

Tájékoztató

a családok otthonteremtési kedvezménye (CSOK) címén igényelhető

vissza nem térítendő lakáscélú támogatásokról

A lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet alapján új, összkomfortos lakás építéséhez, illetőleg használatbavételi engedéllyel vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal és legalább „B” energetikai minősítéssel rendelkező új lakás vásárlásához 2012. január 1-jétől lehet igénybe venni vissza nem térítendő állami támogatást.

A családok otthonteremtési kedvezményével összefüggésben az egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 331/2014. (XII. 18.) Korm. rendelet az állami támogatások körét jelentősen kibővítette, így 2015. július 1-jét követően állami támogatás igényelhető lesz akár használt lakás vásárlásához és bővítéséhez is.

A várható nagy érdeklődésre tekintettel tájékoztatónkban az alábbiakban összefoglaljuk a támogatásokkal kapcsolatos változások legfontosabb tudnivalóit.

Vissza nem térítendő támogatás igényelhető 2015. július 1-jétől:

1.) Legfeljebb 350 ezer Ft/m² vételárú - a lakás nettó alapterülete alapján számított -, legalább komfortos, használt lakás vásárlásához, azonban a vételár nem haladhatja meg a területileg meghatározott vételár maximumot, melyek Békés megye vonatkozásában a következők:

Békéscsabán 25 millió Ft,

más városokban 19 millió Ft,

egyéb településeken 16 millió Ft.

2.) Meglévő (az igénylő tulajdonában álló), legalább komfortos, (vagy a bővítéssel azzá váló) használt lakás kérelem benyújtásának időpontját követően megkezdett bővítéséhez, mely bővítés alatt az építmény térfogatnövelésével nem járó tetőtér-beépítés, illetőleg a lakás hasznos alapterületének legalább egy lakószobával történő növelése értendő.

A családok otthonteremtési kedvezményét

- életkori megkötéstől függetlenül a természetes személyek (házastársak, élettársak, egyedülállók) már meglévő gyermekek és a terhesség betöltött 24. hetét követően magzat vagy ikermagzat után, illetve

- a 40. életévüket be nem töltött házaspárok a nevelt gyermekek számától függetlenül legfeljebb két gyermek vállalása esetében (megelőlegezett családok otthonteremtési kedvezménye) vehetik igénybe.

A CSOK-ot a korábban született gyermeke után a kedvezményt egyszer már igénybevevő a később született gyermeke után is igénybe veheti, de csak a (2015. július 1-jét követően kötött) lakáscélú hitelintézeti kölcsönszerződésből eredő tartozása törlesztésére, a lakáscélú hitelintézeti kölcsönszerződés megkötésének időpontjában érvényes összegben és feltételek szerint.

A kedvezményre jogosult igénylő a vele közös háztartásban élő, általa eltartott és a felépített vagy megvásárolt lakásba vele együtt beköltöző

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. életévet) - a meglévő gyermekei számától függetlenül - legfeljebb két születendő gyermek után veheti igénybe a kedvezményt.

A kedvezmény igénybevétele szempontjából gyermeknek tekintendő

a) a magzat vagy ikermagzat a terhesség betöltött 24. hetét követően, valamint

b) az, aki az igénylő eltartottja, de nem töltötte be a 16. életévét, vagy a 25. életévét nem töltötte be, de oktatási intézmény nappali tagozatán tanul, vagy 16. életévét betöltötte, de 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 korábbi lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok, valamint a 2015. június 30-ig a 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet szerint igénybevett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást is figyelembe kell venni.

A megelőlegezett családok otthonteremtési kedvezményét igényelhetik a fiatal házaspárok – házastársak közül kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában egyik fél sem töltötte be a 40. életévét – legfeljebb két gyermek megszületésének vállalásával. A támogatás összege megegyezik a családok otthonteremtési kedvezményével. A megelőlegezett kedvezmény új, összkomfortos lakás építéséhez és vásárlásához, használt lakás vásárlásához, továbbá meglévő legalább komfortos lakás bővítéséhez is igénybe vehető.

A gyermekvállalás teljesítésére előírt határidő egy gyermek vállalása esetén 4 év, két gyermek vállalása esetén 8 év.

Abban az esetben, ha a fiatal házaspár a gyermekvállalást örökbefogadással kívánja teljesíteni és a gyámhivatalnak 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.

A családok otthonteremtési kedvezményével érintett lakásban (épített, bővített és vásárolt) az igénylőnek vagy a támogatott személynek legalább 50%-os tulajdoni hányaddal kell rendelkezniük. Házaspár és élettársak esetén a lakásban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonjoggal kell rendelkeznie. A lakásban az igénylőn vagy támogatott személyen kívül csak az általa eltartott gyermek szerezhethet tulajdont.

Az igénybe vehető családok otthonteremtési kedvezményének összege függ: a meglévő, és a vállalt gyermekek együttes számától, a lakás (bővítés esetén a bővítést követően kialakított) hasznos alapterületétől és a lakás energetikai besorolásától.

Mindezen tényezők figyelembevételével a kedvezmény összege az alábbi táblázat szerinti:

Eltartott gyermek száma	Lakás hasznos alapterülete (m ²)	Támogatás összege (Ft)			
		Támogatás alap-összege	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

A lakásbővítést követően kialakított lakás hasznos alapterületnek el kell érnie a meglévő, a vállalt gyermek(ek) és a terhesség 24. hetét betöltött magzat vagy ikermagzat gyermek(ek) alapján számított, a fenti táblázat szerinti minimum hasznos alapterület értékét.

Az épített, vásárolt és bővített lakás hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 160 m²-t.

Bővítés esetén a kapható támogatás összege nem haladhatja meg a számlával igazolt bekerülési költség 50%-át.

A családok otthonteremtési kedvezménye a később született gyermek után is igénybe vehető, melynek összege gyermekenként 400 ezer Ft.

A családok otthonteremtési kedvezményének folyósítása

- új lakás építése és bővítés esetén a készültségi fokkal arányosan, utólagosan és a családok otthonteremtési kedvezményének utolsó részletét a használatbavételi engedély vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány kiadását követően,
- lakás vásárlása esetén egy összegben történik.

A folyósítás akkor kezdhető meg, ha az építető támogatott személy a családok otthonteremtési kedvezményén és a hitelintézeti kölcsönön kívül saját erejét a lakás építésére/vásárlására már felhasználta.

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

További fontos tudnivalók:

1.) A családok otthonteremtési kedvezményét az a természetes személy veheti igénybe, akinek saját magának, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, együttműködő családtagjainak lakástulajdona, állandó használati joga nincs, illetve ezek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló kérelem nincs folyamatban, továbbá önkormányzati tulajdonban lévő, illetőleg szolgálati vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya vagy lízingelt lakása nincs.

2.) Az igénylőnek (mindegyiknek) köztartozásmentes adózónak kell lennie, továbbá az igénylőnek (házastársak és élettársak esetén legalább az egyik félnek) bejelentett, minimum fél éve fennálló társadalombiztosítási jogviszonnal kell rendelkeznie.

3.) A családok otthonteremtési kedvezményével érintett lakásra – később született gyermek esetében a lakásépítési támogatás nyújtásáról szóló szerződés megkötésének időpontjától – számított 10 évre a magyar állam javára jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre; ha ezen időszakon belül a támogatással érintett lakás elidegenítésre kerül, úgy a lakásépítési támogatást a támogatott köteles visszafizetni.

4.) A családok otthonteremtési kedvezményét építés esetén a használatbavételi engedély vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány kiadása előtt lehet igényelni (de legkorábban 2015. július 1-jét követően), bővítés esetén a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtását követően (legkorábban 2015. július 1-je után) megkezdett bővítési munkálatokra lehet igényelni.

Új és használt lakás vásárlása esetén a lakásra vonatkozó végleges adásvételi szerződés megkötését követő 120 napos határidőn belül lehet igényelni (legkorábban 2015. március 4-ike után kötött adásvételi szerződések esetén, de ebben az esetben 2015. július 1-jén a kedvezmény iránti kérelmét

a hitelintézetnek be is kell fogadnia). Az adásvételi szerződés aláírását követő 120 nap elteltével a kedvezmény nem igényelhető.

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.

Jelen tájékoztatóban a CSOK tekintetében a legfőbb szempontokra térünk ki.

A tájékoztatóban nem részletezett kérdésekben a 2015. július 1-jét követően hatályos, a lakásépítési támogatásokról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet rendelkezései a mérvadóak. Ezen új rendelkezések megismerhetők a Magyar Közlöny 2014. évi 179. számában közzétett, a családok otthonteremtési kedvezményével összefüggésben az egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 331/2014. (XII. 18.) Korm. rendelet 17-33. §-ainak rendelkezéseiből.

A CSOK igénybevételének a tájékoztatóban közzé nem tett részletes szabályairól a folyósító hitelintézeteknél, illetőleg a Békés Megyei Kormányhivatal Gyámügyi és Igazságügyi Főosztálynál (5600 Békéscsaba, József A. u. 2-4 sz.; Tel: 66/622-072) lehet érdeklődni.