



## NEMZETGAZDASÁGI MINISZTERIUM

### TÁJÉKOZTATÓ

#### Családok Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK)

(Érvényes: 2015. október 2-ától)

#### *Tisztelt Érdeklődő, Tisztelt Lakásvásárló!*

A lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet 9. § (3) bekezdése alapján tájékoztatjuk a családok otthonteremtési kedvezményéről (rövidebb nevén: CSOK), ezzel is az Ön könnyebb eligazodásához szeretnénk hozzájárulni. Ennek érdekében összefoglaljuk a családok otthonteremtési kedvezménye igénybevételének legfontosabb feltételeit. Felhívjuk a figyelmét, hogy ez a tájékoztató a családok otthonteremtési kedvezménye igényléséhez szükséges alapvető információkat tartalmazza. Az, hogy Ön, mint igénylő ténylegesen jogosult-e a kedvezményre csak a hitelintézeti támogatásbírálatot követően állapítható meg.

#### Családok otthonteremtési kedvezménye

Vissza nem térítendő támogatás az alábbi célokra igényelhető:

1.) A 2008. július 1-jén vagy azt követően kiadott

- építési engedéllyel rendelkező és **legalább „B” tervezett energetikai minőségű új, összkomfortos lakás építéséhez,**
- **használatbavételi engedéllyel** vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal és **legalább „B” energetikai minősítéssel rendelkező új, összkomfortos lakás vásárlásához,**

ha **építés esetén** az általános forgalmi adó nélkül, a lakóépület nettó alapterületére számított, egy négyzetméterre jutó bekerülési költség, vagy ha **vásárlás esetén** az általános forgalmi adó és telekár nélkül meghatározott, a lakás teljes nettó alapterületére számított, egy négyzetméterre jutó vételár nem haladja meg a 300 000 Ft-ot, alacsony energiafogyasztású lakás esetében a 350 000 Ft-ot.

2.) A **legfeljebb 350.000 Ft/négyzetméter vételárú** – a lakás nettó alapterülete alapján számított – **legalább komfortos, használt lakás vásárlásához és lakáscseréjéhez**, ha a vételár nem haladja meg:

**a) Közép-Magyarország területi egysége** (Budapest és Pest megye) **esetén**

- a) Budapesten a 35 millió Ft,
- b) városokban a 28 millió Ft,
- c) egyéb településeken a 23 millió Ft,

**b) Dunántúl területi egysége** (Fejér, Komárom-Esztergom, Veszprém, Győr-Moson-Sopron, Vas, Zala, Baranya, Tolna, Somogy megye) **esetén**

- a) megyeszékhelyeken a 28 millió Ft,
- b) városokban a 23 millió Ft,
- c) egyéb településeken a 18 millió Ft,

**c) Alföld és Észak területi egysége** (Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves, Nógrád, Hajdú-Bihar, Jász-Nagykun-Szolnok, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Bács-Kiskun, Békés, Csongrád megye) **esetén**

- a) megyeszékhelyeken a 25 millió Ft,
- b) városokban a 19 millió Ft,
- c) egyéb településeken a 16 millió Ft

jogszabályban meghatározott vételár maximumot.

**Lakáscserének** minősül a Ptk. szerinti csereszerződéssel vásárolt lakás, ha egyidejűleg két adásvétel történik, melynek során az egyik lakás eladója a másik lakás vevőjévé válik és ugyanez történik a másik lakás tekintetében is.

**Az önkormányzati tulajdonban lévő lakás vagy szolgálati jogviszonyhoz vagy munkakörhöz kötött lakás bérlője** a családok otthonteremtési kedvezményének igénybevételével **megvásárolhatja az általa bérelt lakást**, ha mind a lakás, mint az igénylő a jogszabályban meghatározott feltételeknek eleget tesz.

3.) A **meglévő** (az igénylő tulajdonában álló), **legalább komfortos**, (vagy a bővítéssel komfortossá váló) **használt lakás** kérelem benyújtásának időpontját követően megkezdett **bővítéséhez**.

**Bővítésnek minősül az épület függőleges** (emeletráépítés, tetőtér-beépítés) **és/vagy vízszintes irányú** (hozzáépítés) **fűthető hasznos alapterületének legalább egy lakószobával történő növelése érdekében végzett építési tevékenység**. Nem minősül bővítésnek a meglévő épület, épületrész vagy építmény átalakítása (pl: a terasz, gépjárműtároló beépítése, lakószobává alakítása, többlakásos épület esetében a szomszédos lakásból egy szobának a meglévő lakáshoz csatolása)

A családok otthonteremtési kedvezménye „C” (követelménynek megfelelő) **energetikai minősítési osztálynál kedvezőtlenebb energetikai minősítési osztályú egylakásos használt lakóépület vásárlása illetve bővítése esetén** abban az esetben igényelhető, ha az igénylő a hitelintézet részére benyújtja a lakóépület fekvése szerint illetékes építésügyi hatóság által kiállított, **30 napnál nem régebbi hatósági bizonyítványt** arról, hogy a 2013. január 1-jét követően a lakóépület életveszélyes állapota miatt kötelezés volt-e és a kötelezettség teljesítése megtörtént-e. Nem egylakásos lakóépület esetében a hatósági bizonyítvány nem szükséges!

A támogatott ingatlan földrajzi helye

A családok otthonteremtési kedvezménye kizárólag Magyarország területén épített, vásárolt és bővített lakáshoz igényelhető.

Kik igényelhetik a kedvezményt?

- **életkori megkötéstől függetlenül a természetes személyek** (házastársak, élettársak, egyedülállók) **már meglévő gyermeke** és/vagy **a terhesség betöltött 24. hetét követően magzat vagy ikermagzat után**, illetve
- a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtásakor a **40. életévüket be nem töltött házaspárok** – a nevelt gyermekek számától függetlenül – **legfeljebb két gyermek vállalásával** (megelőlegezett családok otthonteremtési kedvezménye).

Ki lehet jogosult a magyar állampolgárokon kívül a családok otthonteremtési kedvezményének igénybevételére?

- az a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát Magyarország területén gyakorolja, és a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény szerint bejelentett lakóhellyel rendelkezik,
- a harmadik országbeli állampolgár, ha bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezik,
- a hontalan jogállással, vagy
- menekült vagy oltalmazott jogállással rendelkező személy.

Milyen lakástulajdonnal (tulajdoni hányaddal) rendelkezhet a családok otthonteremtési kedvezményét igénybevevő?

Az a természetes személy veheti igénybe, akinek saját magának, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, együttköltöző családtagjainak lakástulajdona, állandó használati joga nincs, illetve ezek bejegyzésére irányuló kérelem nincs folyamatban, továbbá önkormányzati tulajdonban lévő, illetőleg szolgálati vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya vagy lízingelt lakása nincs.

**Az alábbi lakástulajdon, illetve tulajdoni hányad közül legfeljebb az egyik pontban foglaltak fennállása megengedett:**

az igénylő, házastársa, élettársa, kiskorú gyermeke vagy más együttköltöző családtagja

- együttesen olyan lakásnak legfeljebb 50%-os mértékben tulajdonosa, amelyet tulajdonközösség megszüntetése vagy öröklés útján szerzett,
- tulajdonában lévő lakás lebontását a települési önkormányzat jegyzője elrendelte vagy engedélyezte,
- lakását legalább két éve haszonélvezettel terhelten örökölte vagy ajándékozás jogcímén szerezte és a haszonélvező a lakásban lakik.

**Az előző pontokban foglaltakon túlmenően**

- **lakáscsere esetén** csak a csereszerződés tárgyát képező lakás,
- **bővítés esetén** csak a bővítendő lakás van a tulajdonában.

**Lakástulajdonnak minősül** a gazdasági társaság tagja által a társaság részére vagyoni hozzájárulásként szolgáltatott, valamint az építési és használatbavételi engedélyben vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítványban meghatározott céltól, illetőleg a rendeltetésétől tartósan eltérő célra használható lakás is.

Milyen egyéb feltételnek kell eleget tenni a kedvezmény igénylésekor?

Az igénylő a támogatás iránti kérelem benyújtásának időpontjában

- szerepel az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 178. § 32. pontja szerinti **köztartozásmentes adózási adatbázisban**, vagy a NAV által kiállított, 15 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy nincs nyilvántartott köztartozása,
- az illetékes egészségpénztári feladatokat ellátó fővárosi és megyei kormányhivatal által – a biztosított kérelmére 3 munkanapon belül kiállított – 15 napnál nem régebbi okirattal **igazolja a legalább 180 napos, folyamatos TB jogviszonyának fennállását** (ideértve azt az esetet is, ha legfeljebb 15 nap megszakítás van a legalább 180 nap TB jogviszonyban). Házaspárok és élettársak esetén elegendő, ha legalább az egyik fél igazolni tudja a legalább 180 napos, folyamatos TB jogviszonyt.

Ki után vehető igénybe a kedvezmény?

A kedvezményre jogosult igénylő a vele közös háztartásban élő, általa eltartott és a lakásba vele együttköltöző

- a) vér szerinti és örökbe fogadott gyermeke után, vagy
- b) gyámsága alatt álló, legalább egy éve vele együttélő és általa eltartott gyermek után, ha az igénylő vállalja, hogy a gyámság három éven belüli megszűnése esetén a családok otthonteremtési kedvezményét visszafizeti, vagy
- c) a fiatal házaspár (egyik fél sem töltötte be a 40. életévét) – a meglévő gyermekei számától függetlenül – legfeljebb két vállalt gyermeke után (megelőlegezett családok otthonteremtési kedvezménye).

Ki minősül gyermeknek?

- a) a magzat vagy az ikermagzat a terhesség betöltött 24. hetét követően, valamint
- b) az igénylő meglévő, eltartott gyermeke, aki nem töltötte be a 16. életévét, vagy 16. életévét betöltötte, de:
  - a 25. életévét még nem töltötte be és oktatási intézmény nappali tagozatán tanul, vagy
  - legalább egy éve megváltozott munkaképességű személy.

A családok otthonteremtési kedvezményét **egy gyermek után csak egyszer** lehet igénybe venni. A családok otthonteremtési kedvezményére való jogosultság vizsgálatánál az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok [106/1988. (XII. 26.) MT rendelet és 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet, vagy a 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet] szerint igénybe vett, vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást is figyelembe kell venni.

Megelőlegezett családok otthonteremtési kedvezménye esetén hány év a gyermekvállalás teljesítésére előírt határidő?

**Megelőlegezett kedvezményt** igényelhetik azon fiatal házaspárok, ahol egyik fél sem töltötte be a 40. életévét a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtásának időpontjában, ha legfeljebb két gyermek megszületését vállalják. A támogatás összege megegyezik a családok otthonteremtési kedvezményével.

**A gyermekvállalás teljesítésére előírt határidő egy gyermek vállalása esetén 4 év, két gyermek vállalása esetén 8 év.** A gyermekvállalás teljesítésére rendelkezésre álló időtartam új lakás építésénél, vagy bővítésnél a használatbavételi engedély kiadásának vagy a

használatbavétel tudomásulvételének napjától, lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződés megkötésének napjától kezdődik. Abban az esetben, ha a fiatal házaspár a gyermekvállalást **örökbefogadással kívánja teljesíteni** és a fővárosi és megyei kormányhivatal gyermekvédelmi és gyámügyi feladatkörében eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatalának az örökbefogadásra való alkalmasságot megállapító határozatát a hitelintézet részére a gyermekvállalás teljesítésre vonatkozó határidő (4 év vagy 8 év) lejártá előtt bemutatja, a gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó **határidő két évvel meghosszabbodik.**

Megelőlegezett családok otthonteremtési kedvezménye esetén az igénylőnek kérelmeznie kell a támogatott lakás fekvése szerint illetékes megyei kormányhivaltól (a továbbiakban: kormányhivatal) annak igazolását, hogy a lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok [106/1988. (XII. 26.) MT rendelet és 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet, vagy a 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet] alapján az igénylő lakásépítési(-vásárlási) kedvezményt/ lakásépítési támogatást, illetve a családok otthonteremtési kedvezményét megelőlegező kölcsönszerződéssel nem rendelkezik. Az igénylő a kormányhivatal által kiállított igazolást a hitelintézet részére köteles bemutatni.

#### Ki szerezhet tulajdont a kedvezménnyel érintett lakásban?

A családok otthonteremtési kedvezményével épített/vásárolt/bővített lakásban az igénylőnek (támogatott személynek) **legalább 50%-os tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie. Házaspár, illetve élettársak esetén a lakásban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie.**

**A lakásban az igénylőn (támogatott személyen) kívül csak az általa eltartott gyermeke szerezhet tulajdont.**

#### Mi minősül új lakásnak?

Az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített, vagy emeletráépítéssel vagy tetőtér-beépítéssel megvalósuló, a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő lakóegység, amely elkészültét követően használatbavételi vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolandó használatbavétel tudomásulvételi eljárásra köteles. Nem minősül új lakásnak a meglévő épület, illetve épületrész átalakításával kialakított lakás.

#### Mi minősül lakásnak?

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) rendelkezéseinek megfelelő, **az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel.**

#### Hogy kell kiszámítani a lakás teljes nettó alapterületét?

A **nettó alapterület** az épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott **helyiség vagy tér vízszintes vetületben számított belső területe.**

A lakás teljes nettó alapterületébe, így a vételárba a fűthető és a fűtetlen (pl.: gépjárműtároló helyiség, az erkély, tornác, a loggia, a terasz, a tároló, a pinceszinti helyiségek) épületrészek alapterülete egyaránt beszámítandó.

Hogyan kell kiszámítani a lakás hasznos alapterületét?

Hasznos alapterület a lakáson, mint önálló rendeltetési egységen belül a következő helyiségek alapterületének összege, amelyben a belmagasság legalább 1,90 m: előszoba, közlekedő, nappali, hálósoba, étkező, konyha, étkezőkonyha, fürdőszoba, WC, kamra, tároló, gardrób, mosókonyha, kazánhelyiség és egyéb fűthető helyiség. A számítás során nem lehet figyelembe venni a gépjárműtároló és a pinceszinti helyiség alapterületét.

Mitől függ a kedvezmény mértéke?

**Az igénybe vehető családok otthonteremtési kedvezményének összege függ:**

- a meglévő, a terhesség 24. hetét betöltött magzat vagy ikermagzat és a vállalt **gyermekek együttes számától** (ide nem értve azon gyermeket, aki után az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást már igénybe vettek),
- **a lakás hasznos alapterületétől** (bővítés esetén a lakás bővítését követően kialakított) és
- **a lakás energetikai besorolásától.**

**A lakás hasznos alapterületének meghatározásánál az igénylő által eltartott valamennyi gyermeket figyelembe kell venni, ideértve azon gyermekeket is, akik után az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint vissza nem térítendő lakáscélú támogatást már igénybe vették.** Nem jogosult a családok otthonteremtési kedvezményének igénybevételére a támogatott személy, ha a jogszabály által előírtan figyelembe veendő gyerekszám szerinti legkisebb alapterületet az ingatlan hasznos alapterülete nem éri el.

Hasznos alapterület számításánál figyelembe veendő gyermekek száma = meglévő gyermek, akire már korábban vissza nem térítendő támogatást igénybe vettek+korábbi jogszabályok alapján vállalt gyermek+meglévő gyermek, akire még nem vettek igénybe vissza nem térítendő támogatást+a terhesség 24. hetét betöltött magzat vagy ikermagzat+a jelenlegi igénylésben vállalt gyermekek száma

**A lakás hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 160 m<sup>2</sup>-t.**

**FONTOS!**

**A bővítés esetén az igénybe vehető támogatás összege nem haladhatja meg a számlával igazolt bekerülési költség 50 %-át.**

Mit jelent a lakás energetikai minősítési osztálya?

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint elvégzett műszaki számítások alapján minden lakóépület a következő energetikai osztály valamelyikébe kerül besorolásra:

A+	Fokozottan energiatakarékos	E	Átlagosnál jobb
A	Energiatakarékos	F	Átlagos
B	Követelménynél jobb	G	Átlagost megközelítő
C	Követelménynek megfelelő	H	Gyenge
D	Követelményt megközelítő	I	Rossz

A kedvezmény összegének megállapításához az igénylő hitelintézeti kérelméhez benyújtott, – az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerint készített – a lakás **energetikai minősítési osztályát igazoló tanúsítványt kell figyelembe venni** (új lakás építése esetén a tervezett lakás várható, bővítés esetén a bővítés előtt meglévő energetikai minősítési osztályt igazoló tanúsítvány alapján).

**Új lakás építése és vásárlása esetén** a besorolás legalább „B” (követelménynél jobb) energetikai minősítési osztályú lehet.

Ha **új lakás építése esetén** a felépült lakás energetikai minősítési osztálya

- kedvezőbb, mint a tervezett lakás energetikai minősítési osztálya, akkor a támogatott személy a megvalósult, az energiatanúsítványban szereplő energetikai besorolás szerinti családok otthonteremtési kedvezményére jogosult. A támogatás különbözetét az ügyfél kérelmére a fennálló lakáscélú kölcsöntartozásból írja jóvá a hitelintézet, vagy ha az ügyfél kölcsöntartozással nem rendelkezik, akkor a hitelintézet a támogatás különbözetének összegét az ügyfél bankszámlájára teljesíti,
- nem éri el a kérelem benyújtásakor tervezett energetikai minősítési osztályt, akkor a támogatott személy a megvalósult, az energiatanúsítványban szereplő energetikai besorolás szerinti családok otthonteremtési kedvezményére jogosult. Ha a felépült lakás energiatanúsítványában szereplő energetikai minősítési osztálya nem éri el a „B” energetikai minősítési osztályt, akkor a támogatott személy a már folyósított támogatást az igénybevétel napjától esedékes, Ptk. szerint számított kamatokkal együtt – a használatbavételi engedély kiadásától vagy a használatbavétel tudomásulvételétől számított 30 napon belül – köteles a hitelintézetten keresztül visszafizetni.

**Használt lakás vásárlás és bővítés esetén** a lakóingatlan „B” vagy annál kedvezőtlenebb energetikai minősítési osztályú is lehet, és ebben az esetben a kedvezmény a jogszabályban meghatározott alapösszeggel egyezik meg.

A családok otthonteremtési kedvezményének összege – ide értve a megelőlegezetten igényelt kedvezményt is – a következők szerint alakul:

Gyermek együttes száma	Lakás hasznos alapterülete (m <sup>2</sup> )	Kedvezmény összege (Ft)			
		Alap-összeg	Energia-takarékos „A” minősítési osztályú lakás esetén	Fokozottan energia-takarékos, „A+” minősítési osztályú lakás esetén	Alacsony energia-fogyasztású lakás esetén
1	40-55	500 000	550 000	600 000	650 000
	55,01-160	600 000	660 000	720 000	780 000
2	50-65	800 000	880 000	960 000	1 040 000
	65,01-80	1 000 000	1 100 000	1 200 000	1 300 000
	80,01-160	1 300 000	1 430 000	1 560 000	1 690 000
3	60-75	1 200 000	1 320 000	1 440 000	1 560 000
	75,01-90	1 500 000	1 650 000	1 800 000	1 950 000
	90,01-160	2 000 000	2 200 000	2 400 000	2 600 000
4 vagy több	70-85	1 600 000	1 760 000	1 920 000	2 080 000
	85,01-100	2 000 000	2 200 000	2 400 000	2 600 000
	100,01-160	2 500 000	2 750 000	3 000 000	3 250 000

**JÓ TUDNI!**

Bővítés esetén a hitelintézet által elfogadott bekerülési költség legalább 70%-át kell számlával igazolni, de az igénybe vehető kedvezmény összege nem haladhatja meg a számlával igazolt bekerülési költség 50 %-át.

Ennek értelmében, ha az igénylő csak a minimumként előírt számlabenyújtási kötelezettségnek tesz eleget, akkor a hitelintézet által elfogadott bővítési munkálatokról szóló költségvetés (bekerülési költség) 35 %-a lehet az igénybe vehető kedvezmény összege. Ha ez az összeg alacsonyabb, mint a fenti táblázat alapján járó kedvezmény összege, az igénylő a számlabenyújtás alapján számított, alacsonyabb összegű kedvezményre jogosult.

**Mi minősül összkomfortos lakásnak?**

Az a lakás, amely legalább

- a) egy 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával,
- b) közüzemi vagy közcélú szolgáltatással igénybe vehető ivóvízellátással,
- c) melegvíz-ellátással,
- d) központi fűtési móddal, és
- e) az OTÉK 8. § (2) bekezdése szerinti teljes közművesítettséggel rendelkezik.

Az OTÉK 8.§ (2) bekezdése szempontjából az építési övezet teljesen közművesített, ha:

- a) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
- b) az ivóvíz,
- c) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
- d) a közterületi csapadékvíz-elvezetés

együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.

**Mi minősül komfortos lakásnak?**

Az a lakás, amely legalább

- a) egy 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával,
- b) közüzemi vagy közcélú szolgáltatással igénybe vehető ivóvízellátással,
- c) melegvíz-ellátással,
- d) egyedi fűtési móddal, és
- e) az OTÉK 8. § (2) bekezdése szerinti teljes vagy részleges közművesítettséggel rendelkezik.

Az OTÉK 8. § (2) bekezdése szempontjából az építési övezet

**a) teljesen közművesített, ha**

- aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
  - ab) az ivóvíz,
  - ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
  - ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés
- együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;

**b) részlegesen közművesített, ha**

- ba) a villamos energia,
- bb) az ivóvíz,
- bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
- bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.



**Amennyiben a lakás elhelyezkedése szerinti településen vagy településrészen a szennyvízelvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik, a lakás e szolgáltatás igénybevétele esetén minősülhet legalább komfortosnak.**

Mikor kezdhető meg a családok otthonteremtési kedvezményének folyósítása?

A családok otthonteremtési kedvezményének folyósítása akkor kezdhető meg, ha a támogatottak a saját erőként vállalt pénzeszközeiket a vásárlás finanszírozására már felhasználták.

Mit kell figyelembe venni a családok otthonteremtési kedvezménye igénylésekor a rendelkezésére álló saját erőként?

Az igénylő rendelkezésére álló saját erőként kell számításba venni a korábban – **5 éven belül** – **értékesített lakás, illetve tulajdoni hányad eladási árát**. Ezt az összeget a következőkkel **lehet csökkenteni**:

- az értékesített lakást terhelő és az értékesített lakás, illetve tulajdoni hányad eladási árából visszafizetett önkormányzati, munkáltatói támogatással,
- az értékesített lakás vásárlása vagy építése érdekében felvett és azt terhelő lakáscélú hitelintézeti kölcsönnek az értékesített lakás, illetve tulajdoni hányad eladási árából végtörlesztett összegével,
- a számlával igazolt ingatlanközvetítői jutalék összegével,
- olyan 2009. július 1-jét követően kiállított számlával vagy megkötött szerződéssel igazoltan kifizetett összeggel, amelyet az igénylő az általa tervezett, de meg nem valósult lakásvásárlás céljából fizetett ki, ha az összeg az értékesítés céljára lakást építő gazdasági társaság bíróság által elrendelt felszámolásának teljes befejezését követően nem térült meg,
- a családok otthonteremtési kedvezményére irányuló kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül értékesített lakása, illetve tulajdoni hányada értékesítésével egyidejűleg vagy azt követően vásárolt és az építés helyszínéül szolgáló építési teleknek az általános forgalmi adó összegével növelt vételárával (csak lakásépítés esetén vehető figyelembe),
- a családok otthonteremtési kedvezményével vásárolni kívánt lakás telekárát is tartalmazó vételárának 10%-ával, ha ezen összeg kifizetése - adásvételi szerződéssel igazoltan - a korábbi lakás eladását bejegyző ingatlan-nyilvántartási eljárásban hozott határozat kiadásának időpontját legfeljebb 120 nappal előzi meg (csak lakás vásárlás esetén vehető figyelembe),
- az e bekezdés szerint értékesített lakásnak, illetve tulajdoni hányadnak az eladási árából öt éven belül vásárolt és bővíteni kívánt lakás vételárával (csak bővítés esetén vehető figyelembe).

Milyen összegben kell a támogatott személynek eleget tenni a számlabenyújtási kötelezettségnek a kedvezmény igénybevétele esetén?

A támogatott személynek vállalnia kell, hogy

- **lakás építése és bővítése esetén** a készülségi fokkal arányos folyósítást megelőzően a hitelintézet részére bemutatja az adott készülségi foknak megfelelő, **a hitelintézet által elfogadott teljes bekerülési költség legalább 70%-áról**, illetve ha az igénybevett támogatás összege ennél magasabb, úgy ennek összegét kitevő,
- **új lakás vásárlása esetén** az egyösszegű folyósítást megelőzően bemutatja **az adásvételi szerződésben szereplő teljes vételárról** (lakás és telekárát egyaránt tartalmazó),

saját nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított számlákat, egyszerűsített számlákat (a továbbiakban: számla).

Épülő (de még használatbavételi engedéllyel vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal nem rendelkező) lakóingatlan tulajdonjogának az építkezés befejezése előtti megvásárlása esetén a vételár 70%-a erejéig az előző építető nevére vagy – ha az előző építető gazdálkodó szervezet – a gazdálkodó szervezet által a teljes vételárról kiállított számlákat kell bemutatni.

Számlabenyújtási kötelezettség teljesítéseként csak olyan számla fogadható el, amelyet olyan egyéni vállalkozó, gazdasági társaság állított ki, amely a számlakibocsátás időpontjában szerepel NAV külön nyilvántartásában működő adóalanyként.

**Új lakás építése esetén az építési engedély kiadását legfeljebb 6 hónappal megelőzően, bővítés esetén a családok otthonteremtési kedvezménye iránti kérelem benyújtását követően kiállított számlákat lehet bemutatni.**

Mivel csökkenthető a számlabenyújtási kötelezettség?

Az építéshez vagy bővítéshez igénybevett családok otthonteremtési kedvezménye esetén, ha a támogatott személy az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény szerinti közhasznú jogállású szervezet vagy települési önkormányzat által kiírt **nyilvános pályázat útján az építkezéshez szükséges természetbeni juttatásban részesül**, e juttatásnak a támogatást nyújtó által igazolt értékéig a számlabenyújtási kötelezettség csökkenthető.

**Hatósági árverésen vásárolt**, használatbavételi engedéllyel vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal rendelkező vagy nem rendelkező lakás esetén a számla benyújtási kötelezettség az árverési jegyzőkönyv szerinti vételárral csökkenthető.

Amennyiben az új lakás építése és meglévő lakás bővítése során **bontott anyagok is felhasználásra kerülnek**, úgy ezeknek az építőipari kivitelezési tevékenység felelős műszaki vezetője által írásban igazolt értékéig a számla benyújtási kötelezettség csökkenthető. E csökkentés mértéke nem haladhatja meg a számlával igazolandó bekerülési költség 20%-át.

Mennyi időre terheli az állam javára bejegyzett jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom a kedvezménnyel vásárolt ingatlant?

**A családok otthonteremtési kedvezményével**

- **épített lakásra** az építkezés idejére és a használatbavételi engedély megadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét követő,
- **vásárolt lakásra** az adásvételi szerződés megkötésének időpontjától számított,
- **bővített lakásra** az építkezés idejére és az építési engedély köteles bővítés esetén a használatba vételi engedély kiadásának vagy a használatbavétel tudomásulvételének napját, nem építési engedélyköteles bővítés esetén a munkálatok befejezéséről szóló teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat hitelintézet részére történő bemutatását követő

**10 évre az állam javára jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.** Az igénybevevő vállalja, hogy a tilalom lejártáig terjedően a támogatással érintett lakást **haszonélvezet vagy használati jog nem terheli.**

Amennyiben az igénylő a családok otthonteremtési kedvezménye igénybevételével egyidejűleg a vételár megfizetéséhez kölcsönszerződést is kötött, igényelhető-e a későbbiekben, a kölcsönszerződést követően született gyermek után a kedvezmény?

Az igénylő, aki 2015. július 1-jét követően meglévő, vagy vállalt gyermeke után már egy alkalommal lakáscéljának finanszírozásához (építés, vásárlás, bővítés) igénybe vette a **családok otthonteremtési kedvezményét**, az a kölcsönszerződés aláírását követően született (vállalás esetén csak a vállalt és teljesített gyermek után született) gyermeke után is igényelheti. **E támogatás a kedvezményrel és kölcsönrel érintett lakást terheli, és még fennálló (fel nem mondott) lakáscélú hitelintézeti kölcsöntartozás csökkentésére használható fel.**

**A később született gyermek utáni kedvezmény összege gyermekenként 400 ezer Ft.**

A később született gyermek után járó kedvezmény megfelelésének vizsgálatakor **nem kell figyelembe venni a lakás hasznos alapterületét és energetikai besorolását.**

A később született gyermek után járó kedvezmény **csak a kedvezmény elbírálására jogosult, a jogszabályban meghatározott szerződéssel rendelkező hitelintézetnél felvett és fennálló lakáskölcsön csökkentésére számolható el.**

A támogatás igénylésének határideje:

A családok otthonteremtési kedvezményét **építés esetén a használatbavételi engedély** vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány **kiadása előtt** lehet igényelni, **bővítés esetén** a kedvezményre vonatkozó **kérelem benyújtását követően megkezdett bővítési munkálatokra** lehet igényelni.

**Új és használt lakás vásárlása esetén** a lakásra vonatkozó **adásvételi szerződés megkötését követő 120 napos határidőn belül** lehet igényelni. Az adásvételi szerződés aláírást követő 120 napot követően a kedvezmény már nem igényelhető.

**A családok otthonteremtési kedvezménye új és használt lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződésben szereplő vételár megfizetéséhez használható fel.**

Ha a kedvezmény összege a hitelintézeti kérelem vagy a folyósítást megelőzően egyéb forrásból (család, egyéb kölcsön) megfizetésre kerül az Eladónak, akkor a támogatás nem igényelhető, illetve folyósítható.

Hova kell benyújtani a kedvezmény megállapítására vonatkozó kérelmet?

A családok otthonteremtési kedvezménye iránti kérelmet és mellékleteit – jogszabályban meghatározott szerződéssel rendelkező – hitelintézethez (kereskedelmi bankok, jelzáloghitel intézetek, takarékszövetkezetek) kell benyújtani.

Milyen díjat számíthat fel a hitelintézet a családok otthonteremtési kedvezményének elbírálásáért?

Ha a támogatott személy a családok otthonteremtési kedvezményén kívül a lakás építését/vásárlását/bővítését csak saját erőből finanszírozza, akkor a hitelintézet a kedvezményére való jogosultság elbírálásért a családok otthonteremtési kedvezménye összegének 1,5%-ának megfelelő, de legfeljebb 30 ezer forint, az értékbecslés és a helyszíni szemle díját nem tartalmazó bírálati díjat kérhet.

Ha a támogatott személy a hitelintézettől lakáscélú kölcsönt is igényel, a családok otthonteremtési kedvezményére való jogosultság elbírálásért és folyósításáért a hitelintézet díjat vagy egyéb ellenszolgáltatást nem számíthat fel.

Mire kell még odafigyelni?

- Ha a támogatással érintett lakás megvásárlásához a családok otthonteremtési kedvezményét is igénybe kívánják venni, akkor azt az adásvételi szerződésben is fel kell tüntetni.
- **A támogatott személy a családok otthonteremtési kedvezménye iránti kérelmét** – az erre az állammal szerződött – **hitelintézetekhez nyújthatja be**. A hitelintézet a kérelem átvételéről igazolást ad az igénylőnek, melyben tájékoztatja a kérelem elbírálásának várható időtartamáról. Átvételnek minősül az is, ha a kérelmet a hitelintézet függő közvetítője vette át. Ez esetben az elbírálás várható időtartamáról a függő közvetítő ad írásbeli tájékoztatást.
- A hitelintézet **a kérelem elutasítása esetén** az igénylőt részletesen, írásban tájékoztatja a kérelem elutasításának indokáról a nem teljesülő jogszabály szerinti igénybevételi feltételek megjelölésével, továbbá arról, hogy ha az igénylő a kérelem elutasításával nem ért egyet, a **családok otthonteremtési kedvezményére jogosító feltételeknek való megfelelés megállapítását kérheti a kormányhivataltól**. Hitelintézeti elutasító döntés esetén a felülvizsgálat iránti kérelmet az elutasítás igénylő általi kézhezvételétől számított 15 napon belül lehet benyújtani a kormányhivatalhoz. **A kormányhivatal a hitelintézeti döntést jogosult felülbírálni, de csak az állami támogatások előírásainak teljesítésére vonatkozóan.**
- **Lakásvásárlás esetén** a családok otthonteremtési kedvezménye abban az esetben igényelhető, ha **az eladó az igénylőnek nem közeli hozzátartozója vagy élettársa**. Ha **az eladó jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó az igénylő nem lehet vele tulajdonosi kapcsolatban álló személy**.
- **Lakás vásárlása esetén az igénylőnek vállalnia kell, hogy a telekárat is tartalmazó vételár 10%-át (foglaló) fizeti meg készpénzben, a fennmaradó vételárrészletet az eladó által megjelölt fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti.**
- A családok otthonteremtési kedvezmény **utolsó részfolyósítását követően legfeljebb egy éven belül lakcímkártyával igazolnia kell**, hogy a lakás mindazon személyek lakóhelye, akiknek együttlakására tekintettel a kölcsönt és a kedvezményt az állam folyósította.

**A családok otthonteremtési kedvezményére vonatkozó részletes szabályokat a lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet tartalmazza.**

***Kérjük, hogy további kérdéseivel a kereskedelmi bankokat, a jelzálog-hitelintézeteket, a takarékszövetkezeteket, vagy hitelszövetkezeteket szíveskedjen megkeresni!  
Köszönjük figyelmét!***