



NEMZETGAZDASÁGI MINISZTERIUM

TÁJÉKOZTATÓ

LAKÁSÉPÍTÉSHEZ IGÉNYELHETŐ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKRÓL */legalább három gyermek után támogatást igénylők részére/*

(Érvényes 2016. január 1-jétől)

Tisztelt Érdeklődő, Tisztelt Lakásépítő!

A lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet 9. § (3) bekezdése, az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 12. § (2) bekezdése, a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló 134/2009. (VI. 23.) Korm. rendelet 8. § (7) bekezdése és a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 18. § (10) bekezdése alapján tájékoztatjuk a lakáscélú állami támogatásokról, ezzel is az Ön könnyebb eligazodásához szeretnénk hozzájárulni. Ennek érdekében összefoglaljuk **lakásépítés esetén 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.

Lakásépítéshez igénybe vehető lakáscélú állami támogatások:

- 1.) **Kamattámogatott lakáskölcsön**
 - 1.1. Otthonteremtési kamattámogatás
 - 1.2. Fiatalok, valamint többgyermekesek kamattámogatott kölcsöne
- 2.) **Vissza nem térítendő támogatás**
 - 2.1. Családok otthonteremtési kedvezménye
 - 2.2. Akadálymentesítési támogatás
 - 2.3. Adó-visszatérítési támogatás
- 3.) **Állami kezesség**

Állami kezességvállalás fiataloknak
- 4.) **Lakástakarékpénztári megtakarítás**

A következőkben az említett támogatásokat mutatjuk be felsorolásuk sorrendjében.

1. KAMATTÁMOGATOTT LAKÁSEPÍTÉSI KÖLCSÖN

1.1. OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATÁSSAL NYÚJTOTT KÖLCSÖN

Az otthonteremtési kamattámogatással épített új lakásnak – telekár és általános forgalmi adó nélkül számított – bekerülési költsége nem haladhatja meg a 30 millió forintot.

Az otthonteremtési kamattámogatott kölcsönök igénybevételének nem akadály a meglévő, másik lakástulajdon vagy más jogszabály alapján igénybe vett állami kamattámogatásos kölcsön.

Házasság vagy élettársi kapcsolat esetén – a vonatkozó jogszabályok vagyoni jogi rendelkezéseivel összhangban – **a kamattámogatott kölcsönt igénylő személy házastársa, illetve élettársa a jogszabály erejénél fogva támogatott személlyé válik, függetlenül attól, hogy a kölcsönszerződésnek alanya-e.** Ez azt jelenti, hogy a kamattámogatott kölcsönt igénylő személy házastársa vagy élettársa ugyanazon lakástámogatási rendelet szerinti kamattámogatásra egy másik lakás építése, vásárlása vagy bővítése esetén sem válhat jogosulttá.

A kamattámogatási időszak lejártáig terjedően **a kamattámogatással érintett lakást haszonélvezet vagy használati jog nem terheli.**

A kamattámogatott kölcsön a támogatott személy által **egy alkalommal vehető igénybe.**

1.1.1 A 10.000.000 Ft összegű családok otthonteremtési kedvezményével együttesen igényelhető három vagy több gyermekes családok otthonteremtési kamattámogatásos kölcsöne

A kölcsönt kizárólag **házaspárok vehetik igénybe.**

A kamattámogatásos kölcsön a legalább 60 négyzetméter hasznos alapterületű új lakás vagy a legalább 90 négyzetméter hasznos alapterületű új lakóépület építéséhez igényelhető.

Az igényelhető kölcsön összege:

A három vagy több gyermekes családok kamattámogatott építési kölcsönének összege legfeljebb 10 millió forint lehet.

A kamattámogatás jellemzői:

- **A kamattámogatás időtartama legfeljebb 25 év**, azonban a kölcsön futamideje ennél hosszabb is lehet. A hosszabb futamidőnek az első huszonöt évére jár a kamattámogatás.
- **A kölcsön kamata legfeljebb 3%**, amelyet az állam kamattámogatással biztosít.
- A kölcsön kamata a kamattámogatás időszaka alatt 5 évente változhat.
- Az igényléskor a házaspár legalább egyik tagja nem töltheti be a 40. életévét, ha a kölcsön igényléshez szükséges összesen 3 gyermeket gyermekvállalással kívánja teljesíteni. A gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó határidő: 10 év, függetlenül attól, hogy hány gyermek vállalásáról van szó. Ha a határidő lejártáig vállalását a támogatott személy nem vagy csak részben teljesíti, akkor az igénybevett otthonteremtési kamattámogatás összegét vissza kell fizetni.

1.1.2 Otthonteremtési kamattámogatásos kölcsön, minden egyéb esetben

Az igényelhető kölcsön összege:

A kamattámogatott építési kölcsön összege legfeljebb 15 millió forint lehet.

A kamattámogatás jellemzői:

- **A kamattámogatás időtartama legfeljebb 5 év**, azonban a kölcsön futamideje ennél hosszabb is lehet. A hosszabb futamidőnek az első öt évére jár a kamattámogatás.
- A kamattámogatás mértéke a kamattámogatott időszak alatt állandó, az állampapírhozam százalékában kifejezve az alábbiak szerint alakul:

gyermekszám	a törlesztés 1-5. éve alatt
3 vagy több gyermek	70%

Az otthonteremtési kamattámogatásra vonatkozó **részletes szabályokat** az otthonteremtési kamattámogatásról szóló **341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet** tartalmazza.

1.2. FIATALOK, VALAMINT TÖBBGYERMEKES CSALÁDOK KAMATTÁMOGATOTT KÖLCSÖNE

A fiatalok, valamint többgyermekes családok kamattámogatott kölcsönével épített **új lakásnak a hitelintézet által elfogadott**, általános forgalmi adó összegét is tartalmazó – telekhányad nélkül számított – **építési költsége:**

- **a fővárosban és a megyei jogú városokban legfeljebb 25 millió forint,**
- **egyéb településeken legfeljebb 20 millió forint lehet.**

A kamattámogatott kölcsönt azokra a lakásépítésekre lehet igénybe venni, amelyekre az építési engedélyt 2005. január 31-ét követően adták ki.

Az igényelhető kölcsön összege:

A kölcsön összege a fővárosban és a megyei jogú városokban legfeljebb 12,5 millió forint, egyéb településeken legfeljebb 10 millió forint lehet.

A kölcsönt

- a legfeljebb egy gyermeket nevelő, nagykorú, 35. életévét még be nem töltött személy, vagy
- a legalább két gyermeket nevelő, nagykorú, 45. életévét még be nem töltött személy igényelheti. Ha párkapcsolatban élnek, úgy az életkori korlát – a kérelem benyújtásának időpontjában – a házastársra, élettársra és a bejegyzett élettársra is vonatkozik.

A kamattámogatás jellemzői:

- A kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam a futamidő első **20 évében kamattámogatást biztosít.**
- A kamattámogatás mértéke a kamattámogatott időszak alatt az állampapírhozam százalékában kifejezve az alábbiak szerint alakul:

45. életév betöltéséig hat vagy több gyermek esetén	45. életév betöltéséig öt gyermek esetén	45. életév betöltéséig négy gyermek esetén	45. életév betöltéséig három gyermek esetén
70%	64%	59%	55%

- Ha a támogatott személy 45. életévének betöltése előtt a családban eltartott gyermekek száma nő, úgy a kamattámogatás mértéke – a gyermekszám változásának hitelintézet részére történő bejelentését követő 2 hónap elteltével – emelkedik. Ha a kölcsön törlesztése során az eltartott gyermekek száma a hitelbírálat alkalmával megállapított gyermekszámhoz képest csökkent, a kamattámogatás akkor sem lehet kevesebb, mint korábban volt.

Egyéb feltételek:

- A kamattámogatott kölcsön hitelcéljaként szolgáló lakást – ha a kölcsön fedezete másik lakás, akkor a kamattámogatott kölcsön fedezeteként szolgáló lakást – a kölcsön kamattámogatással érintett összegének erejéig, a támogatás időtartamára, a kamattámogatással érintett kölcsönszerződés alapján a hitelintézet javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli.
- Ha a kamattámogatott kölcsönrel épített lakást a használatbavételi engedély kiadásától vagy a használatbavétel tudomásulvételétől számított egy éven belül elidegenítik (értékesítik), úgy a kamattámogatás megszűnik, és az adós köteles az addig igénybevetett kamattámogatást a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) szerint számított kamataival együtt visszafizetni.

Az adósnak, adóstársnak, ezek házastársának, élettársának és szülői felügyelete alatt álló kiskorú gyermekeinek, valamint az együttköltöző családtagjainak írásban kell nyilatkozniuk, hogy a 2009. július 1-jét megelőzően hatályos jogszabályok, az 1.1. és az 1.2. pont szerinti kölcsönük nincs, vagy ha van, azt 360 napon belül vissza kell fizetni.

A kedvezményes kölcsönre vonatkozó **részletes szabályokat** a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló **134/2009. (VI. 23.) Korm. rendelet** tartalmazza.

2. VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁS

2.1. CSALÁDOK OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNYE (CSOK)

A Családok otthonteremtési kedvezménye vissza nem térítendő támogatás, ami **2008. július 1-jét követően kiadott építési engedéllyel** rendelkező **összkomfortos, legalább 60 négyzetméter hasznos alapterületű lakás vagy legalább 90 négyzetméter hasznos alapterületű egylakásos lakóépület építéséhez** igényelhető.

A támogatási szerződés megkötésének feltétele, hogy az igénylő által benyújtott bekerülési költséget tartalmazó költségvetést a hitelintézet elfogadja.

Kik igényelhetik a kedvezményt?

- **életkori megkötéstől függetlenül a természetes személyek** (házastársak, élettársak, egyedülállók) a **már meglévő gyermekük és/vagy a terhesség betöltött 24. hetét követően magzat vagy ikermagzat után**, illetve
- olyan házaspárok, akiknél a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtásakor a házaspár legalább egyike nem töltötte be a **40. életévét és legfeljebb három gyermek születését vállalják** (megelőlegezett CSOK).

A kedvezményre jogosult lehet az a házaspár, aki a családok otthonteremtési kedvezménye iránti kérelem benyújtásának időpontjában:

- legalább három eltartott gyermeket nevel vagy
- fiatal gyermektelen házaspár három gyermek születését vállalja, vagy
- egy meglévő gyermeket nevelő fiatal házaspár további legalább két gyermek születését vállalja, vagy
- két meglévő gyermeket nevelő fiatal házaspár további legalább egy gyermek születését vállalja.

Nem igényelhető a kedvezmény a jogszabályban meghatározott gazdasági és költségvetési bűncselekmények elkövetése esetén, amennyiben az igénylő a büntetett előélethez kapcsolódó hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült. A büntetlen előélet hatósági erkölcsi bizonyítvánnyal is igazolható.

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

Az igénylő és házastársa a kedvezmény igénylésekor a központi hitelinformációs rendszerben (KHR) nyilvántartott tartozás fennállása esetén **csak akkor igényelheti** a kedvezményt, ha a tartozását már legalább egy éve kiegyenlítette.

Ki után vehető igénybe a kedvezmény?

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

- a) vér szerinti és örökbe fogadott gyermeke után, vagy
- b) a fiatal házaspár (legalább az egyik fél nem töltötte be a 40. életévét) – az eltartott gyermekei számától függetlenül – legfeljebb három vállalt gyermeke után (megelőlegezett CSOK).

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 20. életévét, vagy 20. 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 kedvezményére való jogosultság vizsgálatánál az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok [106/1988. (XII. 26.) MT rendeletés12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet, vagy a 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet] szerint igénybevett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást is figyelembe kell venni.

Megelőlegezett CSOK esetén hány év a gyermekvállalás teljesítésre előírt határidő?

Megelőlegezett kedvezményt igényelhetik azon fiatal házaspárok, ahol legalább az egyik fél nem töltötte be a 40. életévét a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtásának időpontjában, ha legfeljebb három gyermek megszületését vállalják. A támogatás összege 10.000.000 Ft.

A gyermekvállalás teljesítésére előírt határidő a vállalt gyermekek számától függetlenül 10 év. A gyermekvállalás teljesítésére rendelkezésre álló időtartam 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 (10 év) lejárta előtt bemutatja, a gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó **határidő két évvel meghosszabbodik.**

Megelőlegezett kedvezmény 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.

FIGYELEM!

Ha az igénylőknek a vállalt gyermekek nem teljesítése miatt visszafizetési kötelezettségük keletkezik, akkor a kedvezmény visszafizetendő összegét az igénybevételének napjától esedékes Ptk. szerinti kamat ötszörösével köteles visszafizetni.

Mitől függ a kedvezmény mértéke?

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

Gyermekek együttes száma	Kedvezmény összege
3 vagy több gyermek	10.000.000 Ft

Igényelhető-e a kedvezmény, ha a gyermekek után már korábban történt igénybevétel?

A korábban igénybevett és a 10 millió Ft összegű támogatás különbözete igényelhető, ha a kérelmezők új lakáscélt valósítanak meg.

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

Aki 2016. január 1-jét követően akár meglévő, akár vállalt gyermek után lakása bekerülési költségének megfizetéséhez egy alkalommal már igénybe vette a családok otthonteremtési kedvezményét, az a kölcsönszerződés aláírását követően született (vállalás esetén csak a vállalt és teljesített gyermek születése után született) gyermeke után nem igényelheti.

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

2.2. AKADÁLYMENTESÍTÉSI TÁMOGATÁS

Akadálymentesítési támogatás igényelhető akadálymentes új lakás építéséhez, ha az igénylő saját maga vagy közeli hozzátartozója (házastárs, egyenes ágbeli rokon, örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermek, örökbefogadó, a mostoha- és a nevelőszülő, testvér), illetve élettársa mozgássérült. A támogatás összege személyenként **legfeljebb 300 ezer forint** lehet. A támogatást hitelintézeteknél lehet igényelni. A pénzügyi szervezet a kérelem elbírálása során kikéri a Mozgáskorlátozottak Egyesületeinek Országos Szövetsége (MEOSZ) szakmai véleményét.

Az akadálymentesítési támogatás a korábbi akadálymentesítési támogatás igénybevételéről szóló szerződés megkötésétől számított **10 év elteltével ismételten igényelhető.**

A támogatás a mozgássérültek részére a mozgásukban nem akadályozottak használatára tervezett és a hatályban lévő építési előírások szerint megépített lakások rendeltetésszerű használatához szükséges többletköltségek finanszírozására szolgál.

Akadálymentesítési támogatás esetén a hitelintézet az igénylőtől a támogatásra való jogosultság elbírálásért az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap hiteles másolatának díját kivéve egyéb díjat, illetve ellenszolgáltatást nem számíthat fel.

Az akadálymentesítési támogatásra vonatkozó **részletes szabályokat** a lakáscélú állami támogatásokról szóló **12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet** tartalmazza.

2.3. ADÓ-VISSZATÉRÍTÉSI TÁMOGATÁS

Adó-visszatérítési támogatást igényelhető a

- a) legfeljebb 150 m² hasznos alapterületű összkomfortos lakás vagy a legfeljebb 300 m² hasznos alapterületű összkomfortos egylakásos lakóépület természetes személy építője vagy építtetője az **építési bekerülési költség megfizetéséhez**, illetve
- b) az építési telek természetes személy tulajdonosa az **építkezés helyéül szolgáló építési telek vételárához.**

Az adó-visszatérítési támogatás a telek vételárához és a bekerülési költséghez **egyidejűleg és legfeljebb egy alkalommal, 2019. december 31-ig igényelhető.**

FIGYELEM!

Nem igényelhető támogatás az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 10. § d) pontja szerinti termékértékesítésre, azaz olyan építési munkák bekerülési költségéhez, ahol az építési-szerelési munkával létrehozott, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő ingatlan kerül átadásra a jogosultnak, még abban az esetben is, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb termékeket a jogosult bocsátotta rendelkezésre. Abban az esetben tehát, ha az építtető magánszemély olyan kivitelezőnek ad megbízást, amely a felépítendő lakóingatlan használatbavételre és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas állapotban való átadását vállalja a megrendelő részére, az a hivatkozott rendelkezés értelmében ingatlanértékesítésnek minősül, így arra a kedvezményes adókulcs alkalmazandó, adó-visszatérítés nem igényelhető.

Nem igényelhető a kedvezmény a jogszabályban meghatározott gazdasági és költségvetési bűncselekmények elkövetése esetén, amennyiben az igénylő a büntetett előélethez kapcsolódó hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült. A büntetlen előélet hatósági erkölcsi bizonyítvánnyal is igazolható.

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

Az igénylőnek a kérelem benyújtásakor teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan nyilatkoznia kell arról, hogy nem kötött vagy az építési munkák befejezéséig nem köt olyan kivitelezési szerződést, amely alapján a kivitelező az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre alkalmas lakás vagy lakóépület felépítésére és igénylő részére történő átadására köteles.

Az adó-visszatérítési támogatás összege megegyezik az építkezés helyüül szolgáló építési telek, valamint a lakás vagy lakóépület építéséhez megvásárolt anyagok és igénybe vett szolgáltatások számlájában feltüntetett és az igénylő nevére kiállított számla szerint megfizetett általános forgalmi adó összegével, de legfeljebb 5 000 000 forint.

Az adó-visszatérítési támogatás építési telekre jutó részét az építési telek vételáráról kiállított számla benyújtását követően, egy összegben folyósítja a hitelintézet a támogatott személy fizetési számlájára.

A támogatási szerződés megkötésének feltétele, hogy az igénylő által benyújtott bekerülési költséget tartalmazó költségvetést a hitelintézet elfogadja.

Az adó-visszatérítési támogatásra vonatkozó **részletes szabályokat** a lakásépítési támogatásról szóló **256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet** tartalmazza.

1. ÉS 2. PONTRA VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK:

A támogatott ingatlan földrajzi helye

A lakáscélú állami támogatásokkal kizárólag Magyarország területén építhető lakás.

A támogatás igénylésének határideje:

A kamattámogatott kölcsönre, az akadálymentesítési támogatásra, az adó-visszatérítési támogatásra és a családok otthonteremtési kedvezményére való jogosultság megállapítását legkésőbb **a használatbavételi engedély kiadását, a használatbavétel tudomásulvételét vagy a felépítés megtörténtének hatósági bizonyítvánnyal való tanúsítását megelőzően belül lehet kérni a hitelintézettől.**

Ki lehet jogosult a magyar állampolgárokon kívül a kamattámogatott kölcsön, az akadálymentesítési támogatás, az adó-visszatérítési támogatás és 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.

Ki szerezhethet tulajdont az épített lakásban?

A kamattámogatott kölcsönrel, illetve a családok otthonteremtési kedvezményével épített 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 családok otthonteremtési kedvezményével épített lakásban az igénylőn (támogatott személyen) kívül csak az általa eltartott gyermeke szerezhethet tulajdont.

Mi minősül lakásnak?

Az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy – lakás építése esetén – ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel.

Mi minősül építés esetén 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.

Hogy kell kiszámítani a **hasznos alapterületet** az 1.1.1 pont szerinti kamattámogatott kölcsön és a családok otthonteremtési kedvezménye igénybevétele esetén?

Hasznos alapterület a lakáson, mint önálló rendeltetési egységen belül a következő helyiségek alapterületének összege, amelyben a belmagasság legalább 1,90 m: 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.

Mi számít építési engedélynek?

Lakás építése esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti építési engedély vagy az építésügyi hatóság által kiállított dokumentum arról, hogy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentése megtörtént.

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 országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 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 számít bekerülési költségnek?

- a lakás épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei,
- a lakások rendeltetésszerű használhatóságát biztosító
 - o helyiségeinek,
 - o tároló helyiségek, ideértve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tároló, a lomkamra,
 - o melléképítmények, ideértve a hulladékartály-tároló, a közműpótló építmények és berendezések, a közmű-becsatlakozás építményei,

- egyéb építmények, ideértve a lakótelek homlokvonalán álló kerítés, az építésügyi hatóság által előírt kerítés, az épület megközelítését szolgáló tereplépcső, lejtő és járda, valamint támfal és szivárgó övárók, valamint
- a gépjárműtároló helyiség építési költségei,
- a közműbekötések költségvetés szerinti építési költségei,
- a lebonyolítási költségek, ideértve a műszaki tervezés, a hatósági engedélyezés és a műszaki ellenőrzés költségeit,
- a jogszabály alapján fizetendő útépitési- és közművesítési hozzájárulás,
- távfűtés bekapcsolási díj, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulások, a lakáshoz kapcsolódó közterületi út-, járda- és közműépítési költségek és hozzájárulások,
- az új lakás megépítéséhez szükséges földmunka elvégzésének költségei,
- az új lakás megépítése érdekében felmerült építménybontási költségek.

Hogyan kell igazolni a lakás műszaki állapotának megfelelőségét?

A lakás műszaki állapotának a lakhatási igények kielégítésére alkalmasnak kell lennie, amelyet a hitelintézetnek helyszíni szemle keretében, szemrevételezéssel kell vizsgálnia. Ha a helyszíni szemle során a hitelintézet megállapítja, hogy a lakás a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas, az igénylő a hitelintézet részére statikai szakvéleménnyel igazolhatja a lakás lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságát. A lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságot igazoló statikai szakvélemény megléte esetén a lakhatási igények kielégítésére való alkalmatlanságra hivatkozással a hitelintézet nem utasíthatja el kérelmet.

Ki jogosult az 1.2. pont szerinti kamattámogatott kölcsön, az akadálymentesítési támogatás, az adó-visszatérítési támogatás igénybevételére?

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 igénylőnek, házastársának, élettársának, kiskorú gyermekének, valamint a vele együttköltöző családtagjának együttesen legfeljebb egy lakás vonatkozásában

- legfeljebb 50%-os tulajdoni hányada van, amely tulajdonközösség megszűntetése, öröklés vagy ajándékozás útján került a tulajdonába,
- 50%-ot meghaladó tulajdoni hányada van, amely több mint két éve öröklés vagy ajándékozás jogcímén haszonélvezettel vagy özvegyi joggal terheltén került a tulajdonába és a haszonélvező bent lakik, vagy
- 50%-ot meghaladó tulajdoni hányada van, melynek bontását az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság elrendelte, vagy az építésügyi hatóság engedélyezte vagy az építésfelügyeleti hatóság tudomásul vette.

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.

Hogyan kell igazolni az 1.1.2 pont szerinti kamattámogatott kölcsön, adó-visszatérítési támogatás igénybevételénél, hogy az igénylő köztartozásmentes adózó és legalább 180 napos, folyamatos TB jogviszonnal rendelkezik?

Az igénylő a kérelem benyújtásának időpontjában

- **szerepel** az adózás rendjéről szóló törvény szerinti **köztartozásmentes adózói adatbázisban**, vagy a NAV által kiállított, 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy nincs nyilvántartott köztartozása,
- az illetékes egészségpénztári feladatokat ellátó fővárosi és megyei kormányhivatal által kiállított 30 napnál nem régebbi okirattal **igazolja, hogy az igénylő a kérelem benyújtásának időpontjában és azt közvetlen megelőzően összesen, folyamatosan legalább 180 napig** - ideértve azt is, ha a legalább 180 nap folyamatos biztosításban legfeljebb 15 nap megszakítás van - a magyar társadalombiztosítási rendszerben **biztosítottként szerepel**. A legalább 180 nap biztosítási jogviszony fennállása a magyar és külföldi társadalombiztosítási rendszer által kiállított igazolás alapján együttesen is teljesíthető, ha az említett kormányhivatalhoz benyújtott kérelem időpontjában az igénylő a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottként van nyilvántartva.
Házaspárok és élettársak esetén elegendő, ha legalább az egyik fél igazolni tudja a legalább 180 napos, folyamatos TB jogviszonyt.
Mentesül a 180 napos TB jogviszony fennállásának igazolása alól az igénylő, ha a fővárosi és megyei kormányhivatal jogerős határozata alapján ápolási díjban részesül.

Hogyan kell igazolni az 1.1.1. pont szerinti, legfeljebb 10 millió forint összegű kamattámogatott kölcsön és a családok otthonteremtési kedvezménye együttes igénybevételénél, hogy az igénylő köztartozásmentes adózó és legalább 2 éves, folyamatos TB jogviszonnal rendelkezik?

Az igénylő a kérelem benyújtásának időpontjában

- **szerepel** az adózás rendjéről szóló törvény szerinti **köztartozásmentes adózói adatbázisban**, vagy a NAV által kiállított, 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy nincs nyilvántartott köztartozása,
- az illetékes egészségpénztári feladatokat ellátó fővárosi és megyei kormányhivatal által kiállított 30 napnál nem régebbi okirattal **igazolja, hogy az igénylő a kérelem benyújtásának időpontjában és azt közvetlen megelőzően összesen, legalább 2 éve folyamatosan** - ideértve azt is, ha a legalább 2 év folyamatos biztosításban legfeljebb 15 nap megszakítás van - a **magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottként szerepel**. A legalább 2 év biztosítási jogviszony fennállása a magyar és külföldi társadalombiztosítási rendszer által kiállított igazolás alapján, együttesen is teljesíthető, de csak ha az említett kormányhivatalhoz benyújtott kérelem időpontjában az igénylő a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottként van nyilvántartva. Ebben az esetben a biztosítási jogviszony megléte a kormányhivatal által kiállított magyar biztosított jogviszonyról szóló igazoláson túl az illetékes külföldi hatóság által kiállított dokumentum hiteles magyar nyelvű fordításával igazolható. A benyújtást közvetlen megelőző 180 napnak, az igénylő kereső tevékenysége alapján biztosított jogviszonyban töltött időnek kell minősülnie a társadalombiztosítási rendszerben, de ebbe az időtartamba nem számítható bele a közfoglalkoztatási jogviszonyban eltöltött idő.
Házaspárok esetén elegendő, ha legalább az egyik fél igazolni tudja a szükséges folyamatos TB jogviszonyt.
Mentesül a TB jogviszony fennállásának igazolása alól az igénylő, ha a fővárosi és megyei kormányhivatal jogerős határozata alapján ápolási díjban részesül.

Mikor kezdhető meg a kölcsön, az akadálymentesítési támogatás, adó-visszatérítési támogatás építési bekerülési költségének vonatkozásában illetve a családok otthoneremtési kedvezményének folyósítása?

A folyósítás akkor kezdhető meg, ha a támogatottak a saját erőként vállalt pénzeszközöket az építés finanszírozására már felhasználták.

Mit kell figyelembe venni az 1.2. pont szerinti kamattámogatott kölcsön, az akadálymentesítési támogatás, adó-visszatérítési támogatás és a családok otthoneremtési kedvezmény igénylésekor a rendelkezésre álló saját erőként?

Az igénylő rendelkezésre 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,
- a kamattámogatásra, illetve családok otthoneremtési 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,
- 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.

Milyen értékben kell a támogatott személynek eleget tenni a számlabenyújtási kötelezettségnek lakás építése, illetve építtetése esetén?

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**, illetve ha az igénybevett támogatás összege ennél magasabb, úgy ennek összegét kitevő, saját nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított számlákat, egyszerűsített számlákat (a továbbiakban: számla).

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

A lakásépítést 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.

Az építési engedély köteles munkák esetén, **az építési engedély kiadását legfeljebb 6 hónappal megelőzően kiállított számlát lehet bemutatni**, az időkorlát nem vonatkozik az **adó-visszatérítési támogatás esetén az építkezés helyszínéül szolgáló építési telek vételáráról** kiállított számla kiállítás dátumára.

Mivel csökkenthető a számlabenyújtási kötelezettség?

Építés 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 nem rendelkező lakás esetén a számla benyújtási kötelezettség az árverési jegyzőkönyv szerinti vételárral csökkenthető.

Amennyiben az új lakás építése 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.

Meddig terheli az állam javára bejegyzett jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom a kedvezménytel épített ingatlant az adó-visszatérítési támogatás és/vagy a családok otthonteremtési kedvezménye igénybevétele esetén?

Az épített lakásra az építkezés idejére és a használatbavételi engedély megadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét 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 kedvezménytel érintett lakást haszonélvezet vagy használati jog nem terheli**.

Mire kell még odafigyelni?

- A támogatott személy **a kamattámogatott kölcsönök, az akadálymentesítési támogatás, illetve a családok otthonteremtési kedvezménye iránti kérelmét az állammal a támogatás nyújtására szerződött hitelintézethez nyújthatja be. A kérelem benyújtásának a napja az a nap, amikor az igénylő a kérelmet és a kölcsön és a kedvezmény igényléséhez szükséges feltételeket igazoló dokumentumokat benyújtja a hitelintézet részére**. 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 rendelet szerinti, nem teljesülő igénybevételi feltételek megjelölésével, továbbá arról, hogy ha az igénylő a kérelem elutasításával nem ért egyet, **a kamattámogatásra/támogatásra/kedvezményre jogosító feltételeknek való megfelelés megállapítását kérheti** a támogatott lakás fekvése szerinti illetékes kormányhivaltól. Hitelintézeti elutasító döntés esetén a támogatási feltételeknek való megfelelés hatósági megállapítása 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 rendelet szerinti jogosultsági feltételek teljesítését nem megfelelően állapította meg, azonban az igénylő egyébként a hitelintézet belső szabályzata szerint nem hitelképes, a kormányhivatal döntése csak a jogszabály helytelen értelmezésének megállapítására szorítkozhat, az igénylő hitelképességének felülvizsgálatát nem eredményezheti.

- A lakástulajdonosnak a 1. pont szerinti kölcsön, az akadálymentesítési támogatás, adó-visszatérítési támogatás illetve 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.

3. ÁLLAMI KEZESSÉGVÁLLALÁS

A kezességvállalás lényege, hogy az állam a központi költségvetés terhére készfizető kezességet vállal a lakás építéséhez hitelintézettől felvett lakáskölcsönnek arra a részére, amelyre az építendő ingatlan hitelbiztosítéki értéke nem nyújt fedezetet.

- Az állami kezességvállalást a 35 év alatti fiatal házaspárok, élettársak vagy gyermeküket egyedül nevelő támogatott személyek igényelhetik, ha legalább 30%-os önerővel rendelkeznek. Az új lakásépítési költsége nem haladhatja meg Budapesten és a megyei jogú városok esetén a 15 millió forintot (általános forgalmi adóval együtt, telekhányad/ár nélkül), más településeken a 12 millió forintot.
- Igénybevétel esetén **egyszeri 2 %-os kezességvállalási díjat** kell fizetni a kölcsön állami kezességgel biztosított részére.
- A kezességvállalással biztosított kölcsön csak forint alapú lehet.

A kezességvállalásra vonatkozó **részletes szabályokat** a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól szóló **4/2005. (I. 12.) Korm. rendelet** tartalmazza.

4. LAKÁSTAKARÉKPÉNZTÁRI MEGTAKARÍTÁS

Lakásépítési célra előtakarékoskodók lakástakarékpénztári **betétben elhelyezett megtakarításaik után állami támogatást kapnak**, mely a befizetett betét 30%-a, de legfeljebb évi 72 ezer forint. A takarékoskodás legrövidebb kötelező időszaka 4 év. A betét felvételével egy időben a lakástakarékpénztártól kölcsön is igényelhető.

Lakástakarékpénztári megtakarításokra vonatkozó **részletes szabályokat** a lakástakarékpénztárakról szóló **1996. évi CXIII. törvény**, valamint a lakás-előtakarékosság állami támogatásáról szóló **215/1996. (XII. 23.) Korm. rendelet** tartalmazza.

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

Köszönjük figyelmét!