatív partner/eljárás
IV. – egyéb szolgáltatás	kényelmi, program-, wellness- vagy választható szolgáltatás	átütemezés, csere vagy elszámolási korrekció

48.4. Tervezett kimaradás

A Petra Vita a saját ellenőrzési körében előre látható karbantartást, rendszerátállást vagy más tervezett kiesést – ha a helyzet jellege ezt lehetővé teszi – előzetesen közli az érintettekkel, megjelölve a várható időtartamot, az érintett funkciót, a helyettesítő megoldást és a sürgős kapcsolattartási utat.

Tervezett kimaradás nem szervezhető úgy, hogy szükségtelenül vagy aránytalanul veszélyeztesse a Lakó egészségét, biztonságát vagy az Egység rendeltetésszerű használhatóságát. A tervezett jelleg önmagában nem zárja ki a szerződésszegés jogkövetkezményét, ha a Petra Vita az ésszerűen elvárható megelőző és helyettesítő intézkedéseket elmulasztja.

48.5. Váratlan kimaradás és azonnali tájékoztatás

Váratlan kimaradás esetén a Petra Vita először a veszély elhárításához és az alapfunkció fenntartásához szükséges intézkedést teszi meg, majd indokolatlan késedelem nélkül tájékoztatást ad az ismert tényekről. Ha a helyreállítás időpontja még nem ismert, bizonytalan határidő helyett rendszeres állapotfrissítést kell biztosítani.

A tájékoztatásnak el kell választania a biztosan ismert tényt, az előzetes szakmai becslést és a még vizsgálat alatt álló körülményt. A Petra Vita nem közölhet megnyugtatóként olyan határidőt vagy teljesítési ígéretet, amelynek nincs észszerű műszaki vagy szervezési alapja.

48.6. Helyettesítő teljesítés

Ha a kiesett szolgáltatás célja más, jogszerű és a Lakó számára érdemben használható módon elérhető, a Petra Vita helyettesítő teljesítést szervezhet. A helyettesítésnek funkcionálisan alkalmasnak, az adott Lakó állapotához és jogosultságához igazodónak, a szükséges engedélyekkel és adatvédelmi garanciákkal rendelkezőnek kell lennie.

A helyettesítő teljesítés nem tekinthető megfelelőnek pusztán azért, mert elnevezése azonos az eredeti szolgáltatáséval. A tényleges hozzáférhetőség, biztonság, szakmai alkalmasság, szükséges kísérés, időbeli elérhetőség és – ahol releváns – akadálymentesség együtt vizsgálandó.

48.7. Partner vagy közműszolgáltató kiesése

A Partner vagy külső infrastruktúra szolgáltatójának kiesése nem eredményezi automatikusan a Petra Vita szerződéses kötelezettségének megszűnését. Először azt kell vizsgálni, hogy a Petra Vita saját kötelezettsége eredmény-, szervezési-, közvetítési- vagy együttműködési kötelezettség-e, és az adott kockázatot a szerződés szerint melyik fél viseli.

Ha a Petra Vita valamely szolgáltatást saját szerződéses kötelezettségeként vállalt, a közreműködő vagy alvállalkozó személye önmagában nem teheti a Lakót a Petra Vita belső szolgáltatói kockázatának viselőjévé. Ha viszont a Petra Vita kizárólag külső, önálló szolgáltatóhoz való hozzáférést szervez, a tényleges szakmai teljesítésért való felelősségi határt a 28–30. fejezet szerint kell meghatározni.

48.8. A Lakó együttműködése

A Lakó köteles a helyettesítő megoldás ésszerű igénybevételéhez szükséges együttműködést biztosítani, különösen az elérhetőségi, egészségi, hozzáférési vagy időpont-egyeztetési információt a szükséges és jogszerű mértékben megadni. A Lakó együttműködési kötelezettsége nem jelenti azt, hogy érdemben alacsonyabb szintű vagy számára objektíve hozzáférhetetlen helyettesítést köteles elfogadni.

48.9. Pénzügyi és Kártya-elszámolási korrekció

Nem terhelhető a Lakóra olyan szolgáltatás ellenértéke vagy Kártyaterhelése, amelyet a Petra Vita nem teljesített, és amelynek helyettesítő teljesítése sem történt meg, kivéve ha a Díjszabás és a konkrét jogcím jogszerűen, átláthatóan más elszámolási természetet határoz meg. Az elmaradt szolgáltatás, helyettesítés, jóváírás és esetleges díjkorrekció tételesen visszakövethető legyen.

Ugyanazon kimaradásra nem alkalmazható egymással össze nem egyeztethető kettős korrekció vagy kettős terhelés. A jóváírás nem minősül a Lakó kártérítési vagy más jogszabályi igényéről való lemondásnak, kivéve ha a felek kifejezetten és jogszerűen egyezséget kötnek.

48.10. Elhúzódó vagy lényeges kimaradás

Ha a kimaradás időtartama, ismétlődése vagy súlya miatt a szerződéses cél lényegesen sérül, a Petra Vita köteles a helyzetet magasabb szintű jogi és működési felülvizsgálatra emelni. Ennek része lehet tartós helyettesítés, más Egység vagy más teljesítési mód felajánlása, arányos elszámolás, illetve a szerződés 44–49. fejezet szerinti rendezése.

A szolgáltatásfolytonossági fejezet nem korlátozza a Lakó hibás teljesítésből, szerződésszegésből, kártérítésből vagy jogszabályból eredő jogait.

48.11. Kimaradási napló és bizonyíthatóság

A lényeges kimaradásról a Petra Vita eseménynaplót vezet, amelyből megállapítható legalább az észlelés időpontja, az érintett szolgáltatás, a kockázati besorolás, az intézkedések, a tájékoztatások, a helyettesítő teljesítés, a helyreállítás és az elszámolási korrekció. Egészségügyi adatot az eseménynapló csak a 50. fejezet szerinti szükséges mértékben tartalmazhat.

48.12. Szolgáltatáskimaradási döntési út

1. kérdés	2. kérdés	3. kérdés	Következmény
Van közvetlen veszély?	Igen	–	azonnali védelmi út; utána dokumentálás
Nincs közvetlen veszély	Helyettesíthető?	Igen	funkcionális helyettesítés + tájékoztatás
Nincs közvetlen veszély	Nem helyettesíthető	Átmeneti?	helyreállítás + arányos korrekció + frissítés
Nem helyettesíthető	Nem átmeneti	A szerződéses cél sérül?	44–49. fejezet szerinti jogi rendezés

49. VIS MAIOR ÉS LEHETETLENÜLÉS

49.1. A „vis maior” helye a Petra Vita rendszerében

A „vis maior” a jelen ÁSZF-ben szerződéses kockázatrendező és eseményminősítő fogalom. Nem önálló, minden jogkövetkezményt automatikusan kiváltó törvényi varázsszó. Azt jelzi, hogy olyan külső, rendkívüli körülmény merült fel, amelynek hatását a felek szokásos szerződéses kockázatviselésén túl külön kell értékelni.

A vis maior minősítés nem azonos a Ptk. szerinti lehetetlenüléssel, és nem azonos a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség alóli mentesüléssel sem. Egy esemény lehet vis maior jellegű úgy, hogy a teljesítés továbbra is lehetséges; és lehet olyan lehetetlenülés, amelynek felelősségi következménye külön vizsgálandó.

49.2. Szerződéses vis maior-fogalom

A jelen ÁSZF alkalmazásában vis maior-jellegűnek minősülhet különösen az érintett fél ésszerű ellenőrzési körén kívül álló, a szerződéskötéskor észszerűen előre nem látható, megfelelő megelőző intézkedéssel el nem kerülhető vagy hatásában ésszerűen el nem hárítható esemény, amely a szerződés meghatározott teljesítését lényegesen akadályozza.

Példálózó körülmény lehet természeti katasztrófa, kiterjedt közmű- vagy távközlési üzemzavar, háborús vagy polgári veszélyhelyzet, hatósági tilalom, járványügyi korlátozás, nagy kiterjedésű infrastruktúra-kiesés vagy más hasonló esemény. A példálózás nem helyettesíti az adott esemény konkrét vizsgálatát.

49.3. Ami önmagában nem vis maior

Önmagában nem minősül vis maiornak az általános piaci drágulás, a finanszírozási nehézség, a rendes munkaerőhiány, egy szokásosan pótolható alvállalkozó kiesése, az előre látható karbantartási igény, a Petra Vita saját informatikai vagy szervezési hiányossága, illetve bármely olyan üzleti körülmény, amely a szerződéses működés szokásos kockázati körébe tartozik.

FONTOS

A „vis maior” klauzula nem teheti a Lakót a Petra Vita rendes üzleti, szervezési vagy partnerkiválasztási kockázatának általános viselőjévé. A felelősségi mentesülést nem a címke, hanem a Ptk. és a konkrét tényállás dönti el.

49.4. Értesítési és bizonyítási kötelezettség

A vis maior-jellegű eseményre hivatkozó fél köteles a másik felet az észlelést követően indokolatlan késedelem nélkül tájékoztatni az esemény természetéről, az érintett kötelezettségről, a várható hatásról és a megtett kárenyhítő intézkedésekről. Ha valamely információ még nem ismert, azt utóbb frissíteni kell.

A vis maior tényét, oksági kapcsolatát és időbeli hatását annak a félnek kell olyan módon dokumentálnia, aki arra jogkövetkezményt alapít. A nyilvánosan ismert rendkívüli esemény sem teszi feleslegessé annak bemutatását, hogy az adott konkrét szerződéses kötelezettséget miként érintette.

49.5. Kárenyhítés és a nem érintett kötelezettségek fennmaradása

A felek kötelesek ésszerű intézkedésekkel csökkenteni a rendkívüli esemény hatását. A vis maior csak azokat a kötelezettségeket érinti és csak olyan mértékben, amelyek teljesítésére ténylegesen kihat. A nem érintett kötelezettségeket – különösen a tájékoztatást, biztonsági intézkedést, adatok védelmét, elszámolást és együttműködést – továbbra is teljesíteni kell, ha ez objektíve lehetséges.

49.6. Átmeneti teljesítési akadály

Ha a rendkívüli esemény csak átmenetileg akadályozza a teljesítést, elsődlegesen az akadály időtartamára, a késedelemre, a helyettesítő teljesítésre és az arányos korrekcióra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Átmeneti akadály miatt a szerződés nem tekinthető automatikusan megszűntnek.

49.7. Részleges lehetetlenülés

Ha az összetett Petra Vita-szolgáltatásnak csak elkülöníthető része válik véglegesen teljesíthetetlenné, vizsgálni kell, hogy a fennmaradó szolgáltatás önállóan fenntartható-e, a szerződés célja megőrizhető-e, és a részleges kiesés milyen elszámolási vagy módosítási következményt indokol. A teljes jogviszony lezárása csak akkor indokolt, ha a fennmaradó szerződéses cél a részleges kiesés után nem tartható fenn.

49.8. Végleges lehetetlenülés

Ha a szerződéses szolgáltatás teljesítése a szerződéskötést követően objektíve véglegesen lehetetlenné válik, a Ptk. lehetetlenülési szabályai irányadók. A Kúria gyakorlatában a lehetetlenülés a szerződéses szolgáltatás végleges és teljes körű nem teljesíthetőségét feltételezi; a puszta nehezebbé vagy költségesebbé válás nem elegendő.

49.9. Felelősség a lehetetlenülésért

A szerződés megszűnésének ténye és annak kérdése, hogy a lehetetlenülésért valamelyik fél felelős-e, külön vizsgálandó. Ha a lehetetlenülés valamely félnek felróható vagy a Ptk. szerinti felelősségi körében áll, a megszűnés mellett kár- és elszámolási igény is keletkezhet. Ha egyik fél sem felelős, a Ptk. szerinti elszámolási szabályok alkalmazandók.

49.10. Lakóvédelmi minimum rendkívüli eseményben

A rendkívüli esemény sem indokolhatja a Lakó emberi méltóságának, egészségbiztonságának vagy személyes adatainak szükségtelen veszélyeztetését. Ha a normál szolgáltatás objektíve nem tartható fenn, a Petra Vita a reálisan elérhető védelmi minimumot, sürgős kommunikációt és szükség szerint külső hatósági/egészségügyi út aktiválását biztosítja a saját szerepköri keretei között.

49.11. Elszámolás vis maior esetén

Vis maiorra hivatkozással nem terhelhető automatikusan a Lakóra olyan teljesítmény ellenértéke, amelyet ténylegesen nem kapott meg, és nem vonható el automatikusan olyan vagyoni joga, amelyre a rendkívüli esemény nem hatott. Az elszámolásnál a szolgáltatás jogcímét, a tényleges teljesítést, a helyettesítést, a már felmerült igazolt költséget és a kógens jogi szabályokat külön kell vizsgálni.

49.12. Vis maior – döntési kapu

Lépés	Kérdés	Ha igen	Ha nem
1.	Külső/rendkívüli esemény?	vizsgálat folytatása	rendes szerződésszegési/üzemeltetési szabály
2.	Érdemben hat a konkrét kötelezettségre?	oksági vizsgálat	nincs vis maior-jogkövetkezmény
3.	Átmeneti az akadály?	48. fejezet + késedelem/helyettesítés	lehetetlenülési vizsgálat
4.	Végleges, objektív teljesíthetetlenség?	Ptk. 6:179–180 szerinti rendezés	a szerződés fennmarad

Lépés	Kérdés	Ha igen	Ha nem
5.	Kárigény van?	Ptk. 6:142 szerinti külön mentesülési vizsgálat	elszámolás a teljesítés szerint

50. ADATKEZELÉS, TITOKTARTÁS ÉS DOKUMENTUMBIZTONSÁG

50.1. Az ÁSZF adatvédelmi szerepe

A jelen fejezet a Petra Vita szerződéses rendszer adatkezelési keretét, szerepköri határait és biztonsági alapelveit rögzíti. Nem helyettesíti az adatkezelési tájékoztatót, az adatkezelési nyilvántartást, az adatfeldolgozói megállapodásokat, a megőrzési rendet, az adatvédelmi hatásvizsgálatot, az incidenskezelési eljárást vagy az egészségügyi szolgáltató saját szakmai adatkezelési dokumentációját.

Az érintett adatkezelés jogalapját nem az dönti el, hogy egy dokumentum „mellékletnek” nevezi-e az Adatkezelési Tájékoztatót, és nem minden adatkezeléshez szükséges vagy alkalmas a hozzájárulás. Minden adatkezelési célhoz külön kell meghatározni a tényleges adatkezelőt, célt, jogalapot, adatkört, címzettet és megőrzési logikát.

50.2. Adatkezelői, közös adatkezelői és adatfeldolgozói szerepek

A Petra Vita rendszerben valamely jogalany adatvédelmi szerepét a tényleges döntési és működési helyzet határozza meg. Aki az adatkezelés célját és lényeges eszközeit meghatározza, adatkezelői szerepbe kerülhet; aki más adatkezelő dokumentált utasítására dolgoz fel adatot, adatfeldolgozó lehet; közös cél- és eszközmeghatározás közös adatkezelői helyzetet eredményezhet.

A szerződéses szerep elnevezése – például Üzemeltető, Egészségügyi Szolgáltató, Rendszerszervező vagy Partner – önmagában nem dönti el a GDPR szerinti minősítést. A szerep- és felelősségi mátrixot a tényleges adatfolyam alapján kell dokumentálni.

50.3. Adatminimalizálás és célhoz kötöttség

A Petra Vita csak olyan személyes adatot kérhet és használhat, amely az adott jogviszony, szolgáltatás, jogi kötelezettség, biztonsági funkció vagy jogérvényesítés meghatározott céljához szükséges és arányos. „Hátha később szükség lesz rá” indokkal korlátlan adatgyűjtés nem végezhető.

Az ugyanazon adattípus több célú felhasználása esetén minden cél jogalapját és összeegyeztethetőségét külön kell vizsgálni. A szolgáltatás kényelmi fejlesztése nem teszi automatikusan szükségessé az egészségügyi, biometrikus vagy részletes viselkedési adatok kezelését.

50.4. Adatkezelési rétegek

Réteg	Példálózó adatok	Elsődleges felelősségi kérdés
Szerződés és azonosítás	név, elérhetőség, azonosítók, szerződés, képviselet	szerződéses/ jogi adminisztráció
Pénzügyi és elszámolási	befizetés, számla, Kártya-terhelés, követelés	jogszerű elszámolás és bizonylati rend
Lakhatási és biztonsági	beléptetés, vészjelzés, hozzáférési napló, eseményadat	szükségesség, jogosultság, biztonság
Egészségbiztonsági	jelzéshez, állapotkövetéshez szükséges adatok	GDPR 9. cikk + cél- és szerepelhatárolás
Egészségügyi szakmai	diagnózis, dokumentáció, kezelési adat	egészségügyi szolgáltató, Eütv./Eüak., titoktartás
Hagyatéki/gondnoki	örökösi adatok, végintézkedési/gondnoki okiratok	szűk hozzáférés, külön jogcím, érdekellentét
Panasz és jogvita	beadvány, bizonyíték, levelezés, jegyzőkönyv	igényérvényesítés, bizonyítás, megőrzés

50.5. Egészségügyi és más különleges adatok

Egészségügyi adat, genetikai adat és egyedi azonosítás céljára kezelt biometrikus adat különleges adat. A Petra Vita egészségbiztonsági vagy szolgáltatásszervezési célja nem jogosítja fel automatikusan a teljes egészségügyi dokumentáció korlátlan megismerésére. A szükséges adatcsere tartalmát, jogalapját és címzetti körét a konkrét feladat szerint minimalizálni kell.

Az egészségügyi szakmai dokumentáció és orvosi titok kezelését az arra jogosult Egészségügyi Szolgáltató saját szakmai és adatvédelmi szabályai szerint végzi. A Petra Vita adminisztratív vagy szolgáltatásszervezési rendszerébe csak az a szakmai adat kerülhet át, amelynek továbbítására és felhasználására megfelelő jogalap és cél áll fenn.

50.6. Hozzáférés: „szükséges ismeret” elve

Személyes adathoz kizárólag olyan személy férhet hozzá, akinek a feladata ellátásához az adott adatkör ténylegesen szükséges. A technikai hozzáférési jogosultság nem azonos az adatok tartalmi megismerésének korlátlan jogával.

Különösen szűk hozzáférési körben kell kezelni az egészségügyi szakmai adatokat, a Spirit-végintézkedési és hagyatéki dokumentumokat, a gondnoksággal kapcsolatos iratokat, a személyazonosító okmányok másolatait, a pénzügyi és jogvitás dokumentációt.

50.7. Partner, adatfeldolgozó és adattovábbítás

Partner részére személyes adat csak meghatározott célból és megfelelő jogalappal adható át. Ha a Partner adatfeldolgozóként jár el, a GDPR szerinti adatfeldolgozói megállapodásnak rendeznie kell különösen az utasítást, titoktartást, biztonságot, további adatfeldolgozót, érintetti jogok támogatását, incidenskezelést és a szerződés lezárásakor követendő eljárást.

Ha a Partner önálló adatkezelő, a Lakó számára érthetően meg kell határozni, hogy mely adatkezelésért mely jogalany felel. A Petra Vita nem kelthet olyan látszatot, hogy önálló egészségügyi vagy más szakmai adatkezelő tevékenységét pusztán „Partner” címkével saját adatfeldolgozási körébe vonhatja.

50.8. Dokumentumhitelesség, naplózás és manipulációvédelem

A szerződéses, pénzügyi, Kártya-, hozzáférési, panasz- és biztonsági naplók kialakításánál biztosítani kell, hogy a bejegyzés időpontja, forrása és utólagos módosítása megfelelően rekonstruálható legyen. A naplózás célja a bizonyíthatóság és a biztonság; nem használható korlátlan magatartás-megfigyelésre.

A kiemelt jogi dokumentumok – különösen a szerződésverziók, nyilatkozatok, kézbesítési bizonyítékok és záró elszámolások – integritását olyan dokumentumkezelési módszerrel kell védeni, amely utólag is azonosíthatóvá teszi a hatályos és történeti változatot.

50.9. PV-Secure és elkülönített dokumentumtár

A Petra Vita biztonságos dokumentumtári megoldást alkalmazhat a szerződéses, hagyatéki, gondnoki, egészségbiztonsági vagy más érzékeny iratok elkülönített kezelésére. A rendszer elnevezése nem jelent önmagában jogi garanciát: a hozzáférési, titkosítási, mentési, naplózási, megőrzési és incidenskezelési követelményeket külön információbiztonsági szabályzatban és technikai kontrollokkal kell megvalósítani.

50.10. Megőrzési idő és törlés

A jelen ÁSZF nem állapít meg egységes, minden adatkategóriára alkalmazandó megőrzési időt. A megőrzés időtartamát az adatkezelési cél, a számviteli, adózási, egészségügyi, hagyatéki, elévülési, bizonyítási vagy más jogi kötelezettség, valamint a szükségesség alapján külön megőrzési rend határozza meg.

Ha az adatkezelési cél megszűnt és nincs további jogalap, az adatot törölni vagy – ha a jogi kötelezettség ezt teszi szükségessé – más célú hozzáféréstől elkülönítve megőrizni kell. Jogvita esetén a releváns irat megőrzése az igény érvényesítéséhez vagy védelméhez szükséges ideig indokolt lehet.

50.11. Érintetti jogok és személyazonosság ellenőrzése

Az érintett a GDPR és az alkalmazandó magyar jog szerint gyakorolhatja hozzáférési, helyesbítési, törlési, korlátozási, tiltakozási, adathordozhatósági és egyéb jogait az adott adatkezelésre irányadó feltételek szerint. A Petra Vita a joggyakorlás előtt az igénylő személyazonosságát arányos módon ellenőrizheti, különösen egészségügyi, pénzügyi, hagyatéki vagy gondnoki dokumentum esetén.

50.12. Elhunyt személy, örökös és harmadik személy adatainak kezelése

A halálesetet követő adatkezelést az alkalmazandó adatvédelmi, egészségügyi, hagyatéki, titoktartási és polgári jogi szabályok együttes figyelembevételével kell végezni. A jogviszony lezárása nem teszi automatikusan hozzáférhetővé az elhunyt teljes dokumentációját a kapcsolattartó vagy a még nem legitimált örökösjelölt számára.

Az élő örökös, hozzátartozó, kapcsolattartó, gondnok vagy más harmadik személy saját személyes adatai továbbra is adatvédelmi védelem alatt állnak. A hagyatéki eljáráshoz szükséges adatot célhoz kötötten, a közjegyző vagy más jogosult részére kell biztosítani.

50.13. Adatvédelmi incidens

A személyes adat bizalmasságát, sértetlenségét vagy rendelkezésre állását érintő biztonsági eseményt haladéktalanul belső incidensértékelés alá kell vonni. A hatósági bejelentés és az érintettek tájékoztatása a GDPR kockázatalapú feltételei szerint történik; az incidens nem rejthető el azért, mert az üzletileg kellemetlen.

50.14. Adatbiztonság és üzletmenet-folytonosság

Az adatkezelő és az adatfeldolgozó a kockázattal arányos technikai és szervezési intézkedéseket köteles alkalmazni, ideértve szükség szerint a hozzáférés-védelmet, titkosítást vagy álnevesítést, mentést, helyreállíthatóságot, rendelkezésre állást és a kontrollok rendszeres tesztelését.

50.15. Adatvédelmi hatásvizsgálat és adatvédelmi tisztviselő

Új, magas kockázatú technológia vagy nagyszámú, módszeres egészségügyi/viselkedési megfigyelés bevezetése előtt meg kell vizsgálni a GDPR szerinti adatvédelmi hatásvizsgálat szükségességét. A NAIH hatásvizsgálati listája különösen relevánsnak tekinti többek között a nagyszámú profilozást, módszeres megfigyelést és különleges adatok nagy számban való kezelését.

A Petra Vita működési modellje alapján a tényleges adatáram és volumen ismeretében külön dokumentált döntést kell hozni arról, fennáll-e adatvédelmi tisztviselő kijelölési kötelezettség, különösen rendszeres és módszeres nagyszámú megfigyelés vagy különleges adatok nagy számban történő kezelése esetén.

50.16. Kamera, hang, helymeghatározás és viselhető eszközök

Kamera, hangrögzítés, helymeghatározás, beléptetési mintázat, viselhető eszköz vagy más módszeres megfigyelés csak külön meghatározott cél, jogalap, szükségességi-arányossági vizsgálat, megfelelő tájékoztatás és biztonsági garanciák mellett alkalmazható. Az ÁSZF elfogadása önmagában nem tekintendő általános hozzájárulásnak valamennyi jelenlegi vagy jövőbeli megfigyelési technológiához.

50.17. Titoktartási kötelezettség

A Petra Vita, munkatársai és a megfelelő kötelezettséget vállaló Partnerek a feladatuk során megismert személyes, egészségügyi, családi, vagyoni, hagyatéki és más bizalmas információt kizárólag jogszerű célból és jogosult személy részére használhatják vagy továbbíthatják. A titoktartási kötelezettség a jogviszony megszűnését követően is fennmarad annyiban, amennyiben annak jogi vagy szerződéses alapja tovább él.

50.18. Adatvédelmi jogorvoslat

Az érintett adatvédelmi panaszt tehet a Petra Vita adatvédelmi kapcsolattartójánál, valamint a GDPR és az Infotv. alapján a felügyeleti hatósághoz fordulhat és bírósági jogorvoslatot vehet igénybe. A panasz vagy jogorvoslat gyakorlása miatt az érintettet hátrány nem érheti.

51. KAPCSOLATTARTÁS, KÉZBESÍTÉS ÉS BIZONYÍTÁS

51.1. A hivatalos kommunikáció célja

A Petra Vita szerződéses rendszerben a kommunikáció akkor megfelelő, ha a címzett számára hozzáférhető, a küldő és a tartalom azonosítható, a közlés időpontja és verziója szükség esetén bizonyítható, és a választott csatorna megfelel az adott jognyilatkozatra előírt alakiságnak.

A kényelmi kommunikációs csatorna nem azonos minden esetben joghatás kiváltására alkalmas kézbesítési csatornával. Az Ügyfélszerződés és az Egyedi Adatblokk rögzíti a felek hivatalos elérhetőségeit és – ahol szükséges – a kiemelt jognyilatkozatok elfogadott közlési módját.

51.2. Elérhetőségi adatok és változásbejelentés

A felek kötelesek egymást a hivatalos postai, elektronikus és sürgős kapcsolattartási adataik változásáról indokolatlan késedelem nélkül tájékoztatni. A változás bejelentésének elmaradásából eredő következményeket a konkrét kézbesítési helyzet és a jóhiszeműség követelménye szerint kell megítélni; a Petra Vita nem építhet fikciót olyan címre, amelyről bizonyíthatóan tudja, hogy már nem használható.

51.3. Kapcsolattartó, meghatalmazott és törvényes képviselő

Kapcsolattartó megjelölése önmagában nem ad képviseleti vagy szerződésmódosítási jogosultságot. Meghatalmazott vagy törvényes képviselő részére a jognyilatkozat csak a képviseleti jog terjedelmében kézbesíthető joghatályosan. Hagyatéki kapcsolattartó nem azonos a legitimált örökössel.

51.4. Páros jogviszony és több címzett

Ha a jogviszonyban több Szerződő, jogosult vagy Használó vesz részt, az egyedi dokumentum határozza meg, mely nyilatkozatot kell valamennyi érintettnek külön kézbesíteni, és mely operatív értesítés közölhető kijelölt közös kapcsolattartóval. A személyes Használati Jogot, öröklési státuszt, felmondást vagy jelentős pénzügyi jogot érintő nyilatkozatnál nem feltételezhető automatikusan, hogy az egyik személy a másikat képviseli.

51.5. A jognyilatkozat hatályosulása

A távollevők között tett jognyilatkozat hatályosulását a Ptk. irányadó szabályai szerint kell megítélni. A Petra Vita belső rendszerében a „feladva”, „elküldve”, „feltöltve” és „kézbesítve” állapotok jelentését külön kell választani, és a joghatályt nem lehet pusztán belső technikai státuszhoz kötni, ha az a címzetthez való megérkezést nem igazolja.

51.6. Postai kézbesítés

Papíralapú hivatalos nyilatkozat postai úton, személyes átadással vagy más, bizonyítható módon közölhető. A külön jogszabály szerinti kézbesítési fikció vagy speciális eljárás kizárólag annak törvényi feltételei fennállása esetén alkalmazható; a Petra Vita saját ÁSZF-ben nem hozhat létre korlátlan, a tényleges közlés lehetőségét kiüresítő kézbesítési fikciót.

51.7. E-mail

E-mail alkalmas operatív kapcsolattartásra és számos szerződéses nyilatkozat továbbítására, ha az adott nyilatkozatra nem irányadó szigorúbb alakiság, és a közlés tartalma, küldője, címzettje és megérkezése megfelelően rekonstruálható. A puszta e-mail-címre történő küldés azonban nem minden esetben azonos a Ptk. vagy külön jogszabály szerinti írásbeli alak teljesítésével.

51.8. Petra Vita ügyfélportál

Az ügyfélportál használható dokumentumátadásra, értesítésre, nyilatkozattételre és történeti dokumentumtárként, ha az adott funkció technikailag biztosítja a címzett azonosítását, a dokumentum változatlanságát, a hozzáférés időpontjának bizonyíthatóságát és az alkalmazandó írásbeliségi követelményt. Egyszerű „új üzenete érkezett” jelzés önmagában nem feltétlenül azonos a jognyilatkozat tartalmának kézbesítésével.

51.9. Írásbeliség elektronikus környezetben

Elektronikus jognyilatkozat akkor elégítheti ki az írásbeliség Ptk. szerinti követelményét, ha a közlési forma alkalmas a nyilatkozat tartalmának változatlan visszaidézésére, valamint a nyilatkozattevő személyének és a nyilatkozat időpontjának azonosítására. Külön jogszabály vagy ingatlan-nyilvántartási/öröklési alakiság ennél szigorúbb követelményt írhat elő.

51.10. Elektronikus aláírás és bizalmi szolgáltatás

A Petra Vita elektronikus aláírást vagy más eIDAS szerinti bizalmi szolgáltatást alkalmazhat a jognyilatkozat bizonyíthatóságának és integritásának erősítésére. A minősített elektronikus aláírás az eIDAS szerint a saját kezű aláírással azonos joghatású, azonban ez sem ír felül olyan külön magyar anyagi vagy eljárási követelményt, amely az adott ügylethez további alakiságot – például ügyvédi ellenjegyzést vagy közokiratot – kíván meg.

51.11. Időbélyeg és ajánlott elektronikus kézbesítés

Kiemelt dokumentumoknál a Petra Vita alkalmazhat minősített elektronikus időbélyeget, elektronikus bélyegzőt vagy minősített ajánlott elektronikus kézbesítési szolgáltatást. Ezek növelhetik a dátum, integritás, eredet és kézbesítés bizonyító erejét, de a konkrét jognyilatkozat anyagi jogi érvényességi feltételeit külön kell vizsgálni.

51.12. Telefon, SMS és sürgős biztonsági kommunikáció

Telefon, SMS, push-értesítés vagy más gyors csatorna elsődlegesen operatív és sürgős kommunikációra használható. Közvetlen biztonsági veszélyben a gyorsaság elsőbbséget élvez, de ha az esemény szerződéses joghatást is kivált, a lényegi közlést utóbb megfelelően dokumentálni kell.

51.13. Digitális hozzáférés hiánya és papíralternatíva

A Petra Vita az idős vagy digitális eszközt nehezebben használó Lakót nem hozhatja indokolatlanul hátrányos helyzetbe kizárólag azért, mert elektronikus csatornát nem vagy korlátozottan használ. A jogilag szükséges dokumentumokhoz és nyilatkozati lehetőségekhez észszerű papíralapú vagy személyes alternatívát kell biztosítani, ha azt a szolgáltatás természete és a jogszabály lehetővé teszi.

51.14. Sikertelen elektronikus kézbesítés

Visszapattanó e-mail, technikailag sikertelen portálkézbesítés, zárolt fiók vagy egyértelműen hibás cím esetén a Petra Vita a körülmény ismeretében nem tekintheti automatikusan sikeresnek a közlést. Jelentős jognyilatkozat esetén alternatív, bizonyítható csatornát kell alkalmazni, ha ez észszerűen lehetséges.

51.15. Dokumentumverzió és mellékletek egysége

A közölt dokumentumon az okiratazonosító, verzió és keltezés legyen egyértelmű. Ha a nyilatkozat mellékletre, Díjszabásra vagy konstrukciós dokumentumra épül, bizonyítható legyen, mely konkrét változatot kapta meg a címzett. Utólag frissített fájl nem tehető visszamenőlegesen a korábban kézbesített dokumentum helyébe.

51.16. Bizonyítási napló

A Petra Vita a lényeges szerződéses közlésekről a vonatkozó adatvédelmi és megőrzési szabályok szerint bizonyítási naplót tarthat fenn. A napló bizonyítási eszköz, nem megdönthetetlen vélelem; a másik fél ellenbizonyítása és a bíróság szabad bizonyítási értékelése nem zárható ki.

Bizonyítási szint	Példa	Mire alkalmas
Alap	rendszernapló, elküldött e-mail	küldés és technikai esemény valószínűsítése
Erősített	kézbesítési visszaigazolás, időbélyeg	időpont/integritás erősebb igazolása
Minősített	minősített e-aláírás / minősített kézbesítés	joghatás és bizonyító erő a vonatkozó eIDAS-szabályok szerint
Külön alakiság	közokirat, ügyvédi ellenjegyzés, ingatlan-nyilvántartási okirat	ahol jogszabály külön formát követel

52. PANASZKEZELÉS ÉS JOGVITA

52.1. Panasz, igény és működési észrevétel elhatárolása

Panasz a Petra Vita, annak szerződéses közreműködője vagy a szolgáltatási rendszer magatartásával, mulasztásával, szolgáltatásával, elszámolásával vagy tájékoztatásával kapcsolatos kifogás. Nem minden hibabejelentés vagy időpontkérés panasz, de az elnevezés hiánya nem akadályozhatja a panaszkezelést, ha a tartalomból egyértelműen kifogás és jogorvoslati igény állapítható meg.

A panaszt külön kell választani a szerződéses pénzköveteléstől, szavatossági igénytől, adatvédelmi érintetti kérelemtől, egészségügyi betegjogi panasztól vagy hagyatéki jogvitától. A Petra Vita köteles az ügyet a megfelelő eljárási útra irányítani, és nem utasíthat el érdemi ügyet pusztán téves elnevezés miatt.

52.2. Panasz benyújtása

Panasz benyújtható az Ügyfélszerződésben vagy az aktuális Panaszkezelési Szabályzatban megjelölt csatornákon. A részletes, változó kapcsolattartási adatok külön dokumentumban tarthatók, hogy az ÁSZF módosítása nélkül naprakészen tarthatók legyenek, de a Lakó számára mindenkor könnyen hozzáférhetők legyenek.

52.3. Szóbeli panasz

A szóban előterjesztett panaszt – ha annak jellege ezt lehetővé teszi – azonnal meg kell vizsgálni és lehetőség szerint orvosolni kell. Ha az azonnali rendezés nem lehetséges, vagy a panaszos a kezelés eredményével nem ért egyet, a vonatkozó fogyasztóvédelmi szabályok szerinti jegyzőkönyvezés és további írásbeli ügyintézés alkalmazandó, amennyiben a jogviszony fogyasztói jogviszonynak minősül.

52.4. Írásbeli panasz és nyilvántartás

Az írásbeli panasz átvételét a Petra Vita azonosítható ügyazonosítóval vagy más visszaigazolással rögzíti. A panaszhoz kapcsolódó dokumentumokat, szolgáltatási naplót, számlát, Kártyaterhelést, kézbesítési adatot vagy más bizonyítékot úgy kell összegyűjteni, hogy az ügy érdemben ellenőrizhető legyen.

52.5. Válaszadási határidő

Fogyasztói panasz esetén a Petra Vita a mindenkor hatályos fogyasztóvédelmi törvény szerinti válaszadási és jegyzőkönyvezési szabályokat alkalmazza. A jelenlegi Fgytv. alapján az írásbeli panaszt – ha külön ágazati szabály rövidebb határidőt nem ír elő – főszabály szerint harminc napon belül, írásban, érdemben és igazolható módon meg kell válaszolni, és intézkedni kell a válasz közlése iránt. A panaszkezelési tájékoztatónak a hatálybalépéskor irányadó határidőt és jogorvoslati utat is fel kell tüntetnie.

52.6. Az érdemi válasz minimuma

A válasznak azonosítania kell a panaszt, a vizsgált tényeket, a releváns szerződéses és jogszabályi alapot, a Petra Vita álláspontját, az elfogadott korrekciót vagy az elutasítás indokát. A sablonos, a panasz érdemi állításaira nem reagáló válasz nem tekinthető megfelelő panaszkivizsgálásnak.

52.7. Közvetlen rendezési kísérlet

A Petra Vita a jogvita hatékony és arányos rendezésére törekszik. Ha a panasz mögött szerződéses vagy fogyasztói jogvita áll, a felek közvetlen egyeztetést, dokumentum-egyeztetést vagy szükség szerint független szakértői vizsgálatot folytathatnak. Az egyeztetés nem korlátozhatja a jogvesztő vagy elévülési határidők alkalmazását, kivéve ha a jogszabály vagy a felek külön megállapodása másként rendelkezik.

52.8. Belső eszkaláció

Lényeges pénzügyi, ingatlanjogi, egészségbiztonsági, adatvédelmi, öröklési vagy gondnoki tárgyú panaszt a Petra Vita a megfelelő szakmai és jogi döntési szintre emeli. Az ügyet nem bírálhatja el kizárólag olyan személy, akinek személyes vagy szervezeti érdekellentéte van az ügy eredményével.

52.9. Egészségügyi szolgáltatóval kapcsolatos panasz

Az egészségügyi szakmai tevékenységgel kapcsolatos panasz az Egészségügyi Szolgáltató saját betegjogi és panaszkezelési rendszerébe tartozhat. A Petra Vita a saját szervezési vagy szerződéses szerepével kapcsolatos részt vizsgálja, de nem bírálhatja felül saját hatáskörben az arra jogosult egészségügyi szakember szakmai döntését.

52.10. Békéltető testület

Fogyasztói jogvita esetén a fogyasztó az alkalmazandó fogyasztóvédelmi szabályok szerint békéltető testületi eljárást kezdeményezhet. A hatályos Fgytv. szerint az eljárás megindításának feltétele, hogy a fogyasztó előzetesen közvetlenül megkísérelje a vitás ügy rendezését a vállalkozással.

52.11. Fogyasztóvédelmi hatósági út

A fogyasztó a fogyasztóvédelmi szabályok megsértésével kapcsolatban az arra hatáskörrel rendelkező fogyasztóvédelmi szervhez fordulhat. A Petra Vita a panasz elutasításakor a mindenkor hatályos jogszabály által megkívánt jogorvoslati tájékoztatást biztosítja; az ÁSZF nem rögzít olyan szervezeti adatot, amely a hatósági struktúra változásával gyorsan elavulhat.

52.12. Adatvédelmi jogorvoslat

Adatkezeléssel összefüggő sérelem esetén az érintett a Petra Vita adatvédelmi csatornáján túl a NAIH-hoz fordulhat, és a GDPR szerinti bírósági jogorvoslatot is igénybe veheti. Az adatvédelmi panasz útja nem zárja ki ugyanazon tényállás más polgári, fogyasztóvédelmi vagy egészségügyi jogi következményének vizsgálatát.

52.13. Bírósági út és illetékesség

A felek jogvitájukat – ha egyezséggel vagy alternatív úton nem rendezik – a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság elé vihetik. Fogyasztóval szemben az ÁSZF nem alkalmazhat olyan kizárólagos illetékességi kikötést, amely a fogyasztót a rá irányadó kógens vagy védelmi eljárási szabályok szerinti fórumától megfosztja.

52.14. Retorzió tilalma

A panasz, békéltető eljárás, hatósági beadvány vagy peres jogérvényesítés önmagában nem alapozhat meg hátrányos bánásmódot, szolgáltatásmegvonást vagy megtorló szerződéses intézkedést. A jogviszonyt érintő intézkedésnek önálló, bizonyítható jogalappal kell rendelkeznie.

52.15. Vitatott összeg

Ha a Lakó valamely pénzügyi vagy Kártyatételt érdemben és konkrétan vitat, a Petra Vita a vitatott részt elkülönítetten kezeli, és nem tünteti fel elismert tartozásként pusztán azért, mert a belső rendszerben terhelésként megjelent. Ez nem jelenti azt, hogy a jogos követelés esedékessége automatikusan megszűnik; a vitatott és nem vitatott részeket azonban el kell választani.

52.16. Bizonyítékok megőrzése

Panasz vagy jogvita észlelésekor az ügyhöz releváns dokumentumok, naplók, kézbesítési bizonyítékok és elszámolási adatok megőrzéséről a vonatkozó jogi és adatvédelmi keretek között gondoskodni kell. Bizonyítási célból nem gyűjthető korlátlanul olyan adat, amely az ügy eldöntéséhez nem szükséges.

52.17. Egyezség

A felek írásban egyezséget köthetnek. Az egyezségnek világosan meg kell határoznia a rendezett igények körét, a teljesítést és azt, mely kérdések maradnak nyitva. Általános, nem átlátható „minden további igényről lemondás” fogyasztói helyzetben külön tisztességességi és érvényességi kontrollt igényel.

52.18. Örökösi és hagyatéki jogvita

A Petra Vita nem döntheti el anyagi jogi értelemben, hogy több egymással vitában álló személy közül ki örökös, milyen arányban örököl, vagy érvényes-e valamely végintézkedés. Vitatott jogosultság esetén a kifizetés, pozícióátvezetés vagy dokumentumkiadás a megfelelő hagyatéki, közjegyzői vagy bírósági döntésig a 38., 40., 43. és 47. fejezet szerint korlátozható.

52.19. Panaszút – áttekintő

Lépés	Fórum / felelős	Cél
1.	Petra Vita operatív vagy panaszcsatorna	hiba kijavítása, tények rögzítése
2.	belső szakmai/jogi eszkaláció	összetett vagy kiemelt ügy kontrollja
3.	közvetlen egyeztetés / egyezség	jogvita gyors rendezése
4.	békéltető testület / illetékes hatóság	alternatív vagy hatósági jogvédelem
5.	bíróság	jogvita közhatalmi eldöntése
külön út	NAIH / egészségügyi betegjogi rendszer	adatvédelmi vagy szakmai jogsérelem

53. ÁSZF-MÓDOSÍTÁS

53.1. Alapelv: a szerződés tartalmának stabilitása

A Petra Vita hosszú távú jogviszonyai csak akkor kiszámíthatók, ha az ÁSZF változásának oka, tárgya, hatálya és jogkövetkezménye előre értelmezhető. Az ÁSZF-módosítás ezért nem lehet korlátlan üzleti mérlegelés eszköze, és nem alkalmas arra, hogy a már megszerzett személyes Használati Jogot, LHJ-vagyoni pozíciót vagy más lényegi szerződéses jogot rejtetten átírja.

53.2. Módosítástípusok

A módosításokat tartalmuk szerint el kell különíteni: (a) helyesírási, hivatkozási vagy szerkesztési javítás; (b) jogszabályváltozásból eredő kötelező megfelelési módosítás; (c) szervezeti vagy technikai módosítás, amely a Lakó lényegi jogát nem csökkenti; (d) szolgáltatási működés lényeges változása; (e) a szerződéses jogokat vagy kötelezettségeket érdemben érintő normatív módosítás; (f) Díjszabás módosítása, amelyet a 23. fejezet külön kezel.

53.3. Jogszabályváltozás

Ha kógens jogszabály a szerződéses rendszer alkalmazását megváltoztatja, a Petra Vita a dokumentációt a kötelező jogi tartalomhoz igazítja. A kötelező jogszabályi változás hatása nem attól keletkezik, hogy az ÁSZF-et átírják; az ÁSZF módosítása az átlátható lekövetést szolgálja.

53.4. Technikai és szervezeti változás

A Petra Vita a szolgáltatás technikai vagy szervezeti megvalósítását módosíthatja annyiban, amennyiben a Lakó szerződéses jogosultságának lényege, minőségi minimuma, hozzáférhetősége és jogbiztonsága nem sérül, és a változás nem alakít át rejtetten valamely jogcímet vagy felelősségi rendszert.

53.5. Lényegi szerződéses jog nem írható át technikai módosításként

Nem minősíthető puszta technikai változásnak különösen a Használati Jog tartamának vagy terjedelmének csökkentése, az örökölhetőségi karakter megváltoztatása, a Spirit-vagyonrendezés jogi természetének átírása, új általános pénzügyi teher bevezetése, a felmondási jog lényeges szűkítése vagy a Lakó jogorvoslati helyzetének hátrányos megváltoztatása.

53.6. Egyoldalú módosítási jog kikötése

Ha valamely szerződés a Petra Vita számára egyoldalú módosítási jogot biztosít, a módosítási okokat, tárgyi keretet és működési logikát olyan pontossággal kell meghatározni, hogy a Lakó a szerződéskötéskor észszerűen felmérhesse, milyen körülmény milyen típusú változást eredményezhet. A „Petra Vita üzleti érdeke”, „piaci helyzet” vagy hasonló korlátlan általános klauzula önmagában nem megfelelő jogbiztonsági alap.

53.7. Fogyasztói tisztességességi kontroll

Fogyasztói szerződésben az előre megfogalmazott, egyoldalú módosítást lehetővé tevő kikötés külön tisztességességi vizsgálat alá esik. A módosítási mechanizmusnak átláthatónak, objektívnek, arányosnak és a Lakó számára előre értelmezhetőnek kell lennie; a fogyasztót nem lehet utólag olyan kockázattal terhelni, amelynek lényegét a szerződésből nem ismerhette meg.

53.8. Előzetes tájékoztatás és hatálybalépés

A Lakót az alkalmazandó jog és az adott módosítás természete szerint megfelelő időben, tartósan hozzáférhető módon tájékoztatni kell a módosított szövegről, a változás indokáról, hatálybalépéséről, a korábbi állapothoz képesti lényegi eltérésről és – ha ilyen jog fennáll – az elutasítás vagy megszüntetés lehetőségéről.

A jelen ÁSZF nem talál ki egységes értesítési nap-számot minden módosításra; azt az adott szerződéstípusra és jogszabályra figyelemmel az Ügyfélszerződés vagy a módosítási szabályzat határozza meg.

53.9. Kifejezett elfogadást igénylő új kikötés

Ha egy új vagy módosított feltétel a korábbi szerződéses tartalomtól, jogszabálytól vagy szokásos gyakorlattól lényegesen eltérő, és alkalmazásához a Ptk. vagy más jogi szabály külön figyelemfelhívást és kifejezett elfogadást követel, a puszta közzététel vagy hallgatás nem helyettesítheti ezt az elfogadást.

53.10. Visszamenőleges módosítás tilalma

A Petra Vita utólagos dokumentummódosítással nem minősítheti át a már megtörtént szolgáltatást, terhelést, öröklési státuszt vagy jognyilatkozatot a Lakó hátrányára. A korábbi időszakra a ténylegesen alkalmazandó szerződéses és jogszabályi változatot kell megőrizni és elszámoláskor alkalmazni.

53.11. Díjszabás és ÁSZF elhatárolása

A Díjszabás a 23. fejezet szerint konkrét pénzügyi paramétereket tartalmazhat. A Díjszabás módosítása nem használható az ÁSZF-ben meghatározott jogcím, konstrukciós karakter, öröklési joghatás, felmondási rendszer vagy dologi jogi helyzet megváltoztatására. Ha a változás valójában normatív jogot érint, azt nem lehet „díjmódosításként” elrejteni.

53.12. Változásjegyzék és verzióarchívum

Minden ÁSZF-változat egyedi verziót, hatálybalépési dátumot és változásjegyzéket kap. A Petra Vita megőrzi a korábbi változatokat annak bizonyíthatóságára, hogy egy adott időpontban mely rendelkezés volt alkalmazandó. Az ügyfélportálon vagy más dokumentumtárban a hatályos és archivált változat nem keverhető össze.

53.13. Módosítási kapumátrix

Változás típusa	Egyoldalúan?	Kötelező kontroll
Szerkesztési/hibajavítás, joghatás nélkül	igen, ha valóban érdemtelen	verziózás; nincs rejtett tartalomváltozás
Kógens jogszabály lekövetése	a jogi hatás jogszabályból ered	pontos jogforrás + tájékoztatás
Technikai/szervezeti megvalósítás	csak a jogszerű szerződéses kereten belül	magjog nem csökkenhet
Lényegi jog/kötelezettség módosítása	csak megfelelő jogalappal	Ptk./fogyasztói tisztességesség + adott esetben elfogadás
Díjszabás paramétere	23. fejezet és egyedi jogalap szerint	jogcím nem változhat rejtetten

54. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

54.1. Irányadó jog

A Petra Vita szerződéses rendszerére főszabály szerint a magyar jog irányadó. Ha a jogviszony nemzetközi elemet tartalmaz, a választott jog nem vonhatja el a fogyasztótól azt a védelmet, amelyet az alkalmazandó uniós vagy nemzetközi magánjogi szabályok alapján eltérést nem engedő rendelkezések biztosítanak.

54.2. Hivatalos nyelv és fordítás

Az ÁSZF hivatalos nyelve a magyar. Idegen nyelvű fordítás tájékoztatási vagy szerződéskötési célból készülhet. Eltérés esetén a magyar szöveg elsőbbsége csak annyiban alkalmazható, amennyiben ez nem sért kógens fogyasztóvédelmi, tájékoztatási vagy más jogszabályi követelményt, illetve az Ügyfélszerződés kifejezetten másképp nem rendelkezik.

54.3. Részleges érvénytelenség

Ha az ÁSZF vagy az egyedi szerződés valamely rendelkezése érvénytelen, hatálytalan vagy alkalmazhatatlan, az nem eredményezi automatikusan a teljes szerződés érvénytelenségét. A fennmaradó rendelkezések sorsát a Ptk. és – fogyasztói szerződésben – az arra vonatkozó speciális szabályok szerint kell megítélni.

54.4. Egyedi szerződés és ÁSZF ellentéte

Ha az Egységes Egyedi Ügyfélszerződés és az ÁSZF azonos tárgyban egymással össze nem egyeztethető rendelkezést tartalmaz, a Ptk. szerinti valóban egyedileg megtárgyalt feltétel elsőbbsége és a 3. fejezet tárgyköri hierarchiája alkalmazandó. A konkrét pénzügyi paraméterek tekintetében a Díjszabás csak a rá delegált tárgykörben élvez elsőbbséget.

54.5. A jog nem gyakorlása nem lemondás

Az, hogy valamely fél egy konkrét esetben késedelmesen vagy egyáltalán nem gyakorolja valamely jogát, nem jelenti automatikusan a jog végleges feladását vagy a szerződés módosítását. Kifejezett jogról való lemondás csak az alkalmazandó alakiság és a konkrét nyilatkozat alapján állapítható meg.

54.6. Címek, magyarázó blokkok és ábrák jogi státusza

A fejezetcím, alcím, tartalomjegyzék, „Fontos” kiemelés, példa, infografika és rendszerábra a normatív szöveg értelmezését és navigációját segíti. Önálló szerződéses kötelezettséget csak akkor keletkeztet, ha a szöveg kifejezetten normatív rendelkezésként jelöli meg.

Ha egy magyarázó elem és a normatív rendelkezés között ellentmondás van, a normatív rendelkezés irányadó, de a Petra Vita köteles az ellentmondást a következő dokumentumverzióban kijavítani. Magyarázó szöveg nem használható a Lakó számára hátrányos, rejtett jogértelmezés alapjaként.

54.7. Mellékletek és kapcsolódó dokumentumok

A Petra Vita jelen minimalista dokumentumrendszerében külön melléklet vagy kapcsolódó okirat csak akkor válik a konkrét jogviszony részévé, ha annak tárgya az adott ügyfélre ténylegesen releváns, az okirat létrejött, egyértelműen kapcsolódik az Egységes Egyedi Ügyfélszerződéshez, és a szerződésbe épülés szükséges jogi feltételei teljesültek. Az A–E jelölés önmagában nem jelent szerződéskötéskori kötelező külön aláírást. A projektspecifikus Házirend, Adatkezelési Tájékoztató, Panaszkezelési Szabályzat vagy szakmai protokoll jogi funkcióját külön kell meghatározni.

54.8. Hatálybalépés, verzió és alkalmazandó időállapot

Az ÁSZF minden kiadott változata verziószámmal és hatálybalépési időponttal rendelkezik. A jelen V2 kiadás keltezése: 2026. május; hatálybalépési időpontja: 2026. június 1. Egy konkrét jogviszonyra azt a változatot kell alkalmazni, amely a szerződésbe jogszerűen beépült, illetve amelynek későbbi módosítása az 53. fejezet szerint joghatályosan alkalmazandóvá vált.

54.9. Korábbi ÁSZF-ek felváltása

A végleges ÁSZF a korábbi Petra Vita ÁSZF-et csak a hatálybalépési és átmeneti szabályok kifejezett rendezésével válthatja fel. A korábbi szerződéses jogokat nem lehet pusztán új dokumentum közzétételével visszamenőlegesen átminősíteni.

54.10. Ügyvédi, közjegyzői és szakjogi kontroll

Az ÁSZF szerződéses keretrendszer. Azon jognyilatkozatoknál, amelyekhez jogszabály ügyvédi ellenjegyzést, közokiratot, közjegyzői vagy hatósági eljárást, egészségügyi szakmai jogosultságot vagy más speciális alakiságot ír elő, az ÁSZF önmagában nem helyettesíti e követelmény teljesítését.

54.11. Díjak és Házirend tudatos kizárása

Az ÁSZF nem tartalmaz mindenkor változó konkrét díjösszegeket, egységárakat, projektárakat, árképzési kedvezményeket vagy aktuális forintösszegű számítási eredményeket. A szerződéskötéskor ismert egyedi pénzügyi adatok az Egységes Egyedi Ügyfélszerződés pénzügyi adatblokkjában, a változó és aktuális díjtételek az alkalmazandó Díjszabásban rendezendők. Az ÁSZF ugyanakkor tartalmazza a konstrukció jogi természetéhez tartozó stabil szerkezeti pénzügyi szabályokat, így különösen az LHJ és a szolgáltatási felár porlasztási státuszát, a 180, 240 és 300 hónapos keretképzési időszakokat, a Spirit VIP 50–50%-os felármegosztását, továbbá stabil jogi határidőt és státuszküszöböt – így a Lontrons SE általános kilencvennapos fizetési főszabályát, a Life VIP tizenöt éves első szakaszát és az LHJ-felélés ötvenszázalékos örökölhetőségi küszöbét. A Díjszabás e stabil szerkezeti szabályokat számszerűsíti, de nem írhatja át.

54.12. Elfogadás és bizonyíthatóság

A Petra Vita olyan elfogadási folyamatot alkalmaz, amelyből utólag megállapítható az aláírt Egységes Egyedi Ügyfélszerződés, az elfogadott ÁSZF-verzió, az alkalmazott Díjszabás, a külön figyelemfelhívást igénylő feltételek és az ezekre adott kifejezett nyilatkozat. A később létrejövő dokumentum saját létrejöttének időpontjától és a jogszerű csatlakoztatástól fejthet ki hatást; az eredeti szerződéskötéskori elfogadás bizonyítása nem alapulhat utólag létrehozott vagy módosított dokumentumon.

XI. RÉSZ – JOGI ÉS ÉRTELMEZÉSI SEGÉDLET

55. JOGFORRÁSJEGYZÉK

A jelen jegyzék a Petra Vita ÁSZF legfontosabb jogforrásait rendszerezi. A felsorolás tájékoztató és értelmezést segítő jellegű; az alkalmazandó jog mindig annak mindenkor hatályos hivatalos szövege szerint irányadó.

FORRÁSKONTROLL

Elsődleges jogforrásként a Nemzeti Jogszabálytár és az EUR-Lex hivatalos szövege használandó. Másodlagos magyarázat csak értelmezési kontrollként alkalmazható.

ID	Jogforrás	Fő Petra Vita-tárgykör	Hivatalos forrás
J01	2013. évi V. törvény – Polgári Törvénykönyv (Ptk.)	ÁSZF, szerződéskötés, használat joga, szerződésszegés, módosítás, érvénytelenség, öröklés, cselekvőképesség	NJT
J02	2021. évi C. törvény – ingatlan-nyilvántartás	bejegyzett jogok, okirati és nyilvántartási keret	NJT
J03	179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet	ingatlan-nyilvántartási végrehajtási részletszabályok	NJT
J04	45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet	fogyasztói szerződés, távollévők között/üzlethelyiségen kívül, elállás/felmondás	NJT
J05	1997. évi CLV. törvény – Fgytv.	fogyasztóvédelem, panasz, békéltető testület	NJT
J06	2008. évi XLVII. törvény – Fttv.	tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat, tájékoztatás	NJT
J07	181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet	lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállás – csak alkalmazhatósági feltételei szerint	NJT
J08	2010. évi XXXVIII. törvény – hagyatéki eljárás	hagyatéki legitimáció, közjegyzői eljárás	NJT
J09	1997. évi CLIV. törvény – Eütv.	betegjogok, egészségügyi szolgáltatás, titokvédelem	NJT
J10	1997. évi XLVII. törvény – Eüak.	egészségügyi és kapcsolódó személyes adatok kezelése	NJT
J11	(EU) 2016/679 rendelet – GDPR	adatkezelés, különleges adatok, biztonság, DPIA, DPO, jogorvoslat	EUR-Lex
J12	2011. évi CXII. törvény – Infotv.	magyar adatvédelmi és információszabadsági kiegészítő szabályok; NAIH	NJT
J13	2013. évi CCXXXVII. törvény – Hpt.	pénzügyi szolgáltatási elhatárolás	NJT
J14	2009. évi LXXXV. törvény – pénzforgalmi szolgáltatás	Kártya/pénzforgalmi elhatárolás	NJT
J15	2013. évi CCXXXV. törvény	pénzforgalmi intézmények és elektronikus pénz kibocsátói – elhatárolási kontroll	NJT
J16	2014. évi LXXXVIII. törvény – biztosítási tevékenység	biztosítási konstrukcióktól való elhatárolás	NJT
J17	1993. évi III. törvény – szociális igazgatás és szociális ellátások	szociális szolgáltatási/intézményi elhatárolás	NJT

ID	Jogforrás	Fő Petra Vita-tárgykör	Hivatalos forrás
J18	1/2000. (I. 7.) SzCsM rendelet	szociális intézmények/szolgáltatások szakmai szabályai – elhatárolási kontroll	NJT
J19	2001. évi CVIII. törvény – Eker. tv.	elektronikus kereskedelmi és információs társadalmi szolgáltatási keret	NJT
J20	910/2014/EU rendelet – eIDAS, módosított/konszolidált	elektronikus aláírás, időbélyeg, elektronikus kézbesítés és dokumentum	EUR-Lex
J21	2016. évi CXXX. törvény – Pp.	polgári per, bizonyítás, hatáskör/illetékesség	NJT
J22	2003. évi CXXV. törvény – egyenlő bánásmód	hozzáférés, diszkriminációtilalom, sérülékeny érintettek védelmi környezete	NJT
J23	96/2003. (VII. 15.) Korm. rendelet	egészségügyi szolgáltatás gyakorlása és működési engedélyezés	NJT
J24	60/2003. (X. 20.) ESzCsM rendelet	egészségügyi szakmai minimumfeltételek	NJT
J25	(EU) 2017/745 rendelet – MDR	orvostechnikai eszközök, ha a Petra Vita-technológia ténylegesen e körbe esik	EUR-Lex
J26	1994. évi LIII. törvény – Vht.	végrehajtási jogi kockázatok, birtok-visszaadás/végrehajtható okirat összefüggései	NJT
J27	1991. évi XLIX. törvény – Cstv.	felszámolási/fizetésképtelenségi kockázati kontroll	NJT
J28	93/13/EGK irányelv	fogyasztói szerződések tisztességtelen feltételeinek uniós háttérjoga	EUR-Lex
J29	2011/83/EU irányelv	fogyasztói jogok uniós háttérjoga	EUR-Lex
J30	593/2008/EK rendelet – Rome I	nemzetközi elemű szerződésnél alkalmazandó jog; fogyasztói védelem	EUR-Lex
J31	1215/2012/EU rendelet – Brussels I bis	nemzetközi joghatóság és ítéletek elismerése; fogyasztói fórumvédelem	EUR-Lex
J04A	116/2026. (VII. 30.) Korm. rendelet	a 45/2014. Korm. rendelet 2026. évi módosítása; egyes rendelkezései 2026. szeptember 27-én lépnek hatályba	NJT / Magyar Közlöny
J32	2013. évi CLV. törvény – támogatott döntéshozatal	támogatott döntéshozatal; a támogató és gondnok/meghatalmazott szerepének elhatárolása	NJT
J33	2013. évi CLXXV. törvény – gondnokoltak és előzetes jognyilatkozatok nyilvántartása	előzetes jognyilatkozat és gondnoki nyilvántartási háttér	NJT

56. JOGGYAKORLAT ÉS HATÓSÁGI FORRÁSOK

A joggyakorlat és a hatósági útmutatás az ÁSZF értelmezési környezetét segíti. A jogszabályt, bírósági döntést vagy hatósági állásfoglalást mindig a saját tárgyi és időbeli hatályában kell alkalmazni.

ID	Forrás	Petra Vita-téma	Értelmezési szerep
GY01	Kúria 1/2017. (IX. 11.) PK vélemény	Használati jog dologi természete és kapcsolódó értelmezési kérdések	Értelmezési forrás; a konkrét tényállásra figyelemmel
GY02	Kúria – Ptk. 6:78. § (2)–(3) külön figyelemfelhívási gyakorlat	szokatlan/lényegesen eltérő ÁSZF-feltétel külön elfogadása	Kiemelt fogyasztói/ÁSZF-kontroll
GY03	Kúria – Ptk. 6:142. § mentesülési feltételek	ellenőrzési kör, előreláthatóság, elkerülés/kárelhárítás	Vis maior nem azonos a kártérítési mentesüléssel
GY04	Kúria 215. döntés – lehetetlenülés	végleges és teljes körű nem teljesíthetőség; vis maior/akadály elhatárolása	49. fejezet stressztesztje
GY05	Kúria 209. döntés – vis maior körülmény értékelése	járvány/állami intézkedés és a konkrét teljesítési akadály kapcsolata	Tényállási és időbeli okság szükségessége
GY06	MOKK – végrendelet/hagyatéki eljárási tájékoztatás	Spirit végintézkedés, VONY, közjegyzői/hagyatéki folyamat	Tájékoztató; nem helyettesíti az egyedi közjegyzői jogi aktust
GY07	NAIH – általános hatósági és érintetti jogorvoslati forrás	adatvédelmi felügyelet és hatósági eljárás	50. és 52. fejezet
GY08	NAIH – hatásvizsgálati lista	nagyszámú különleges adat, profilozás, módszeres megfigyelés	DPIA-kapu
GY09	EUR-Lex / EUB – eIDAS és adatvédelmi uniós joggyakorlat	elektronikus aláírás, elektronikus dokumentum, GDPR	Uniós jogi értelmezés – szükség szerint célzott ügyenként
GY10	EDPB iránymutatások	GDPR közös európai értelmezési keret	Nem jogszabály; releváns adatvédelmi kontroll

GY01 – Kúria 1/2017. (IX. 11.) PK vélemény – Használati jog dologi természete és kapcsolódó értelmezési kérdések Hivatalos forrás

GY02 – Kúria – Ptk. 6:78. § (2)–(3) külön figyelemfelhívási gyakorlat – szokatlan/lényegesen eltérő ÁSZF-feltétel külön elfogadása Hivatalos forrás

GY03 – Kúria – Ptk. 6:142. § mentesülési feltételek – ellenőrzési kör, előreláthatóság, elkerülés/kárelhárítás Hivatalos forrás

GY04 – Kúria 215. döntés – lehetetlenülés – végleges és teljes körű nem teljesíthetőség; vis maior/akadály elhatárolása Hivatalos forrás

GY05 – Kúria 209. döntés – vis maior körülmény értékelése – járvány/állami intézkedés és a konkrét teljesítési akadály kapcsolata Hivatalos forrás

GY06 – MOKK – végrendelet/hagyatéki eljárási tájékoztatás – Spirit végintézkedés, VONY, közjegyzői/hagyatéki folyamat Hivatalos forrás

GY07 – NAIH – általános hatósági és érintetti jogorvoslati forrás – adatvédelmi felügyelet és hatósági eljárás Hivatalos forrás

GY08 – NAIH – hatásvizsgálati lista – nagyszámú különleges adat, profilozás, módszeres megfigyelés Hivatalos forrás

GY09 – EUR-Lex / EUB – eIDAS és adatvédelmi uniós joggyakorlat – elektronikus aláírás, elektronikus dokumentum, GDPR Hivatalos forrás

GY10 – EDPB iránymutatások – GDPR közös európai értelmezési keret Hivatalos forrás

ÉRTELMEZÉSI HIERARCHIA

Jogszabály és közvetlenül alkalmazandó uniós rendelet → kötelező jogegységi/precedens jellegű bírósági forrás a rá irányadó szabályok szerint → egyéb kúriai joggyakorlat és hivatalos hatósági értelmezés → Petra Vita saját magyarázó rétege. A Petra Vita belső értelmezése a magasabb szintű jogi forrással nem lehet ellentétes.

56.1. Joggyakorlati forrás használatának szabálya

Joggyakorlati hivatkozást csak a döntés tényleges jogkérdésének és tényállási keretének megfelelően szabad alkalmazni. Egy egyedi ügyből kiragadott mondat nem emelhető általános törvényi szabállyá. Az ÁSZF magyarázó dobozaiban ezért jelezni kell, ha valamely kúriai döntés analógia vagy értelmezési irány, nem pedig azonos tényállású kötelező norma.

56.2. Hatósági útmutatás és a technológia változása

Az adatvédelmi, egészségügyi és digitális technológiák gyors változása miatt a hatósági útmutatások és kockázati listák rendszeres felülvizsgálata szükséges. A végleges Petra Vita technológia – például viselhető eszköz, szenzor, helymeghatározás, biometria, kamerarendszer vagy automatizált értékelés – csak a konkrét műszaki specifikáció ismeretében minősíthető jogilag.

57. ÉRTELMEZÉSI ÉS RENDSZERÁBRÁK

JOGI STÁTUSZ

A 57. fejezet ábrái és mátrixai nem önálló normatív szabályok. Céljuk a jogi rendszer megértése és a dokumentumok közötti navigáció. Eltérés esetén a normatív fejezet szövege irányadó.

57.1. Petra Vita dokumentumhierarchia – tárgyköri rendszer

Szint	Dokumentum	Mit rendez elsődlegesen
0.	Kógens jog	Ptk.; fogyasztóvédelem; ingatlan-nyilvántartás; ágazati és közvetlenül alkalmazandó uniós jog
1.	Egyedi, jogszerűen megtárgyalt feltétel	az adott ügyféllel ténylegesen megtárgyalt, kógens jogba nem ütköző eltérés
2.	ÁSZF + konstrukciós szabály	közös jogi rendszer és a Classic/Beyond/Life/Life VIP/Spirit Light/Spirit/Spirit VIP sajátosságai
3.	Egységes Egyedi Ügyfélszerződés	felek, Projekt/Egység vagy meghatározási mód, konstrukció, pénzügyi adatok, fizetési ütemezés, tervezett átadás és kiemelt nyilatkozatok
4.	Későbbi tematikus / esemény- és projektdokumentumok	A–E tárgykörű eseményokiratok, Kártyaszabályzat, egészségügyi protokoll, műszaki dokumentum, Házirend – csak tényleges szükség esetén
párhuzamos sáv	Egységes Díjszabás	konkrét pénzügyi paraméterek elsődleges dokumentuma kizárólag saját tárgykörében
projekt	Projektspecifikus dokumentumok	Házirend, műszaki dokumentáció és helyi működési szabályok saját jogszerű tárgykörükben

57.2. A Petra Vita jogviszony életciklusa

Szakasz	Jogi esemény	Fő fejezet
1.	tájékozódás → Szándéknyilatkozat → előzetes befizetés	4–5.
2.	Egységes Egyedi Ügyfélszerződés → LHJ-vagyoni pozíció létrejötte	5–9.
3.	személyes Használati Jog létrejötte/bejegyzése, ahol alkalmazandó	10–11.
4.	Egység rendelkezésre állása → birtokbaadás	12–14.
5.	konstrukció aktiválása és szolgáltatás	15–32.
6.	együttélés, állapotváltozás, öröklési/gondnoki esemény	33–41.
7.	meghiúsulás, halál, szerződésszegés, felmondás	42–47.
8.	kimaradás, vis maior, panasz, módosítás, záró jogvédelem	48–54.

57.3. Az LHJ három jogi rétege

Réteg	Lényege	Nem azonos ezzel
Személyes Használati Jog	személyhez kötött, dologi jogi használati pozíció, ahol létrejön	tulajdonjog; örökölhető vagyoni követelés
LHJ-vagyoni pozíció	szerződéses vagyoni/elszámolási pozíció	maga a dologi Használati Jog
Szolgáltatási konstrukció	Classic/Beyond/Life/Spirit stb. szolgáltatási és elszámolási rendszer	önálló ingatlanjogi jogcím

57.4. Konstrukciós térkép

Konstrukció	Belépéskori ingatlanhasználati karakter	Szolgáltatási karakter	Haláleseti főirány
Classic	személyes Használati Jog + LHJ-vagyoni pozíció	alap, választható szolgáltatások	vagyoni pozíció főszabály szerint öröklési/elszámolási út
Beyond	beköltözésig nincs személyes Használati Jog	előhasznosítás/Beyond Rent	örökölhető Beyond-vagyoni pozíció
Life	LHJ + személyes használat	időszakos szolgáltatási felár/Kártya	Life-vagyoni pozíció öröklési/elszámolási út
Life VIP	Life-alap, későbbi Spirit-szintű szolgáltatás	szolgáltatási karakter vált, jogi öröklési karakter nem automatikusan	Life VIP-öröklési karakter
Spirit család	személyes lakhatás + erős szolgáltatási rendszer	teljes keret, kötelező szolgáltatások, maradványkeret	külön végintézkedési/hagyatéki rendszer szükséges

57.5. Szolgáltatáskimaradás döntési út

Észlelés	Minősítés	Intézkedés	Jogi zárás
szolgáltatás nem elérhető	kritikus? tervezett? részleges?	védelem → tájékoztatás → helyettesítés	helyreállítás + dokumentálás + korrekció
elhúzódik	szerződéses cél sérül?	eszkaláció / tartós alternatíva	44–49. fejezet szerinti jogkövetkezmény

57.6. Vis maior és lehetetlenülés döntési út

Esemény	Első kérdés	Második kérdés	Jogi út
rendkívüli körülmény	valóban hat a kötelezettségre?	átmeneti vagy végleges?	átmeneti: késedelem/helyettesítés; végleges: Ptk. 6:179–180
kár keletkezett	van szerződésszegés?	fennáll-e Ptk. 6:142 mentesülés?	külön kártérítési felelősségi vizsgálat

57.7. Adatarchitektúra

Adatút	Hozzáférés	Jogbiztonsági elv
szerződéses/azonosítási adat → PV admin	szerepalapú	célhoz kötöttség, dokumentumverzió
egészségbiztonsági jelzés → szervezési rendszer	csak szükséges adatkör	különleges adat jogalapja + minimumadat
orvosi adat → Egészségügyi Szolgáltató	szakmai jogosultság	orvosi titok, Eütv./Eüak.
hagyatéki/gondnoki irat → elkülönített tár	szűk, kijelölt kör	érdekellentét, legitimáció, erős naplózás
panasz/jogvita → jogi ügytár	ügyhöz szükséges személyek	bizonyítás + megőrzés + adatminimalizálás

57.8. Panasz és jogvédelem útja

Kiindulás	Belső út	Külső út	Végső jogvédelem
működési/szolgáltatási kifogás	hibaelhárítás → panasz → jogi eszkaláció	békéltető/hatóság, ha alkalmazandó	bíróság
adatvédelmi sérelem	adatvédelmi kapcsolattartó	NAIH	bírósági jogorvoslat
egészségügyi szakmai panasz	Egészségügyi Szolgáltató/betegjogi út	ágazati fórum	bíróság/hatóság a jogszabály szerint
örökösi vita	PV csak legitimációt ellenőriz	közjegyző/hagyatéki eljárás	bíróság, ha szükséges

57.9. ÁSZF-módosítás döntési kapu

Kérdés	Igen	Nem
Jogszabály kötelezően megváltoztatja a keretet?	jogszabály követése + dokumentumfrissítés	tovább
Csak szerkesztési/technikai változás, joghatás nélkül?	verziózott javítás	tovább
Lényegi jog vagy kötelezettség változik?	egyedi jogalap + tisztességességi/elfogadási kontroll	szolgáltatási működésen belüli módosítás lehet
Díjparaméter változik?	23. fejezet + Díjszabás	ÁSZF-módosítási rendszer

57.10. Haláleseti jogi út

Időpont	Első jogkérdés	Második jogkérdés	Rendezés
Egységes Ügyfélszerződés előtt	van-e már szerződéses vagyoni pozíció?	előzetes befizetés jogcíme	Szándéknyilatkozat + ÁSZF 42–43.; szükség esetén E-jelű eseményokirat
Egységes Ügyfélszerződés után, aktiválás előtt	mely konstrukció?	mi aktiválódott ténylegesen?	ÁSZF 43. + szükség esetén E-jelű eseményokirat
Aktiválás után	megszűnik-e személyes Használati Jog?	mi a vagyoni/hagyatéki pozíció?	38–40., 47. fejezet
Spirit család	van-e érvényes külön végintézkedés/jogcím?	kötelesrész/családjogi/hagyatéki korlát	ÁSZF 40–41. + szükséges C-jelű okirati státusz + külön közjegyzői/öröklési okirat

57.11. „Hol találom?” – navigációs index

Téma	Fejezet
LHJ jogi természete	9–11.
Egység/birtokbaadás/hiba	12–14.
Konstrukciók	15–22.
Díj/Kártya/elszámolás	23–26.
Lakhatás/szolgáltatás/egészség/digitális	27–32.
Páros jogviszony/vendég/kár	33–37.
Öröklés/felélés/Spirit/gondnokság	38–41.
Meghiúsulás/halál/felmondás/zárás	42–47.
Kimaradás/vis maior	48–49.

Téma	Fejezet
Adatvédelem/kézbesítés/panasz	50–52.
ÁSZF-módosítás/záró szabály	53–54.
Jogforrások és ábrák	55–57.