



PÉNZÜGYMINISZTERIUM

TÁJÉKOZTATÓ

PREFERÁLT KISTELEPÜLÉSEN, KÜLTERÜLETI TANYÁN, ILLETVE BIRTOKKÖZPONTON IGÉNYELHETŐ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKRÓL

(Érvényes 2020. március 1-jétől)

Tisztelt Érdeklődő!

A használt lakás vásárlásához, igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 27. § (2) bekezdése alapján tájékoztatjuk a **7/A. alcím szerinti** lakáscélú állami támogatásokról, ezzel is az Ön könnyebb eligazodásához szeretnénk hozzájárulni. Ennek érdekében összefoglaljuk a preferált kistelepülésen, továbbá bármely település külterületén tanyaként, illetve birtokközpontként nyilvántartott ingatlanon (a továbbiakban: **preferált kistelepülésen**) **meglévő lakóépület korszerűsítésére és/vagy bővítésére, vagy preferált kistelepülésen lévő lakás megvásárlásával egybekötött korszerűsítésre és/vagy bővítésre elérhető lakáscélú állami támogatási formák** igénybevételének legfontosabb feltételeit. Felhívjuk figyelmét, hogy ez a tájékoztató a lakáscélú támogatások igényléséhez szükséges alapvető információkat tartalmazza. Az, hogy Ön mint igénylő ténylegesen jogosult-e valamely támogatási formára csak a hitelintézeti támogatásbírálatot/ hitelbírálatot követően állapítható meg.

A preferált kistelepülésen igénybe vehető lakáscélú állami támogatások:

1.) Vissza nem térítendő támogatás

- 1.1 A családi otthonteremtési kedvezmény („falusi CSOK”)
- 1.2 Adó-visszatérítési támogatás

2.) Kamattámogatott lakáskölcsön

A többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása

1. VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁS

1.1. CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY /FALUSI CSOK/

A vissza nem térítendő támogatás „falusi CSOK” igényelhető – vételártól függetlenül – a **preferált kistelepülésen**

- **fekvő lakás vásárlásával egybekötött lakóépület-bővítési, illetve korszerűsítési, vagy**
- **az igénylő(k) legalább 50%-os tulajdonában lévő lakóház bővítési, illetve korszerűsítési**

munkálatainak finanszírozásához.

Az igényelhető falusi CSOK összege:

- ***Vásárlással egybekötött bővítés/korszerűsítés esetén***
 - egy gyermek esetén **legfeljebb 600.000 Ft,**
 - két gyermek esetén **legfeljebb 2.600.000 Ft,**
 - három vagy több gyermek esetén **legfeljebb 10 millió Ft**
- ***Meglévő lakás bővítése/korszerűsítése esetén***
 - egy gyermek esetén **legfeljebb 300.000 Ft,**
 - két gyermek esetén **legfeljebb 1.300.000 Ft,**
 - három vagy több gyermek esetén **legfeljebb 5 millió Ft**

A preferált kistelepülésen lévő **lakás vásárlásával egybekötött** bővítés, illetve korszerűsítés esetén **a lakásvásárlásra a támogatás maximális összegének legfeljebb 50%-a használható fel.** Ha ennél magasabb vételárú lakást kíván a támogatást igénylő vásárolni, akkor az 5 millió Ft-ot meghaladó vételárrészt kölcsönből vagy saját forrásból kell kiegyenlítenie.

A támogatási összegnek **bővítésre és/vagy korszerűsítésére felhasználható keretére** vonatkozóan nincs a fentiekhez hasonló megkötés. Ha a támogatást igénylő 10 millió Ft falusi CSOK támogatásra jogosult, és a megvásárolni kívánt lakás vételára 3 millió Ft, akkor a fennmaradó, legfeljebb 7 millió Ft-ot fordíthatja a támogatási szerződésben, költségvetéssel alátámasztott bővítési és korszerűsítési munkálatokra.

A falusi CSOK támogatás kizárólag használt lakás vásárlásához nem vehető igénybe, mindenképpen szükséges a vásárlási cél mellett, korszerűsítési és vagy bővítési munkálatokra is igényelni a támogatást.

Ha a preferált kistelepülésen lévő lakás megvásárlásához vagy bővítéséhez a támogatást igénylőnek a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet általános szabályai kedvezőbbek, akkor kérelmére nem kell a falusi CSOK szabályait alkalmazni.

1.2. AZ ADÓ-VISSZATÉRÍTÉSI TÁMOGATÁS

Adó-visszatérítési támogatás igényelhető a falusi CSOK szerinti bővítési és/vagy korszerűsítési célok hitelintézet által elfogadott költségvetésben szereplő bekerülési költségeinek megfizetéséhez.

Az adó-visszatérítési támogatás a hitelintézet által elfogadott költségvetésben szereplő, még hátralévő bővítési/korszerűsítési bekerülési költségek finanszírozásához **egyidejűleg és legfeljebb egy alkalommal, a 2018. január 1-jén vagy azt követően, kizárólag 27%-os általános forgalmi adó-mértékkel kiállított számla alapján** igényelhető.

Az adó-visszatérítési támogatás összege megegyezik a bővítéshez, illetve a korszerűsítéshez megvásárolt anyagok és igénybe vett szolgáltatások számlájában feltüntetett és a kiállított számla szerint megfizetett általános forgalmi adó összegével, de **legfeljebb 5 000 000 forint**.

2. A TÖBBGYERMEKES CSALÁDOK OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATÁSA

A kamattámogatás igénylésének alapfeltétele, hogy az igénylők **a legalább két gyermek után nyújtható falusi CSOK támogatás egyidejű igénybevételére jogosultak legyenek.**

Az igényelhető kölcsön összege:

- *Vásárlással egybekötött bővítés/korszerűsítés esetén*
 - két gyermek esetén **legfeljebb 10 millió forint,**
 - három vagy több gyermek esetén **legfeljebb 15 millió Ft**
- *Meglévő lakás bővítése/korszerűsítése esetén*
 - két gyermek esetén **legfeljebb 5 millió forint,**
 - három vagy több gyermek esetén **legfeljebb 7,5 millió Ft**

A kamattámogatás jellemzői:

- **A kamattámogatás időtartama a kölcsön legfeljebb első 25 éve,** a kölcsön futamideje ennél hosszabb is lehet.
- **A kölcsön kamata legfeljebb 3%,** amelyet az állam kamattámogatással biztosít.
- A kölcsön kamata a kamattámogatás időszaka alatt 5 évente változhat.
- Az otthonteremtési kamattámogatás kizárólag forint alapú kölcsönhöz vehető igénybe.
- Az otthonteremtési kamattámogatás nem nyújtható:
 - a lakás-takarékpénztárakról szóló törvény szerint megkötött lakás-előtakarékossági szerződés alapján folyósított lakáskölcsönre és áthidaló kölcsönre,
 - a meglévő kölcsöntartozás kiegyenlítésére szolgáló kölcsönhöz és
 - lejárt kölcsöntartozás esetén.
- A többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatott kölcsönének igénylési feltételei – ide nem értve a hitelképességnek való megfelelést – megegyeznek a 1. pontban részletezett családi otthonteremtési kedvezmény feltételeivel.

KÖZÖS SZABÁLYOK

A falusi CSOK és a hozzá kapcsolódó kamattámogatott kölcsön, valamint az adó-visszatérítési támogatás kizárólag Magyarország területén fekvő „preferált” kistelepülésekre (17/2016. (II.10) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerinti) és bármely település külterületén, az ingatlan-nyilvántartásban tanya vagy birtokközpont megnevezéssel nyilvántartott ingatlanon lévő lakóépületre alkalmazható.

A támogatás igénylésének határideje és módja:

A falusi CSOK és a hozzá kapcsolódóan igénybe vehető kamattámogatott kölcsön és adó-visszatérítési támogatás csak egy alkalommal, legkésőbb **2022. június 30-ig** igényelhető.

Egyidejűleg, ugyanazon támogatási kérelemben igényelhetőek a falusi CSOK, és a hozzá kapcsolódó kamattámogatott kölcsön, valamint az adó-visszatérítési támogatás (csak a bővítési/korszerűsítési munkálatokra)

- a vásárlással egybekötött bővítésre és/vagy korszerűsítésre, vagy
- a meglévő lakás bővítésére és/vagy korszerűsítésére.

A családi otthonteremtési kedvezményre való jogosultság megállapítását

- a vásárlással egybekötött konstrukció esetén legkésőbb **az adásvételi szerződés megkötésétől számított 180 napon belül,**
- a meglévő lakás bővítése és/vagy korszerűsítése esetén **a bővítési és/vagy korszerűsítési munkálatok befejezését, illetve – építési engedély köteles bővítés esetén – a használatbavételi engedély kiadását, a használatbavétel tudomásulvételét megelőzően vagy az egyszerű bejelentéshez kötött bővítés esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítását megelőzően**

lehet kérni a hitelintézettől.

A bővítési és korszerűsítési munkálatokra a támogatások csak a kérelem benyújtásának időpontjában a hitelintézet által elfogadott költségvetésből **még hátralévő bekerülési költségek erejéig igényelhetőek.**

A támogatással érintett lakás hasznos alapterülete legalább el kell, hogy érje:

- egy gyermek esetén **40 m²-t,**
- két gyermek esetén **50 m²-t,**
- három gyermek esetén **60 m²-t,**
- négy vagy több gyermek esetén **70 m²-t.**

Hasznos alapterület a lakáson belül közvetlenül megközelíthető, következő helyiségek alapterületének – a nettó alapterületnek csak azon része vehető figyelembe, ahol a belmagasság legalább 1,90 m – **összege:** előszoba, közlekedő, nappali, hálószoba, 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.

A vásárolandó/bővítendő/korszerűsítendő lakás legkisebb hasznos alapterületének meghatározásánál az igénylő által eltartott valamennyi gyermeket figyelembe kell venni, ideértve az igénylővel közös háztartásban élő azon gyermekeket is, akik után az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint vissza nem térítendő lakáscélú támogatást már igénybe vették.

Korszerűsítés esetén a támogatott ingatlan vonatkozásában elegendő, ha a támogatási kérelem benyújtásakor a lakás 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel – ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel – rendelkezik, **és a támogatást igénylő vállalja, hogy** a lakásvásárlással egybekötött, vagy a meglévő lakás korszerűsítési munkáinak eredményeképpen teljesíteni fogja **a lakásra vonatkozóan elvárt minimum követelményeket.**

Bővítés esetén a támogatott ingatlan vonatkozásában elegendő, ha a támogatást igénylő vállalja, hogy a lakásvásárlással egybekötött, vagy a meglévő lakás bővítési munkáinak eredményeképpen teljesíteni fogja **a hasznos alapterületére vonatkozóan elvárt minimum követelményeket.**

Mi minősül lakásnak (lakóépületnek)?

A lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel, amely rendelkezik legalább:

- 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel – ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel –, továbbá fürdőhellyel és WC-vel,
- közműves villamos energia szolgáltatással,
- egyedi fűtési móddal,
- közműves szennyvízelvezetéssel, vagy ha nincs a településen (településrészen) közműves szennyvízelvezetés, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik, és
- közműves ivóvíz-szolgáltatással, vagy ha a településen (településrészen) nincs közműves vízszolgáltatás, a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltatató kút van.

A fűtés szempontjából a központi fűtéssel, vagy távfűtéssel rendelkező lakások is megfelelőek.

Mi számít korszerűsítésnek?

A falusi CSOK a következő korszerűsítési munkálatokhoz igényelhető

- víz-, csatorna-, elektromos-, gáz-közműszolgáltatás bevezetése, illetve belső hálózatának kiépítése,
- fürdőhelyiség, illetve WC létesítése olyan lakásban, amely nem rendelkezik ilyen helyiséggel,
- központi fűtés kialakítása vagy cseréje, ideértve a megújuló energiaforrások alkalmazását is,
- az épület szigetelése, ideértve a hő-, hang-, illetve vízszigetelési munkálatokat,
- a külső nyílászáró energiatakarékos nyílászáróra való cseréje,
- tető cseréje, felújítása, szigetelése,

- kémény építése, korszerűsítése,
- belső tér felújítása, ideértve a belső burkolat cseréjét, a galériaépítést, a belső elektromos-, vízhálózat cseréjét, a fürdőhelyiség-felújítást, a WC-felújítást; a konyhafelújítást,
- a lakással azonos ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számon található melléképület felújítása vagy kerítés építése, a korszerűsítés költségeinek legfeljebb 30%-áig, valamint
- a korszerűsítéshez közvetlenül kapcsolódó helyreállítási munka, a korszerűsítés költségeinek legfeljebb 20%-áig.

A korszerűsítéshez igényelt falusi CSOK támogatásból több, fent felsorolt munkát elvégzése is támogatható.

A korszerűsítési munkákat a támogatási szerződés megkötésétől számított 3 éven belül kell teljesíteni, amelyet a hitelintézet helyszíni szemle keretében ellenőrzi.

Mi számít bővítésnek?

- a lakás hasznos alapterületének legalább egy lakószobával történő növelése érdekében végzett építési tevékenység, ideértve az építmény térfogatnövelésével nem járó tetőtér-beépítést is;
- emelet-ráépítéssel vagy tetőtér-beépítéssel létrehozott lakás akkor, ha az emelet-ráépítés vagy tetőtér-beépítés révén nem jön létre két új, önálló albetétként nyilvántartott lakás.

A meglévő épület, épületrész vagy építmény átalakítása nem minősül a lakás bővítésének.

A bővítési munkákat a támogatás alapját képező bővítési munkák elvégzését a támogatási szerződésben meghatározott határidőn, de legfeljebb a bővítés megkezdésétől számított öt éven belül kell teljesíteni.

A korszerűsítésre és a bővítésre a 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet megfelelő rendelkezéseit is megfelelően alkalmazni kell.

FONTOS! Bővítés és korszerűsítés esetén az igénylőnek nem lehet Ptk.¹ közeli hozzátartozója vagy élettársa az építési munkákat végző, továbbá – ha az építési munkákat gazdálkodó szervezet végzi – az igénylő a gazdálkodó szervezetben nem rendelkezhet tulajdonnal.

Ha a támogatást igénylő a támogatási szerződésben vállalt bővítési és/vagy korszerűsítési munkákat nem teljesíti, akkor a részére folyósított támogatásokat a folyósítás napjától számított, Ptk. szerinti késedelmi kamattal növelten vissza kell fizetnie. Ha támogatásokat vásárlásra is igényelték, az arra fordított támogatások összegét is kamattal növelten vissza kell fizetnie.

Kik igényelhetik a támogatásokat?

- **életkori megkötéstől függetlenül a természetes személyek** (házastársak, élettársak, egyedülállók) **már meglévő, az igénylővel közös háztartásban élő, vérszerinti vagy örökbefogadott gyermeke és/vagy a terhesség betöltött 12. hetét követően magzat vagy ikermagzat után,** illetve

¹ A Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban Ptk.) szerinti közeli hozzátartozó: a házastárs, az egyenes ágbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó, a mostoha- és a nevelőszülő, a testvér.

- **az igénylővel közös háztartásban élő, és vele együtt költöző, legalább egy éve az igénylő gyámsága alatt álló gyermek után,** ha a gyámság a gyermek szüleinek halála miatt áll fent, illetve
- olyan házaspárok, akiknél a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtásakor **a házaspár legalább egyike nem töltötte be a 40. életévét legfeljebb kettő gyermek vállalásával** (megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény).

A támogatásokat a házaspárok, fiatal házaspárok és élettársak együttes igénylőként igényelhetik. A támogatási szerződés megkötésével az együttes igénylők mindketten támogatott személlyé válnak.

A magyar állampolgárokon kívül a támogatások igénybevételére jogosult lehet:

- 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 rendelkező személy.

Ki minősül gyermeknek?

- a) a magzat vagy az ikermagzat a terhesség betöltött 12. hetét követően, valamint
- b) az igénylő vérszerinti vagy örökbefogadott eltartott gyermeke,
 - aki nem töltötte be a 25. életévét, vagy
 - aki a 25. életévét betöltötte, de megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatólag nem szűnik meg.

Az igényelhető falusi CSOK kedvezmény összegének meghatározásához figyelembe vehető gyermekszám megállapítása az alábbiak szerint alakul:

- **egyedülálló esetén** az igénylővel közös háztartásban élő, vele a használt lakásba együtt költöző gyermek vagy gyermekek,
- **házastársak esetén** a házastársakkal közös háztartásban élő, velük a használt lakásba együtt költöző közös, valamint a házastársak nem közös gyermekei együttesen,
- **fiatal házaspár esetén** a fiatal házaspárral közös háztartásban élő, velük együtt költöző közös, a házastársak nem közös, valamint a közösen vállalt gyermekek együttesen,
- **élettársak esetén** a jogszabály által meghatározott gyermekszám szerinti legmagasabb összegben belül igényelhető:
 1. az élettársak a velük közös háztartásban élő, **közös gyermekeik után, együttesen,**
 2. az élettársak **az egyik fél** velük közös háztartásban élő **gyermeke után, együttesen,**
 3. az élettársak a velük közös háztartásban élő **közös és az egyik fél saját gyermekei után, együttesen,**
 4. az élettársak, a velük közös háztartásban élő **nem közös gyermekei után együttesen** igényelhető támogatási összeg meghatározásához ki kell számolni, hogy melyik igénylő élettársi fél saját gyermekei után jogosultak a magasabb összegű kedvezményre,
 5. az élettársak, a velük közös háztartásban élő **közös és mindkét fél saját gyermeke után együttesen** igényelhető támogatási összeg meghatározásához ki kell számolni, hogy melyik igénylő élettársi fél saját és közös gyermekei után jogosultak a magasabb összegű kedvezményre.

A falusi CSOK-ot is **egy gyermek után csak egyszer** lehet igénybe venni, azzal hogy, ha az **igénylő** (együttes igénylő) a meglévő vagy vállalt gyermekére tekintettel **vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást vagy megelőlegező kölcsönt vett igénybe, akkor a korábban folyósított támogatással csökkentett támogatási összeg igényelhető.**

Általános szabályként az igényelhető falusi CSOK kedvezmény összegének meghatározásánál a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet szerinti és az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok [a 106/1988. (XII. 26.) MT rendelet, a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet, a 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet, vagy a 16/2016. (II. 10) Korm. rendelet] szerint a korábban igénybevett és kifolyósított lakáscélú állami támogatásokat is figyelembe kell venni, független attól, hogy a támogatás esetlegesen önkéntesen vagy jogszabályi kötelezettségre tekintettel már visszafizetésre került.

A falusi CSOK kedvezmény összegének megállapításánál is, csak **a 2011. december 31. napját követően igényelt és az újabb támogatási kérelem benyújtásának időpontjáig**

- **önkéntesen**, vagy
- hatósági határozat útján, több mint 5 éve

visszafizetett, vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy ezt megelőlegező kedvezmény összegét nem kell figyelembe venni.

Ha az igénylő számára kedvezőbb, akkor a támogatási összeg meghatározásánál figyelmen kívül hagyható(ak) azon gyermek(ek), akikre tekintettel korábban támogatás igénybevétele történt, és ebben az esetben az igénybe vehető támogatási összeget sem kell csökkenteni a korábban folyósított támogatás összegével.

A fenti általános szabályoktól eltérően a preferált kistelepülésen **meglévő lakás korszerűsítéséhez és/vagy bővítéséhez igényelt falusi CSOK esetén**, ha a támogatást igénylő korábban, **kizárólag a korszerűsíteni/bővíteni kívánt lakás megvásárlásához** családok otthonteremtési kedvezménye, illetve családi otthonteremtési kedvezményt vett igénybe (2015. július 1. után lakás vásárlásához igénybevett támogatások), akkor ezen, korábban **igénybevett támogatásokkal nem kell csökkenteni a jelenleg igényelhető támogatási összeget.**

Ugyanazon igénylők esetében újabb gyermekvállalásra tekintettel megelőlegezett falusi CSOK támogatás csak **abban az esetben igényelhető, ha a korábbi gyermekvállalásuk teljesült.**

Korábbi gyermekvállalás nem teljesítése esetén akkor köthető újabb gyermekvállalást tartalmazó támogatási szerződés, ha a támogatottak egyike nem azonos a korábban támogatási szerződésben szereplő felek egyikével.

A korábban igénybevett támogatással összefüggésben előírt életvitelszerű bentlakási kötelezettséget az igénylőnek a falusi CSOK-kal érintett lakásban kell teljesíteni.

Megelőlegezett falusi CSOK esetén hány év a gyermekvállalás teljesítésére előírt határidő?

A falusi CSOK-ot megelőlegezett formában igényelhetik azon fiatal házaspárok, ahol legalább az egyik fél nem töltötte be a 40. életévét a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtásának időpontjában, és legfeljebb két gyermek megszületését vállalják. A támogatás összege megegyezik a meglévő gyermek után igényelhető falusi CSOK-kal.

Gyermekvállalás esetén a fiatal házaspárnak a kérelem benyújtásakor teljes bizonyító erejű magánokiratban kell nyilatkoznia a vállalt gyermekek számáról.

A hitelintézet a megelőlegezett falusi CSOK iránti kérelmet elutasítja, ha a gyermekvállalást nyilvánvalóan lehetetlennek minősíti.

A gyermekvállalás teljesítésére előírt határidő egy gyermek vállalása esetén 4 év, két gyermek vállalása esetén 8 év. A gyermekvállalás teljesítésére rendelkezésre álló időtartam a támogatási szerződésben vállalt építési munkálatok befejezésének - hitelintézet általi - megállapításának napjától kezdődik. Ha a támogatási szerződésben korszerűsítési és bővítési munkálatok elvégzését is vállalta a támogatott személy, akkor a később befejezett munkálatok megállapításának napjától indul a gyermekvállalás teljesítésére rendelkezésre álló határidő.

Abban az esetben, ha a fiatal házaspár a gyermekvállalást **örökbefogadással kívánja teljesíteni** és a gyámügyi feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak az örökbefogadásra való alkalmasságot megállapító határozatát a hitelintézet részére a gyermekvállalás teljesítésre vonatkozó határidő (4 év vagy 8 év) lejárta előtt bemutatja, a gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó **határidő két évvel meghosszabbodik.**

FONTOS!

A falusi CSOK lakásvásárlással egybekötött konstrukciója akkor 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.**

Az igénylőnek vállalnia kell, hogy az adásvételi szerződésben meghatározott vételárat az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti. Ha az eladó és a vevő előleg vagy foglaló megfizetéséről állapodik meg, akkor **a vételár legfeljebb 10%-a teljesíthető készpénzben.**

A kedvezménnyel megvásárolni kívánt lakásról szóló adásvételi szerződésében szereplő vételár legfeljebb 20%-kal haladhatja meg a hitelintézet által megállapított forgalmi értéket.

Milyen kizáró tényezők vannak a támogatások igénylésekor?

Nem igényelhető a kedvezmény a jogszabály 1. melléklete szerinti felsorolt bűncselekmény elkövetése esetén, illetve amennyiben az igénylő ehhez kapcsolódóan a büntetett előlélethez kapcsolódó hátrányos jogkövetkezmények alól még nem mentesült.

Nem igényelhető a kedvezmény akkor sem, ha **az igénylőt a kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül** a családi otthonteremtési kedvezmény vagy az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok alapján igénybevett támogatások tekintetében **járási hivatal, a kormányhivatal, a Kincstár vagy a bíróság jogerősen visszafizetésre kötelezte.**

A külterületi lakás vonatkozásában nem vehető igénybe falusi CSOK támogatás olyan **korszerűsítési munkákra, amelyre** a VP6-7.2.1.4-17 azonosító jelű „Tanyák háztartási léptékű villamos energia és vízellátás, valamint szennyvízkezelési fejlesztései” megnevezésű felhívás, továbbá valamely Tanyafejlesztési Program előirányzat keretében nyújtott támogatás igénybevételének feltételeiről szóló miniszteri rendelet vagy pályázati felhívás szerinti támogatás keretében, vagy korábban ilyen támogatásból kerültek megvalósításra,

amennyiben az azokkal kapcsolatos, a támogatói okiratban vagy támogatási szerződésben foglalt fenntartási, üzemeltetési kötelezettség még fennáll.

Rendelkezhet-e az igénylő egyéb lakástulajdonnal?

A hitelintézeteknek nem kell vizsgálnia, hogy az igénylőnek van-e egyéb lakóingatlan tulajdona a támogatás igénylésekor.

Hogyan és milyen időtartamú, folyamatos TB jogviszonyt fennállását kell az igénylőnek, együttes igénylőknek leigazolni a támogatások igénybevételéhez?

A három vagy több gyermek után a **lakásvásárlással egybekötött korszerűsítés és/vagy bővítés**, vagyis a **maximális 10 millió Ft falusi CSOK igénybevételéhez** az igénylő – házaspár, illetve élettárs esetén legalább az egyik fél – az egészségbiztosítási pénztári feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal által kiállított 30 napnál nem régebbi okirattal **igazolja, hogy**

- a vissza nem térítendő támogatásra vonatkozó kérelem benyújtásakor **a magyar társadalombiztosítási rendszerben² biztosított, és**
- legalább **két éve folyamatosan** – ideértve azt is, ha a biztosításban legfeljebb 30 nap megszakítás van –:
 - a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosított, vagy
 - a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó **felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat, vagy**
 - kereső tevékenysége alapján valamely másik állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott és ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolás hiteles fordításával igazolja.

A benyújtáskor szükséges, a **magyar társadalombiztosítási rendszerben megvalósuló jogviszony kiváltható, valamely másik állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alatt** fennálló biztosított jogviszonnyal, ha a magyar állampolgár igénylő – házaspár, illetve élettárs esetén legalább az egyik fél – teljes bizonyító erejű magánokiratban vállalja, hogy a támogatási szerződés megkötését követő 180 napon belül a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottá válik és ennek tényét.

Az állami adóhatóság a családi otthonteremtési kedvezmény igénylésekor vállalt, ezen kötelezettségének teljesülését valamennyi támogatott személynél hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja.

Mentesül a TB jogviszony igazolása alól az igénylő, ha végleges (jogerős) határozat alapján gyermekek otthongondozási díjában vagy ápolási díjban részesül.

Minden egyéb esetben és támogatási összeg esetén a fentiekkel azonos feltételek és igazolások mellett, **legfeljebb egy éves, folyamatos TB jogviszonyt kell leigazolnia az igénylőnek.**

KIVÉTEL! Adó-visszatérítési támogatást az **öregségi nyugdíjban**, korhatár előtti ellátásban, vagy szolgálati járandóságban **részesülő személyek is igényelhetik.** Az előbbi ellátásban részesülő igénylő esetén az adó-visszatérítési támogatás vonatkozásában a legalább 180 napos, folyamatos társadalombiztosítási jogviszony igazolásától el kell tekinteni. Az

² A társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény (a továbbiakban: Tbj.) 5. §-a alapján biztosított.

ellátások igénybevételét az igénylő – együttes igénylők esetén legalább az egyik fél – az ellátás megállapításáról rendelkező közigazgatási határozat hitelintézetnél történő bemutatásával igazolja.

Mikor kezdhető meg és hogyan történik a támogatások folyósítása?

A támogatások **lakásvásárlásra fordítható részének egy összegben történő, a korszerűsítésre/bővítésre fordítható támogatási részének készülségi fokkal arányos, utólagos folyósítása** akkor kezdhető meg, ha a támogatottak a saját erőként vállalt pénzeszközeiket a vásárlás finanszírozására már felhasználták.

Milyen értékben kell a támogatott személynek eleget tenni a számlabenyújtási kötelezettségnek bővítés/korszerűsítés vonatkozásában?

A támogatott személynek vállalnia kell, hogy 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**, saját nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított számlákat, egyszerűsített számlákat (a továbbiakban: számla).

Bővítést/korszerűsítést igazoló számlaként csak olyan számla fogadható el, amelyet olyan egyéni vállalkozó, gazdasági társaság állított ki, amely a számlakibocsátás időpontjában szerepel a NAV külön nyilvántartásában működő adóalanyként, vagy ennek hiányában az állami adóhatóság a működő adóalanyiságot a számlakibocsátó tekintetében igazolja.

FONTOS! Adó-visszatérítési támogatás igénylése esetén a számlabemutatói kötelezettség teljesítésénél 5%-os általános forgalmi adó-mértékkel kiállított számla nem vehető figyelembe.

Meddig kell életvitelszerűen a támogatással érintett lakásban lakni és meddig terheli az állam javára bejegyzett jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom a kedvezményrel érintett ingatlan?

A támogatott személyeknek és azon gyermekeknek, - akikre tekintettel a vissza nem térítendő támogatás folyósításra került -, az utolsó (rész)folyósítást követő 10 évig kell életvitelszerűen a vásárolt lakásban lakniuk.

A vásárolással egybekötött konstrukció esetén a lakásra a falusi CSOK igénybevételéről szóló szerződés megkötését, a korszerűsítendő illetve bővítendő lakásra a munkálatok idejére és a munkálatok befejezését, építésiengedély-köteles bővítés esetén a használatbavételi engedély kiadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét, vagy egyszerű bejelentéshez kötött bővítése esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítását követő **10 évig terjedő időszakra az állam javára jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.**

Az állam javára szóló jelzálog ranghelyét csak falusi CSOK-kal vásárolt/bővített/korszerűsített lakásra felvett lakáscélú hitelintézeti, lakás-takarékpénztári kölcsönt biztosító jelzálog ranghelye előzheti meg.

A vásárlással egybekötött korszerűsítés illetve bővítés esetén a támogatott személynek a korszerűsítési/bővítési munkálatok vonatkozásában teljesített utolsó részfolyósítást követő 90 napon belül kell lakcímkártyával igazolnia, hogy a lakás mindazon személyek lakóhelye, akiknek együttlakására tekintettel a támogatásokat az állam nyújtotta.

Lakásbiztosítással kell-e rendelkezni támogatással vásárolt lakásnak?

A támogatással vásárolt használt lakásra vonatkozóan a támogatott személynek lakásbiztosítással kell rendelkeznie, melynek jellemzőit a támogatási szerződés tartalmazza.

Bejelenthető-e a támogatásokkal érintett ingatlan a támogatást igénylő legalább többségi tulajdonában álló gazdasági társaság székhelyeként?

A támogatási kérelem benyújtásakor **az igénylőnek** teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkoznia kell arról, hogy a legalább többségi tulajdonában álló gazdasági társaság – ide nem értve a részvénytársaságot –, illetve az általa folytatott egyéni vállalkozói tevékenység **székhelyeként** – az állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt – a falusi CSOK kedvezményrel érintett lakást **jelenti be a** cégnyilvántartásba, illetve az egyéni vállalkozók nyilvántartásába.

Ebben az esetben a falusi CSOK összege, a kamattámogatott kölcsön kamattámogatási része és az adó-visszatérítési támogatás is csekély összegű (de minimis) támogatásnak minősül. Ha a támogatásoknak az igénylő részére megállapítható összege – az igénylő nyilatkozata alapján – meghaladná a csekély összegű (de minimis) támogatásokra megállapított összeghatárt, akkor az igénylő legfeljebb ezen összeghatárig jogosult falusi CSOK kedvezményre, a kamattámogatott kölcsönre és az adó-visszatérítési támogatásra.

A falusi CSOK-ra és az ehhez kapcsolódóan igényelhető többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatásra, valamint az adó-visszatérítési támogatásra vonatkozó további **részletes szabályokat** a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló **17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet** tartalmazza.

A LAKÁSCÉLŰ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKKAL KAPCSOLATOS FONTOS INFORMÁCIÓK:

A hitelintézet a családi otthonteremtési kedvezményre **való jogosultságot és annak mértékét az igénylőnek a kérelem benyújtásakor fennálló személyi és egyéb körülményei alapján állapítja meg.**

A támogatott személy **a falusi CSOK, a többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása**, illetve az adó-visszatérítési támogatás **iránti kérelmét** a vonatkozó jogszabályban foglalt kötelezettségének eleget tevő hitelintézethez (<http://www.kormanyhivatal.hu/hu/lakastamogatas>) **nyújthatja be.**

A kérelem benyújtásának **a napja az a nap, amikor az igénylő a kérelmet és a kölcsön és a támogatások igényléséhez szükséges feltételeket igazoló dokumentumokat és nyilatkozatokat hiánytalanul benyújtja a hitelintézet részére. A hitelintézet a kérelem átvételéről igazolást ad az igénylőnek**, a kérelem benyújtását követő **30 napon belüli elbírálásáról**. 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 kérelem elbírálásához a hitelintézet az igénylőtől a benyújtott dokumentumok kiegészítését kérheti. A kiegészítésre biztosított időtartam a 30 napos határidőbe nem számít bele.

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 **kamattámogatott kölcsönre, illetve a támogatásra jogosító feltételeknek való megfelelés**

megállapítását kérheti a lakás fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatalától, Pest megye és a főváros területén fekvő lakás esetén Budapest Főváros Kormányhivatalától (a továbbiakban együtt: kormányhivatal).

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. Ha a hitelintézet a jogszabály előírásait nem helyesen értelmezte, de az igénylő egyébként belső szabályzata szerint nem hitelképes, a kormányhivatal döntése csak a jogszabály helytelen értelmezésének megállapítására szorítkozhat, az igénylő hitelképességének felülvizsgálatát nem eredményezheti.

Kérjük, hogy további kérdéseivel a kereskedelmi bankokat, a jelzálog-hitelintézeteket, a takarékszövetkezeteket szíveskedjen megkeresni!

Köszönjük figyelmét!