

Ügyfél tájékoztató

Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) Használt lakás vásárlásához, bővítéshez

A hirdetésben szereplő családi otthonteremtési kedvezmény Magyarország Kormánya által nyújtott támogatás.

A CSOK nyújtását a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza.

Milyen célokra igényelhető a CSOK?

Magyarország területén lévő

- **használt lakás vásárlásához,**
- **meglévő lakás** - a kérelem benyújtásának időpontját követően megkezdett - **bővítéséhez.**

Bővítésnek minősül, a meglévő épület, épületrész vagy építmény átalakítása kivételével:

- 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.)

Ki után vehető igénybe a kedvezmény?

- CSOK igényelhető az igénylővel közös háztartásban élő, általa eltartott és a bővített vagy megvásárolt lakásba vele együtt beköltöző
 - vér szerinti és örökbefogadott gyermeke után¹, vagy
 - legalább egy éve az igénylő gyámsága alatt álló gyermeke után - a gyermek szüleinek halála esetén, továbbá
 - fiatal házaspár² - meglévő gyermekei számától függetlenül – legfeljebb 2 születendő gyermek vállalása esetén is.

• A kedvezmény szempontjából gyermeknek minősül

- a magzat, a terhesség betöltött 12. hetét követően, valamint
- aki az igénylő eltartottja és a 25. életévét még nem töltötte be, vagy
- a 25. életévét már betöltött, megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg;

A támogatás megállapítása során a meglévő gyermeket, a 12. hetet betöltött magzatot, valamint a vállalt gyermekeket együttesen kell figyelembe venni.

• A kedvezmény egy gyermek után csak egy alkalommal vehető igénybe. A számítási és kivétel szabályokat jelen tájékoztató érintett pontjai tartalmazzák.

• A családi otthonteremtési kedvezményt - ideértve az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatásokat és az azt megelőző kölcsönöket is - ugyanazon gyermek után csak egy alkalommal lehet igénybe venni, de ha az igénylő a családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtását megelőzően a meglévő vagy vállalt gyermekére tekintettel a 17/2016. (II.10.) Kormányrendelet vagy az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást vagy ezt megelőlegező kölcsönt vett igénybe, a vele közös háztartásban élő gyermeke után vagy fiatal házaspár általi gyermekvállalás esetén a *korábban folyósított támogatással csökkentett támogatási összeg igényelhető.*

¹ kizárólag meglévő gyermekek alapján igényelt CSOK esetén az igénylőre nincs korhatár megkötés

² házastársak, akik közül a 17/2016. (II.10.) Kormányrendelet szerinti lakáscélú állami támogatás iránti kérelem benyújtásának időpontjában legalább az egyik fél még nem töltötte be a 40. életévét

Mekkora összegű támogatás igényelhető?

Az igénybe vehető CSOK összegének meghatározásakor figyelembe kell venni az igénylővel közös háztartásban élő, vele együtt költöző gyermeke(ke)t, házastársak/élettársak esetén a közös és a nem közös gyermeke(i)t együttesen, valamint fiatal házaspár esetén a közösen vállalt gyermek(ek)et is.

1 gyermek esetén	600.000,- Ft
2 gyermek esetén	1.430.000,- Ft
3 gyermek esetén	2.200.000,- Ft
4 vagy több gyermek esetén	2.750.000,- Ft

Bővítés esetén a számlákkal igazolt bekerülési költség 50%-át nem haladhatja meg a támogatás összege. Később született gyermek esetén a meglévő gyermekek számától, a lakás hasznos alapterületétől függetlenül az igényelhető támogatás mértéke gyermekenként 400.000,- Ft.

Amennyiben az élettársak

- csak az egyik fél gyermeke után vagy csak közös gyermekük után; vagy közös gyermekük és az egyik fél gyermeke után igénylik a támogatást, a támogatási összeg számítása az általános szabályok szerint történik.
- a velük közös háztartásban élő nem közös gyermekeik után igénylik a támogatást, akkor mindkét fél esetében ki kell számolni, hogy mekkora összegű támogatásra lenne jogosult a saját gyermeke után, és a kiszámított összegek közül a számukra kedvezőbbet vehetik igénybe. Amennyiben a sajátjukon kívül az igénylőknek közös gyermeke(ik) is van(nak), ő(ke)t csak az egyik igénylőnél lehet figyelembe venni, és az így kiszámított, a számukra kedvezőbb összegű támogatást vehetik igénybe.

Hasznos alapterület

A támogatással érintett lakás **minimális hasznos alapterületét** minden esetben az összes eltartott és vállalt gyermek száma alapján kell meghatározni (ideértve azokat is, akik után korábban már vissza nem térítendő lakáscélú támogatást igénybevettek).

Lakás minimális hasznos alapterülete **(bővítés esetén a bővítési munkálatok megvalósulását követően)**:

- egy gyermek esetén legalább 40 m²,
- két gyermek esetén legalább 50 m²,
- három gyermek esetén legalább 60 m²
- négy vagy több gyermek esetén legalább 70 m²

Személyi feltételek

A támogatás igénylésekor a Rendelet szerinti személyi feltételeknek is eleget kell tenni, ezek valamelyikének nem teljesülése esetén a CSOK nem igényelhető.

OEP igazolás: A kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában az igénylő - házastársak, fiatal házaspár vagy élettársak esetén legalább az egyik fél - a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény (a továbbiakban: Tbj.) 5. §-a szerint biztosított kell, hogy legyen. A biztosított jogviszonynak legalább 180 napja folyamatosnak kell lenni - ideértve azt is, ha a legalább 180 nap folyamatos biztosításban legfeljebb 30 nap megszakítás van. A 180 nap teljesíthető:

- ✓ TB jogviszonnyal, vagy
- ✓ középfokú nevelési-oktatási intézményben vagy felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében folytatott tanulmányokról szóló iskolalátogatási bizonyítvánnyal, vagy
- ✓ valamely másik Európai Gazdasági Térség tagállamának társadalombiztosítási rendszere általi kiállított és hiteles fordítással igazolt TB igazolással.

Az igazolást **a fővárosi és** a megyei kormányhivatalok egészségbiztosítási **pénztári feladatokat ellátó járási (fővárosi kerületi) hivatala** állítja ki, a kérelem benyújtását követő 3 munkanapon belül. Az igénylőlap az OEP weboldalán érhető el, melyet – számítógéppel vagy kézzel – kitöltve a fővárosi/megyei kormányhivatal egészségbiztosítási pénztári feladatkörében eljáró **járási (fővárosi kerületi) hivatalához** kell benyújtani.

A középfokú oktatási-nevelési intézmény nappali tagozatán való tanulást a középfokú intézmény által kiállított igazolással vagy az érettségi bizonyítvány vagy az arról az azt kiállító oktatási intézmény által készített hiteles másolat bemutatásával, a felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanulást a felsőoktatási intézmény által kiállított igazolással, kell igazolni. Az igazolás a kérelem befogadásakor nem lehet 30 napnál régebbi.

A külföldi biztosítási időszakot az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolással kell igazolni.

Amennyiben az igénylő ápolási díjban részesül, nem szükséges az OEP igazolás, helyette a fővárosi és megyei kormányhivatal illetékes járási (fővárosi kerületi) hivatalának ápolási díjat megállapító jogerős határozatát kell bemutatnia.

- **NAV igazolás:** A támogatást igénylők egyikének sem lehet az állami adó- és vámhatóságnál (továbbiakban: NAV) nyilvántartott köztartozása. Élettársak vagy házastársak közül mindkét félnek szerepelnie kell a köztartozásmentes adózói adatbázisban, vagy a CSOK iránti kérelem benyújtásának időpontjában 30 napnál nem régebbi okirattal kell igazolniuk, hogy a NAV-nál nincs nyilvántartott köztartozásuk. A köztartozás-mentességről szóló nemleges együttes adóigazolást a NAV állítja ki. Az igazolás kiállítása iránti kérelem (IGAZOL elnevezésű összesített nyomtatvány) bármely adóigazgatóság ügyfélszolgálatán benyújtható személyesen, elküldhető postai úton vagy ügyfélkapun keresztül elektronikusan. Az igazolás kiadásának határideje 6 nap. Az elkészült igazolást elektronikus úton vagy postán kérhetik az adózók, illetőleg az adóhatóságtól kapott értesítést követően az személyesen is átvehető az adózó által megjelölt ügyfélszolgálati helyen.
- **Megelőlegezett CSOK** igénylésére – a meglévő gyermekei számától függetlenül – legfeljebb két gyermek vállalásával csak olyan fiatal házaspárok jogosultak, ahol a kérelem beadásának pillanatában legalább az egyik fél még nem töltötte be a 40. életévét. A gyermekvállalás teljesítésére biztosított határidő – a vállalt gyermekek számától függően – 1 gyermek vállalása esetén 4, 2 gyermek vállalása esetén 8 év.
- **Hatósági bizonyítvány büntetlen előéletéről:** az igénylőknek igazolniuk kell, hogy a Rendelet 1. sz. mellékletében meghatározottak tekintetében büntetőjogi felelősségüket a bíróság nem állapította meg, vagy amennyiben megállapította, a CSOK igénylésének időpontjában az ehhez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól már mentesültek.
- **A nem magyar állampolgár** részére a kedvezmény a 3 hónapot meghaladó tartózkodási jogosultság fennállásának időtartama alatt nyújtható, ha Magyarország területén bejelentett lakóhellyel rendelkezik.
- A CSOK iránti kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül a Rendelet vagy az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint igénybe vett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy ezt megelőlegező kölcsön vonatkozásában a **járási hivatal**, a kormányhivatal, a **Magyar Államkincstár** vagy bíróság az igénylőket jogerősen visszafizetésre nem kötelezte.

Tárgyi feltételek

a) A lakás vételárára vonatkozó előírás

A használt lakás vételára nem haladhatja meg a 35 millió Ft-ot, és legfeljebb 20%-kal haladhatja meg a hitelintézet által megállapított forgalmi értéket.

Az eladó és a vevő egymásnak nem lehetnek a Ptk. szerinti közeli hozzátartozói, élettársai. Gazdálkodó szervezet eladó esetén az igénylő a gazdálkodó szervezetben nem rendelkezhet tulajdonnal.

b) Kötelező tulajdonszerzési elvárások a támogatással érintett ingatlanban

A CSOK-kal megvásárolt lakásban kizárólag a támogatott személyek szerezhetnek tulajdont (vagy a támogatott személy halála esetén annak egyenes ági rokona, házastársa vagy élettársa).

A bővítendő ingatlanban az igénylőknek együttesen legalább 50%-os tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie. Házastársak és élettársak esetén a lakásban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonnal kell rendelkeznie.

Több lakásból álló osztatlan közös tulajdonú ingatlan esetén, ha a lakásra vonatkozóan használati megállapodás alapján a támogatott személyek kizárólagos használati joga áll fenn, az elfogadható.

c) Többlét ingatlan tulajdon

CSOK-ot igénylő - házastársak, élettársak esetén mindkét fél - a kérelem benyújtásának időpontjában más lakásban legfeljebb 50%-os tulajdoni hányaddal rendelkezhet (külön-külön), ide nem értve pl. hétvégi ház, üdülő, telek, tanya, gyümölcsös, valamint lakáscsere esetén a csereszerződés tárgyát képező, bővítés esetén pedig a bővíteni kívánt lakás, illetve a 17/2016 (II.10) Kormányrendelet által nevesített olyan lakástulajdont, amely - a tulajdoni hányad mértékétől függetlenül - szerződésen vagy jogszabályon alapuló haszonélvezeti

joggal történő megterhelésére a 17/2016 (II.10) Kormányrendelet hatálybalépését (2016.02.11.) megelőzően, hatálybalépésekor, vagy azt követően került sor.

d) 5 éven belül értékesített lakás

A CSOK akkor igényelhető, ha az igénylő a bekerülési költség vagy a vételár kiegyenlítésére használja fel a kedvezmény igénylését megelőző 5 éven belül értékesített lakásnak, illetve tulajdoni hányadnak az eladási árát is, amely csökkenthető:

- az adásvételt követően vásárolt ingatlan vételárával,
- az értékesített lakást terhelő és az e pont szerinti eladási árból visszafizetett önkormányzati, munkáltatói támogatással,
- az értékesített vagy a bővítendő lakásra felvett és azt terhelő lakáscélú hitelintézeti kölcsön vételárból történő elő- vagy végtörlesztés összegével,
- a számlával igazolt ingatlanközvetítői jutalék összegével,
- az adásvételre tekintettel megfizetett közteher összegével.

e) Számlabenyújtási kötelezettség

Bővítés esetén a hitelintézet által elfogadott költségvetés szerinti bekerülési költség legalább 70%-áról számlát kell bemutatni. A támogatás összege pedig nem haladhatja meg a számlákkal igazolt bekerülési költség 50%-át.

Az azonos kibocsátó által kiállított számlák esetében, ha a számlák alapján az igénylő által visszaigényelhető általános forgalmi adó mértéke a 2.000.000,- Ft-ot meghaladja, csak abban az esetben fogadhatók el a számlák, ha a kivitelezővel kötött szerződés bemutatásra került.

f) Kérelem benyújtására nyitva álló határidő

CSOK kérelmet használt lakás vásárlás esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 120 napon belül, bővítés esetén a bővítési munkálatok megkezdése előtt kell kérni a hitelintézettől.

A CSOK igénylésének további feltételei

Az igénylőnek vállalnia kell, hogy - saját maga és azon gyermeke, akire tekintettel a CSOK igénylése történt -, a CSOK-kal érintett lakásban – a CSOK folyósítását/utolsó részfolyósítását követő 10 évig – meglévő gyermek legalább nagykorúvá válásáig - életvitelszerűen kíván tartózkodni.

A hitelintézet által elfogadott lakásnak – az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján - a lakhatási igények kielégítésére alkalmasnak kell lennie.

A CSOK iránti kérelmet a bővítési munkálatok megkezdése előtt,

- a) építésiengedély-köteles bővítés esetén használatbavételi engedély kiadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét**
- b) egyszerű bejelentéshez kötött bővítés esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítását**

megelőzően kell benyújtani a hitelintézethez.

Bővítés esetén az igénylő az építési munkálatokat végző gazdálkodó szervezetben nem rendelkezhet tulajdonnal, valamint az építési tevékenységet végző az igénylőnek nem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa.

Magyar Állam javára bejegyzésre kerülő jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom

A CSOK igénybevételével

- **vásárolt használt lakásra a támogatási szerződés megkötését követő,**
- **bővített lakásra a munkálatok idejére és a munkálatok befejezését, vagy építésiengedély-köteles bővítés esetén a használatbavételi engedély kiadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött bővítés esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítását követő,**

10 évig terjedő időszakra a Magyar Állam javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.

Induló díjak³

A díjak mértéke a támogatás összegétől függően eltérő lehet.

A Hitelintézet által felszámított díjak mértékét a Hitelintézet jogosult megváltoztatni.

A támogatás igénylésekor felmerülő hitelintézeti induló díjak a kérelem benyújtásakor esedékesek.

a) Minden lakáscél esetén fizetendő:

- Támogatás bírálati díj: a támogatás összegének 1,5%-a, de legfeljebb 30.000,- Ft.
- Értékbecslési díj: **31.794,- Ft**
- Tulajdoni lap lekérésének díja: 3.600,- Ft/ingatlan⁴
- Térképmásolat díja (családi ház, ikerház, sorház esetén): 3.000,- Ft/ingatlan

b) Csak bővítés esetén:

- Helyszíni szemle díja (hitelbiztosítéki érték felülvizsgálati díj): **18.806,- Ft/részfolyósítás**

Felhívjuk Ügyfeleink figyelmét, hogy jelen tájékoztató nem teljes körű és nem minősül ajánlattételnek. További információért forduljon a Szövetkezeti Hitelintézetek munkatársaihoz, vagy keresse fel a www.csok.takarek.hu honlapot.



³ A tájékoztató készítésének időpontjában.

⁴ Takarnet rendszerből történő lekérés esetén.