

ELŐTERJESZTÉS

Tótkomlós Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2016. május 26-ai ülésére

Tárgy: Tájékoztató a családi otthonteremtési kedvezményt és a kamattámogatott lakáskölcsönt igénybe vevők önkormányzati támogatásának lehetőségeiről

A Képviselő-testület és a Képviselő-testület Városfejlesztési és Pénzügyi Bizottsága ülésén is felmerült annak a lehetősége, hogy az Önkormányzat támogathassa a családi otthonteremtési kedvezményt (a továbbiakban: CSOK) igénybevevő személyeket, ezzel segítve a helyben letelepedést és visszaszorítva az elvándorlást.

Felmerült, hogy építési telek kedvezményes biztosításával lehetne támogatni az érintetteket, vagy akképpen lehetne megkönnyíteni a CSOK-ot igénybe vevők helyzetét, hogy egy építési vállalkozónak telket biztosítsa az Önkormányzat, hogy azon házat, lakásokat építsen, mely új ingatlanokat később megvásárolhatnának a kedvezményt igénybevevők.

Erre tekintettel tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet a támogatás nyújtására vonatkozó lehetőségekről, illetve az azokkal kapcsolatos tudnivalókról.

A minél szélesebb körű tájékozódás érdekében felvettem a kapcsolatot egy olyan település jegyzőjével, ahol már nyújtanak bizonyos támogatásokat a CSOK-ot és a kamattámogatott lakáskölcsönt igénybe vevők részére. Egyeztettem a kérdésben dr. Elekes Petrával, Mórahalom jegyzőjével. Elmondta, hogy az ő településük leginkább pénzbeli támogatást nyújt azoknak a személyeknek, akik ezzel a kedvezménnyel élnek. Elmondta, hogy Mórahalom Város Képviselő-testülete akként döntött, hogy 1 000 000 Ft támogatást nyújt lakásépítéshez, új lakás vásárlásához, illetve olyan használt lakás vásárlásához, melyet tulajdonosa a mórachalmi idősok garzonházába költözése okán értékesít. Illetve további 250 000 Ft összegű támogatást nyújtanak az építendő ingatlan tervezési költségeihez. Tájékoztattam, hogy településük tekintetében nagy nyilvánosságot kapott, hogy telkeket értékesítenek a településen. Elmondta, hogy a telkeket nem támogatásként biztosítják, azokat legalább az ingatlanforgalmi értébecslő által megállapított forgalmi értéken értékesítik. Javasolta, hogy valamely CSOK-kal foglalkozó pénzintézettel vegyünk fel a kapcsolatot.

Javaslatára megkerestem az OTP Bank Nyrt. Tótkomlói Fiókjának igazgatóját Bobor-Kovács Andrea Etelkát és találkozót beszéltem meg vele a családi otthonteremtési kedvezmény témájában. A találkozón részt vett a fiókgazdát asszonyon kívül Juhász Adrienn értékesítési munkatárs, aki teljes mélységében ismeri a CSOK-kal kapcsolatos tudnivalókat.

Juhász Adrienn elmondta, hogy CSOK-ot lehet igényelni használt lakás vásárlásához, meglévő lakás bővítéséhez, új lakás vásárlásához és új lakás építéséhez.

Felvázolta, hogy mely típusú igényléseknek van relevanciája Tótkomlóson, illetve megindokolta az álláspontját pénzügyi szakemberként és a pénzügyi termék ismerőjeként.

Megítélése szerint Tótkomlóson leginkább a használt lakás vásárlása bírhat relevanciával. Ebben az esetben az Önkormányzat részéről pénzben nyújtott támogatás lehet a CSOK-ot igénybevevők segítségére.

Ezzel összefüggésben megjegyzem, hogy a lakáscélú helyi támogatásokról szóló 25/2007. (XI. 27.) számú önkormányzati rendelet ilyen típusú pénzügyi támogatás nyújtására jelenleg is lehetőséget biztosít legfeljebb 500 000 Ft összegű kamatmentes kölcsön vagy legfeljebb 300 000 Ft összegű vissza nem térítendő támogatás formájában. Ami a CSOK-ot igénybevevőknél a lakáscélú helyi támogatás megítélésénél problémát jelenthet, hogy a rendeletben viszonylag alacsony a jövedelemhatár. Jelenleg a nyugdíj legkisebb összegének 350 %-át nem haladhatja meg, mely nettó 99 750 Ft. Továbbá tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az önkormányzati rendelet jelenleg felülvizsgálat alatt áll.

Juhász Adrienn továbbá elmondta, hogy a meglévő ingatlan bővítésére olyan bonyolult szabályok vonatkoznak, hogy annak a sikeres kivitelezése rendkívül kétséges. Amennyiben valaki mégis ezt a lehetőséget választja, akkor szintén csak a pénzben nyújtott támogatás lehet segítség a számára.

Az új lakóingatlan építése és vásárlása kapcsán elmondta, hogy Tótkomlóson a CSOK folyósítási mechanizmusa és megítélésének feltételei miatt nem látja annak reális esélyét, hogy CSOK-ból és kamattámogatott lakáskölcsönből épüljön új ház, vagy CSOK-ból és kamattámogatott lakáskölcsönből kerüljön megvásárlásra egy új ingatlan.

Egy példán keresztül kifejtette álláspontját:

Egy új ingatlanra igénybe vehető az úgynevezett CSOK 10 + 10, ami áll egyrészt a családi otthonteremtési kedvezményből, másrészt a kamattámogatott lakáskölcsönből. Tehát összesen 20 000 000 Ft vehető igénybe új lakás építésére vagy vásárlására. Vegyük azt, hogy egy ingatlan felépítésének költsége 20 000 000 Ft. Az első probléma, hogy az ingatlanra jelzálog formájában be kell jegyezni a támogatást és a kölcsönt. Viszont a bejegyezhetőségnél nem a bekerülési költséget nézik, hanem azt vizsgálják, hogy mekkora lesz a várható forgalmi értéke az ingatlandnak. Tótkomlósnak a hátránya az, hogy itt egy 20 000 000 Ft-ból felépített ingatlan nem ér csak körülbelül 16 000 000 Ft-ot. További probléma, hogy nem a teljes várható forgalmi érték erejéig jegyezhető be a támogatás és a kölcsön az ingatlan-nyilvántartásba, csupán annak 80 %-áig. Tehát ez egy 20 000 000 Ft bekerülési költségű, 16 000 000 Ft várható forgalmi értékű ingatlannál 12 800 000 Ft. Tehát összesen 12 800 000 Ft támogatás és kölcsön nyújtható az adott ingatlan felépítésére, megvásárlására. Jelen esetben ez azt jelenti, hogy 7 200 000 Ft önerővel kell, hogy rendelkezzen a támogatást és kölcsönt igénybe vevő. Pótfedezet behozható az ügyletbe, de a kérdés az, hogy célravezető-e az új ingatlanon kívül további, akár 2-3 ingatlan elzálogosítása. További buktatója lehet ennek a konstrukciónak, hogy utófinanszírozott, tehát csak a készültégi fokhoz viszonyított összeget kapja meg az építő. Továbbá a támogatás és a kölcsön utolsó 15 %-a csak a 100 %-os készültégi fok után fizethető ki. Ha az ingatlan nem készül el 100 %-os készültégi fokig, akkor rendkívül magas kamattal vissza kell fizetni a felvett támogatást és kölcsönt.

Azt a lehetőséget sem tartja kivitelezhetőnek a pénzügyi szakember, hogy egy vállalkozó építsen lakásokat a településen és azokat új lakásként értékesítse, mert ugyanaz a probléma ezzel a megoldással is, mint az önálló lakásépítéssel. Nem a vállalkozó által meghatározott eladási árat fogja alapul venni a bank, amikor meghatározza a kiutalható összeget, hanem a saját számításai alapján meghatározott várható forgalmi értéket, ami szintén alacsonyabb lesz,

mint a vállalkozó által meghatározott ár. Tehát ebben az esetben is jelentős önerőre van szükség.

Juhász Adrienn elmondta, hogy mivel az új lakás építésének és új lakás vásárlásának a konstrukciójához nagy összegű tőke kell, ezért nem jelent jelentős segítséget az, ha a kedvezményt igénybe vevő részére kedvezményesen telket juttat az Önkormányzat.

Összefoglalva tehát Tótkomlós vonatkozásában a helyben letelepedő személyek, családok részére az adhat segítséget, ha az Önkormányzat pénzbeli támogatást nyújt az érintetteknek. Természetesen a testület döntésétől függően nem kizárt az, hogy az Önkormányzat a tulajdonában lévő ingatlanokat értékesítse, ezzel segítve az építkezőket.

Juhász Adrienn részemre átadta az OTP Bank Nyrt. termékismertetőjét és a Nemzetgazdasági Minisztérium tájékoztatóját a témában, melyek az előterjesztés mellékletét képezik.

Továbbá az előterjesztéshez mellékelem az Önkormányzat tulajdonában álló beépítetlen telkeknek a listáját.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és hozza meg döntését!

HATÁROZATI JAVASLAT

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete a családi otthonteremtési kedvezményt és a kamattámogatott lakáskölcsönt igénybe vevők önkormányzati támogatásának lehetőségeiről szóló tájékoztatót tudomásul veszi.

Felelős: dr. Garay Rita polgármester

Határidő: azonnal

Tótkomlós, 2016. május 20.


Stübéné dr. Borsodi Olga
aljegyző

Termékismertető

1. A termék megnevezése

Családi otthonteremtési kedvezmény használt lakás vásárlásra, bővítésre

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

A családi otthonteremtési kedvezmény nyújtását a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szabályozza.

2. A kedvezménnyel érintett lakáscél meghatározása:

A családi otthonteremtési kedvezmény igényelhető

- használt lakás vásárlásához (vételár megfizetéséhez),
 - meglévő lakás – a kérelem benyújtásának időpontját követően megkezdett - bővítéséhez (bekerülési költség megfizetéséhez),
 - továbbá
 - új lakás vásárlásához
 - építéshez
- azzal, hogy a támogatás eljárási szabályaira, a folyósításra, a felhasználás ellenőrzésére, a visszafizetési kötelezettségekre vonatkozóan az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló kormányrendelet szabályai vonatkoznak.

3. Ki után vehető igénybe a kedvezmény

- Családi otthonteremtési kedvezmény igényelhető az igénylővel közös háztartásban élő, általa eltartott és a felépített, bővített vagy megvásárolt lakásba vele együtt beköltöző
 - vér szerinti és örökbe fogadott gyermeke után, vagy
 - a fiatal házaspár - meglévő gyermekei számától függetlenül - legfeljebb két születendő gyermek vállalása esetén.
- A kedvezmény szempontjából gyermeknek minősül
 - a magzat, a terhesség betöltött 24. hetét követően, valamint
 - aki az igénylő eltartottja és a 20. életévét még nem töltötte be, vagy a 20. életévét már betöltötte, de felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanul és a 25. életévét még nem töltötte be, vagy a 20. életévét már betöltötte, de megváltozott munkaképességű személy és ez az állapot legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg;

4. A kedvezmény mértéke:

- Eltartott gyermekek számától (meglévő és vállalt) függően:
 - egy gyermek esetén: 600.000 Ft
 - két gyermek esetén: 1.430.000 Ft
 - három gyermek esetén: 2.200.000 Ft
 - négy vagy több gyermek esetén: 2.750.000 Ft
- A kedvezmény összegének meghatározásához valamennyi eltartott (meglévő, vállalt) gyermeket - beleértve azokat a gyermekeket is, akik után már vettek igénybe vissza nem térítendő állami támogatást - figyelembe kell venni. Ha már vettek igénybe korábban valamely gyermek után vissza nem térítendő állami támogatást, ebben az esetben a korábban igénybe vett állami támogatás és a most igénybe vehető támogatás különbözete igényelhető.
- Élettársak esetén az eltartott gyermekek számának meghatározásakor figyelembe kell venni a Korm. rendelet ide vonatkozó szabályait.
- Családi otthonteremtési kedvezmény a később született gyermek után is igényelhető gyermekeként 400 ezer Ft, de bővítés esetén maximum a számlával igazolt bekerülési költség 50%-a.

5. A kedvezmény igénylésének személyi feltételei:

- A családi otthonteremtési kedvezményt igényelhetik magyar állampolgár illetve a Korm. rendelet 12.§-ban megjelölt természetes személyek (házastársak, élettársak, egyedülállók) már meglévő eltartott gyermekeik után, továbbá fiatal házaspárok - legalább az egyik fél még nem töltötte be a 40. életévét - vállalt gyermekeik után.
- Házastársak és élettársak kizárólag együttesen igényelhetik.
- Az igénylő büntetőjogi felelősségét a bíróság 19. pontban foglaltakban nem állapította meg vagy amennyiben megállapította, az ehhez fűződő jogkövetkezmények alól már mentesült.
- Az igénylő (büntetőjogi felelőssége tudatában) magánokiratban nyilatkozik, hogy a családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül az e rendelet vagy az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint igénybe vett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy ezt megelőlegező kölcsön visszafizetésre jogerősen nem kötelezték.

6. A kedvezmény általános igénylési feltételei:

- Az igénylőnek köztartozásmentes adózónak kell lennie, melyet 30 napnál nem régebbi okirattal kell igazolni.
- Az igénylőnek, kivéve, ha a fővárosi és megyei kormányhivatal ápolási díjat megállapító jogerős határozata alapján ápolási díjban részesül, 30 napnál

nem régebbi okirattal igazolni kell, hogy saját maga - házastársak, élettársak esetén legalább az egyik fél - bejelentett minimum 180 napja fennálló (legfeljebb 30 napos megszakítással), folyamatos TB jogviszonnyal rendelkezik (a Korm. rendeletben meghatározottak szerint külföldön is teljesíthető).

- A kedvezménnyel érintett lakás hasznos alapterülete (valamennyi meglévő és vállalt gyermeket figyelembe véve) el kell érje (Bővítés esetén a lakás hasznos alapterülete alatt a lakás bővítési munkálatok megvalósításával elért hasznos alapterületét kell érteni):
 - egy gyermek esetén: 40 nm-t
 - két gyermek esetén: 50 nm-t
 - három gyermek esetén: 60 nm-t
 - négy vagy több gyermek esetén: 70 nm-t
- Az igénylő - lakáscsere esetén a csereszereződés tárgyát képező lakás, valamint bővítés esetén a bővíteni kívánt lakás kivételével - más lakásban legfeljebb 50%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik, ide nem értve - a tulajdoni hányad mértékétől függetlenül - ha lakástulajdona haszonélvezeti joggal terhelt.
- Lakás vásárlása esetén a lakásban csak a támogatott személyek szerezhethetnek tulajdont. Házastársak, élettársak esetén mindkét félnek tulajdonnal kell rendelkeznie.
- Lakásbővítés esetén az igénylőnek a kedvezmény céljaként megjelölt ingatlanban legalább 50 %-os tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie. Házaspár vagy élettársak esetén mindkét félnek tulajdont kell szereznie.
- Az igénylő vállalja, hogy a kedvezménnyel érintett lakás vagy lakóépület vonatkozásában jelen tájékoztató 14. pontjában részletezett elidegenítési és terhelési tilalom lejártáig (10 év)
 - haszonélvezeti jog vagy használati jog nem terheli,
 - ezen időtartam idejére a lakás mindazon személyek lakóhelye, akikre vonatkozóan a kedvezmény nyújtása kiterjed. A lakóhely létesítését lakás vásárlása esetén a folyósítástól, bővítés esetén az utolsó részfolyósítástól számított 30 napon belül lakcímkártya bemutatásával kell igazolni.
- Az igénylő vállalja, hogy a kedvezménnyel érintett lakásban - vásárlás esetén a folyósítástól, bővítés esetén az utolsó részfolyósítástól számított - 10 évig - meglévő gyermek legalább nagykorúvá válásáig - életvitelszerűen kíván tartózkodni
- A családi otthonteremtési kedvezmény 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 lakás vásárlására vagy építésére felvett és azt terhelő lakáscélú hitelintézeti kölcsön e pont szerinti eladási árból törlesztett összegével,
 - a számlával igazolt ingatlanközvetítői jutalék összegével,
 - az adásvételre tekintettel megfizetett közteher összegével.
- Az igénylő hozzájárul ahhoz, hogy saját és gyermekei adatait (név, születési név, anyja neve, születési hely és idő, állampolgárság vagy honfoglalás jogállás, lakcím, értesítési cím, személyazonosító és adásonosító jel), valamint a kedvezményre vonatkozó információkat a kedvezmény szabályszerű igénybevételének ellenőrzése céljából a hitelintézet kezelje és továbbítsa a támogatott ingatlan felkése szerint illetékes megyei kormányhivatal, Pest megye vagy a főváros területén fekvő támogatott ingatlan esetén Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: Kormányhivatal), Kincstár, valamint az állami adóhatóság részére.
- Az igénylő hozzájárul ahhoz, hogy az állami adóhatóság és a hitelintézet a bizonylatok valódiságát, a bennük foglalt gazdasági esemény megtörténtét és ezekkel összefüggésben a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételének jogszerűségét felhasználásának szabályszerűségét a helyszínen - a lakásban is - ellenőrizze, és annak eredményéről a hitelintézetet tájékoztassa, illetve, ha olyan jogszabálysértést is észlel, amellyel kapcsolatos eljárás a Kormányhivatal hatáskörébe tartozik, a Kormányhivatalat hivatalból értesítse.
- A hitelintézet által elfogadott lakás - az ingatlan-értékebecslési szakvélemény alapján - a lakhatási igények kielégítésére alkalmas.
- Ha a lakás vásárlásához vagy bővítéséhez kölcsönt is igényel, akkor a családi otthonteremtési kedvezmény csak akkor igényelhető, ha a bank hitelképesnek minősíti az igénylőt a kölcsön felvételéhez.

7. A kedvezmény további igénylési feltételei használt lakás vásárlása esetén

- Lakásvásárlás esetén az igénylő a lakásvásárlási szerződést benyújtja A családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem a lakásra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követő 120 napos határidőn belül benyújtásra kerül.
- Az igénylő nyilatkozik, hogy az eladó és a vevő egymásnak nem a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény (a továbbiakban Ptk.) szerinti közeli hozzátartozói. Ha az eladó jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó, akkor az igénylő nem lehet vele tulajdonosi kapcsolatban álló magánszemély.



OTP Bank Nyrt. 1051. Bp. Nádor utca 16.



OTP Jelzálogbank Zrt. 1051. Bp. Nádor utca 21.

- Az igénylő vállalja, hogy lakás vásárlása esetén lakáscsere esetén vételár-különbözet - legfeljebb 10%-át készpénzben, a fennmaradó fizetési kötelezettséget az eladó által megjelölt - a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott - fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti.
- A lakás vételára nem haladhatja meg a 35 millió Ft-ot.
- A lakás vételára legfeljebb 20%-kal haladhatja meg a hitelintézet által megállapított forgalmi értékét.

8. A kedvezmény további igénylési feltételei lakás bővítése esetén

- A bővítési célú kedvezményt a kérelem benyújtásának időpontját követően megkezdett bővítési munkálatokra lehet igényelni.
- A családi otthonteremtési kedvezményével olyan bővítés finanszírozható - meglévő épület, épületrész vagy építmény átalakításának kivételével - ahol a kedvezményrel érintett lakás hasznos alapterülete legalább egy lakószobával (mln. 8 nm) nő. Bővítésnek tekintendő az emeletépítés illetve tetőtérbeépítés akkor, ha nem jön létre két önálló albetétként nyilvántartott lakás.
- A hitelintézet a bővítési munkálatokat tartalmazó költségvetést elfogadja.
- A bővített lakás hasznos alapterülete elől a gyermekek számától függő - jelen tájékoztató 4. pontja szerinti táblázatban megjelölt - hasznos alapterület alsó határát.
- A családi otthonteremtési kedvezmény nem haladhatja meg a számlával igazolt bekerülési költség 50%-át. (Bővítés esetén a minimális számlabemutatói kötelezettség mértéke a hitelintézet által elfogadott költségvetés összegének 70%-a. A minimális számlabemutatói kötelezettség teljesítését figyelembe véve a kedvezmény összege nem haladhatja meg a költségvetés 35%-át.)
- A bővítési kívánt lakás - lakcímkártyával igazoltan - már a kérelem benyújtásának időpontjában az igénylő és mindazon személyek lakóhelyéül szolgál, akiknek együttélésére tekintettel az igénylő a kedvezményre jogosult.
- Az igénylő vállalja, hogy a készütségi fok arányos folyósítást megelőzően bemutatja az adott készütségi foknak megfelelő, a hitelintézet által elfogadott költségvetésben szereplő bekerülési költség legalább 70 %-áról a támogatott személy saját nevére kiállított számláit. A számlabemutatói kötelezettség teljesítése során bővítés esetén kizárólag a kérelem benyújtását követően kiállított olyan számla fogadható el, amelynek kibocsátója az állami adóhatóság nyilvántartásában működő adóalanyként szerepel, vagy azt az állami adóhatóság igazolja.
- Az igénylő tudomásul veszi, hogy ha lakás bővítése során az azonos számlakibocsátó által kiállított számlák alapján az igénylő által visszaigényelhető általános forgalmi adó mértéke a 2 000 000 Ft-ot meghaladja, a hitelintézet csak abban az esetben fogadhatja el a számlákat, ha az építőipari kivitelezési szolgáltatást nyújtó számlakibocsátóval kötött, a kibocsátott számla alapján szolgáló építési munkákra vonatkozó kivitelezési szerződést - a folyósítást megelőzően - bemutatja

9. Megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény

- A megelőlegezett kedvezmény új és használt lakás célokra egyaránt igényelhető. Speciális igénylési feltételek:
 - Fiatal házaspár - legalább egyik fél nem töltötte be a 40. életévét - a meglévő gyermekek számától függetlenül használt lakás vásárlás, bővítés esetén legfeljebb kettő gyermek megszületését vállalhatják.
 - Az igénylőnek kérelmeznie kell a Kormányhivatal igazolását, arról hogy az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok (106/1988. (XII. 26.) MT rendelet és a 12/2011. Korm. rendelet) alapján az igénylő lakásépítési/vásárlási kedvezményt megelőlegező kölcsönszerződéssel nem rendelkezik. Az igénylő a Kormányhivatal területileg illetékes szerve által kiállított igazolást a hitelintézet részére köteles bemutatni.
- A gyermekvállalás teljesítésére előírt határidő egy gyermek vállalása esetén 4 év, két gyermek vállalása esetén 8 év. A vállalt gyermek megszületésére vonatkozó határidő:
 - építési engedély köteles bővítés esetén a bővítés megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadásának napjától,
 - nem építési engedélyköteles bővítés esetén a bővítés megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadásának napjától,
 - lakás vásárlása esetén a támogatási szerződés megkötésének időpontjától kell számítani.
- A gyermekvállalásra vonatkozó határidő a terhesség időszakára egyszer meghosszabbodik, ha a fiatal házaspár a terhességét orvosi bizonyítvánnyal a vállalási határidő lejártaig a hitelintézetnek igazolja. Ha a fiatal házaspár a gyermekvállalást örökbefogadással kívánja teljesíteni és a gyermekvállalás feladat körében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak az örökbefogadásra való alkalmasságot megállapító határozatát a hitelintézet részére a gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó határidő lejárta előtt bemutatja, a gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó határidő kettő évvel meghosszabbodik.

10. Utólagos családi otthonteremtési kedvezmény

- Lakáscélú hitelintézeti kölcsönszerződéssel rendelkező támogatott személy esetén a családi otthonteremtési kedvezmény azon utóbb született gyermek után is igényelhető, akire tekintettel a támogatott személy nem részesült a családi otthonteremtési kedvezményben. Az utóbb született gyermek után igényelhető családi otthonteremtési kedvezmény gyermekekenként 400 000

forint, azzal, hogy lakás bővítése esetén a családi otthonteremtési kedvezmény nem haladhatja meg a számlával igazolt bekerülési költséget 50%-át.

- Az utóbb született gyermek utáni családi otthonteremtési kedvezmény lakáscélú hitelintézeti kölcsönszerződésből eredő tartozás törlesztésére vehető igénybe az utóbb született gyermek után, - a születés időpontjában, örökbefogadásnál az örökbefogadás időpontjában már meglévő gyermekek számától és a lakás hasznos alapterületétől eltekintve - a lakáscélú hitelintézeti kölcsönszerződés megkötésének időpontjában hatályos jogszabályi feltételek mellett.
- Amennyiben bővítés esetén a később született gyermek utáni (utólagos) családi otthonteremtési kedvezmény igénylése a munkálatok megkezdése előtt történik, a kedvezmény a bekerülési költség megfizetésére is felhasználható.
- Az utóbb született gyermek utáni családi otthonteremtési kedvezmény kizárólag a vételár megfizetéséhez, bővítés esetén a bekerülési költségek fedezetére a hitelintézet által adásvételt vagy a használatbavételt megelőzően nyújtott és folyósított, a családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában fennálló kölcsönszerződésből a családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában még fennálló tartozás csökkentésére használható fel.

11. Nem magyar állampolgár

- A nem magyar állampolgár részére a kedvezmény a 3 hónapot meghaladó tartózkodási jogosultság fennállásának időtartama alatt nyújtható, ha Magyarország területén bejelentett lakóhellyel rendelkezik.
- A nem magyar állampolgár köteles a hitelintézet felé tartózkodási jogosultságának fennállását évente, január 31-ig igazolni, illetve a tartózkodási jogosultságában fennálló változást 8 napon belül bejelenteni.

12. A családi otthonteremtési kedvezményének folyósítása

- A kedvezmény folyósítása
 - bővítés esetén a készütségi fokkal arányosan, utólagosan,
 - lakás vásárlása esetén egy összegben történik.
- Ha az építőt igénylő vagy támogatott személy a családi otthonteremtési kedvezményével kapcsolatos ügyintézésrel más hatalmaz meg, úgy a kedvezmény folyósítása csak a használatbavételi engedély vagy a használatbavételi tudomásulvételt igazoló hatósági bizonyítvány bemutatását követően, egy összegben történhet.

13. A kedvezmény folyósításának általános feltételei:

- A családi otthonteremtési kedvezmény nyújtásáról szóló szerződés megkötése.
- Az ingatlan-nyilvántartásban 10 évig terjedő időszakra a Magyar Állam javára szóló jelzáloglog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom legalább száljegyként történő feltüntetése és annak igazolása.
- A folyósítás akkor kezdhető meg, ha a támogatott személy a kedvezményen és a hitelintézeti kölcsönön kívül saját erejét a lakás bővítésére már felhasználta.
- A hitelintézet bővítés esetén a készütségi fokkal arányos folyósítást megelőzően a helyszínen, valamint számlabemutatóval ellenőrizte az adott készütségi fok teljesítését.
- Bővítés esetén a készütségi fok arányos folyósítást megelőzően az adott készütségi foknak megfelelő
 - a hitelintézet által elfogadott költségvetésben szereplő bekerülési költség legalább 70%-áról, a támogatott személy saját nevére kiállított számlák bemutatása, amely csökkenthető
 - Bontott anyagok felhasználása esetén az építőipari kivitelezési tevékenység felelős műszaki vezetője írásos nyilatkozata alapján a számlával igazolt bekerülési költség 20%-ig.
 - A kedvezmény utolsó részletének folyósítási feltétele bővítés esetén:
 - használatbavételi engedély vagy a használatbavételi tudomásulvételt igazoló hatósági bizonyítvány bemutatása, nem építési engedélyköteles bővítés esetén a munkálatok befejezéséről szóló teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat hitelintézet részére történő bemutatása,
- Ha az igénylő lakáscélú a saját erőn és a kedvezményen felül hitelintézeti kölcsön igénybevételel valósítja meg és a kedvezményt illetve a hitelintézeti kölcsönt két különböző hitelintézettől igényli, úgy az igénylő a kedvezményt nyújtó hitelintézettől bemutatja a kölcsönt nyújtó hitelintézet által kiadott hiteligérnyvet. A kölcsön folyósítása a családi otthonteremtési kedvezményének folyósítását megelőzően történik.
- A magyar állam javára szóló jelzálogbejegyzés időtartamára lakásbiztosítással kell rendelkeznie a támogatott személynek.

14. Magyar Állam javára bejegyzésre kerülő jelzáloglog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom

- A családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételel
 - vásárolt használt lakásra az adásvételi szerződés megkötését követő, vagy
 - bővített lakásra a munkálatok idejére és a munkálatok befejezését, vagy - építési engedély köteles bővítés esetén - használatbavételi engedély kiadását vagy a használatbavételi tudomásulvételt követő 10 évig terjedő időszakra a Magyar Állam javára jelzáloglog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.

- Utólagos családi otthonteremtési kedvezmény esetén a 10 éves időszakat az utólagos kedvezmény nyújtásáról szóló szerződés megkötésének időpontjától kell számítani.

15. A gyermekvállalás teljesítése megelőlegezett kedvezmény, illetve magzat után igényelt támogatás esetén

- Ha a fiatal házaspár vállalt gyermeke után a gyermek megszületését követően igényelt családtámogatási ellátást, akkor a gyermek megszületéséről a Kincstár értesíti a hitelintézetet. Ha a fiatal házaspár vállalt gyermeke után nem igényelt családtámogatási ellátást vagy azt a családi támogatásáról szóló 1998. évi LXXXIV. törvény végrehajtásáról szóló 223/1998. (XII. 30.) Korm. rendelet 4/B. § (4) bekezdése szerinti családtámogatási kifizetőhelyen igényelte, akkor a kiállítást követő 60 napon belül a születési anyakönyvi kivonatot bemutatni.
- A gyermekvállalás teljesítéséért kell elfogadni a támogatott személy által örökbefogadott, valamint bírósági vagy hatósági határozat következtében utóbb a háztartásába került vér szerinti gyermekét.
- Ha a szerződésben vállalt gyermek azért nem születik meg,
 - a) mert a házastársak egyike elhunyt,
 - b) a gyermek megszületését a házastársak egyikének a kedvezmény nyújtásáról szóló szerződés megkötését követően megváltozott munkaképességű személyé válása következtében nem vállalták,
 - c) a gyermek a terhesség 24. betöltött hetét követően halva születik, vagy
 - d) ha a vállalt első gyermek a magasabb összegű családi pótlékra jogosító betegségekről és fogyatékosságokról szóló 5/2003. (II.19.) ESzCsM rendelet 1. mellékletében) K) L) M) vagy N) 1. betű- és számmel megjelölt fogyatékossága fennáll, vagy p) betűjellel megjelölt többszörös és összetett betegségben szenved, és többszörös és összetett betegségei közül legalább az egyik K) L) M) vagy N) 1. betű és számmel megjelölt fogyatékossága
- A Magyar Állam a támogatott személynek a hitelintézethez benyújtott - az a)-d) pontban foglaltak igazolását is tartalmazó - kérelemre a gyermekvállalást teljesítettnek tekinti. A d) pont szerinti esetben a fiatal házaspár a kérelem benyújtásával egyidejűleg teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatban köteles vállalni, hogy a megelőlegezés időtartamából hátralévő időszak alatt születő első gyermeke után a később született gyermek után járó családi otthonteremtési kedvezményét nem veszi igénybe. A dokumentumokat a-c) pontban foglalt események bekövetkezéséről számított, d) pont esetén a megfelelő igazolás kiállításától számított 90 napon belül lehet benyújtani, de legfeljebb a megelőlegezett kedvezményről szóló szerződésben vállalt határidő leteltéig. Kérjük a bővítés várható befejezésének dátumát ennek figyelembe vételével megadni.
- Magzat után igényelt családi otthonteremtési kedvezmény esetén, amennyiben a támogatott személy a gyermek születését követően nem igényelt családtámogatási ellátást, akkor köteles a gyermek születési anyakönyvi kivonatát, lakcímét igazoló hatósági igazolványát és adóazonosító jelét tartalmazó adóigazolványát, a gyermek halva születése esetén annak tényét igazoló dokumentumot a gyermek születését követő legfeljebb 60 napon belül a hitelintézet részére bemutatni.

16. A családi otthonteremtési kedvezményének visszafizetési esetei

- Ha az igénylő a hitelintézetnek vagy az igazolást kibocsátónak valótlan adatot tartalmazó nyilatkozatot tett és ez alapján jutott kedvezményhez, akkor a támogatott személy a folyósított összeget az igénybevétel napjától a Ptk. szerint számított késedelmi kamataival együtt köteles a hitelintézetnek keresztül visszafizetni.
- Ha a kormányhivatal ellenőrzés során megállapítja, hogy a támogatott személy jogosulatlanul vette igénybe a családi otthonteremtési kedvezményt.
- Ha a kedvezmény igénybevételének alapját képező bővítési munkálatok a szerződésben meghatározott határidőn, de legfeljebb öt éven belül vagy az ezt indokolt esetben - amennyiben építési engedélyhez kötött munkálatok esetén az építető támogatott személy az építési hatósági engedély hatálya meghosszabbítását a hitelintézet részére igazolja - legfeljebb egy évvel meghosszabbított határidőig nem készülnek el, vagy az építető támogatott személy az építési szándékától eláll, vagy a használatbavételi engedély megszerzése vagy a használatbavételi tudomásulvétele előtt a szerződés teljesítése más, az építető támogatott személynek felróható okból hiúsul meg, úgy a már folyósított kedvezményt az igénybevétel napjától esedékes, a Ptk. szerint számított kamatokkal együtt a hitelintézetnek keresztül vissza kell fizetni.
- Ha a kedvezmény igénybevételével érintett lakást az állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom alatt lebontható - kivéve, ha a bontás természeti katasztrófa miatt vált szükaésszá -, vagy elidegenítik, vagy az nem a támogatott személy és azon kiskorú gyermekének lakóhelyéül szolgál, akire tekintettel a támogatást igénybe vette, vagy a lakás használatát harmadik személynek átengedik, azon használati vagy haszonélvezeti jogot alapítanak, ill. a lakáscsőtól eltérően hasznosítják, akkor a támogatott személy köteles a már folyósított kedvezményt a bontás illetve eltérő hasznosítás megkezdése, a lakóhely megváltoztatása, a használat átengedése napjától esedékes, a Ptk. szerint számított kamatokkal együtt vissza kell fizetni.
- A támogatott személynek vásárlás esetén a folyósítást, bővítés esetén az utolsó részfolyósítást követő 30 napon belül be kell mutatnia a hitelintézet részére a lakcímet igazoló hatósági igazolványt. Amennyiben kötelezettségvállalását nem teljesíti, a hitelintézet tájékoztatja arról a Kormányhivatalt és megküldi az ügy iratát további intézkedés céljából.
- Amennyiben a fiatal házaspár a gyermekvállalását nem, vagy csak részben teljesíti, úgy az igénybevett kedvezmény összegét csökkentve a

gyermekvállalási határidő lejártának időpontjában meglévő gyermekek után járó kedvezmény összegével, az igénybevétel napjától számított, a Ptk. szerinti késedelmi kamattal növelten a gyermekvállalási határidő leteltét követő 60 napon belül vissza kell fizetni.

- Amennyiben a fiatal házaspár gyermekvállalását nem teljesíti, de emberi reprodukcióra irányuló eljárásban részt vett és teljesülnek a Korm. rendelet 39 § (6) bekezdés e) pontjában előírt egyéb rendelkezések, a fiatal házaspárak kizárólag a megelőlegezett kedvezmény összegét kell visszafizetni. A reprodukciós eljárásban való részvételtől szóló igazolást annak keltétől számított 60 napon belül, de legfeljebb a gyermekvállalásra biztosított határidő leteltéig lehet benyújtani. Ha a fiatal házaspár az igazolást 60 napon túl nyújtja be, úgy a bejelentéstől számított 60 napon belül a hitelintézetnek keresztül köteles megfizetni az igazolás kiállításá és a bejelentés időpontja közötti időszakokra számított Ptk. szerinti kamatot.
- Magzat után igényelt családi otthonteremtési kedvezmény esetén, ha a támogatott személy nem igényelt családtámogatási ellátást és a Korm. rendelet által előírt gyermekvállalás teljesítését igazoló dokumentumokat a születést követő legfeljebb 60 napon belül a hitelintézet részére nem mutatta be, köteles az igénybe vett kedvezmény összegét a határidő lejártát követő 60 napon belül a hitelintézetnek keresztül a Kincstár részére visszafizetni.
- A fiatal házaspár a gyermekvállalási határidő alatt bekövetkező házasságfelbontás tényét köteles a házasság érvénytelenségét megállapító vagy a házasságot felbontó bírósági ítélet jogerőre emelkedését követő 60 napon belül a jogerős ítélet bemutatásával a hitelintézetnek igazolni. Ha a fiatal házaspár házasságát gyermekvállalási teljesítésére biztosított időtartam alatt a bíróság felbontja és a házaspár gyermekvállalását a házasság felbontásának időpontjáig nem, vagy csak részben teljesíti, úgy a kedvezmény összegét, valamint a bírósági jogerőre emelkedés napjától a bejelentés napjáig számított, a Ptk. szerinti államot megillető késedelmi kamatot a hitelintézetnek keresztül a Kincstár részére visszafizetni.
- Építési engedély köteles bővítés esetén a fiatal házaspár köteles a használatbavételi engedélyt, vagy a használatbavételi tudomásulvételeit igazoló hatósági bizonyítványt, vagy nem építési engedély köteles bővítés esetén a munkálatok befejezéséről szóló teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát annak kiadását követő 30 napon belül, de legkésőbb a használatbavételi tudomásulvételeit követő 45 napon belül a hitelintézet részére bemutatni. Amennyiben a fiatal házaspár bemutatási kötelezettségének a hitelintézet felszólítása ellenére sem tesz eleget, úgy a családi otthonteremtési kedvezményének összegét az igénybevétel napjától számított, a Ptk. szerinti késedelmi kamattal növelten a hitelintézetnek keresztül a Kincstár részére vissza kell fizetnie.
- A nem magyar állampolgár támogatott személynek a tartózkodási jogosultság fennállását évente január 31-ig kell a hitelintézet részére igazolni. Ha a nem magyar állampolgár bejelentési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, január 31-étől a bejelentés teljesítésének napjáig az igénybe vett kedvezmény összege alapján számított Ptk. szerinti késedelmi kamatot a hitelintézetnek keresztül a Kincstár részére meg kell fizetni. Amennyiben a nem magyar állampolgár támogatott személy tartózkodási jogosultsága megszűnik, és 30 napon belül nem kap tartózkodásra jogosító okmányt, engedélyt, vagy jogállást, a 30 napos határidő lejártát követően az igénybevett családi otthonteremtési kedvezményét a Ptk. szerint számított késedelmi kamattal terhelten köteles Magyarország területének elhagyását megelőzően visszafizetni.
- Ha a támogatott személy valamely visszafizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a hitelintézet tájékoztatja arról a Kormányhivatalt és megküldi az ügy iratát.

17. Egyszeri és a folyósítást követően, illetve rendszeresen felmerülő díjak/költségek:

A díjak/költségek a tájékoztató készítésének időpontjában érvényes feltételek szerint, 1 millió Ft összegű családi otthonteremtési kedvezményre (továbbiakban tipikus fogyasztó) kerültek feltüntetésre. A díj/költség mértéke a kedvezmény összegétől függően eltérő lehet.

A díjak/költségek mértékét a bank jogosult megváltoztatni. További részletes információkat a mindenkor hatályos „Az OTP Bank és OTP Jelzálogbank által nyújtott forint lakáshitelek kamat, díj, jutalék és költség tételei” című hirdetmény tartalmazza.

Azon feltételek, illetőleg körülmények részletes meghatározása, amelyek esetében a díjak és költségek megváltoztathatók, a mindenkor hatályos „A lakáscélú állami támogatások és a nem konzorciális lakáshitelek üzletszabályzata” című dokumentumban található.

17.1. A családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtásakor felmerülő díjak/költségek, melyek megfizetése nem függ a bírálattól eredményétől:

- Bírálati díj: A kedvezmény iránti kérelem beadásakor kell megfizetni, amennyiben a kérelem beadásakor lakáscélú kölcsön igénylése nem történik. Mértékét a mindenkor hatályos „Az OTP Bank és OTP Jelzálogbank által nyújtott forint lakáshitelek kamat, díj, jutalék és költség tételei” című hirdetmény tartalmazza. Mértéke a tájékoztató készítésének időpontjában: a kedvezmény összegének 1,5 %-a, de legfeljebb 30.000 Ft. Tipikus fogyasztó esetén mértéke a tájékoztató készítésének időpontjában 15.000 Ft.
- Helyszíni szemle díja: A kedvezmény iránti kérelem beadásakor kell megfizetni - kivéve használt lakás vásárlását -, amennyiben a kérelem beadásakor lakáscélú kölcsön igénylése nem történik. Mértékét a



OTP Bank Nyrt. 1051. Bp. Nádor utca 16.



OTP Jelzálogbank Zrt. 1051. Bp. Nádor utca 21.

mindenkor hatályos „Az OTP Bank és OTP Jelzálogbank által nyújtott forint lakáshitelek kamat, díj, jutalék és költség tételei” című hirdetmény tartalmazza, tipikus fogyasztó esetén mértéke a tájékoztató készítésének időpontjában: 12 000 Ft + ÁFA.

- Forgalmi érték-megállapítási díj: A kedvezmény iránti kérelem beadásakor kell megfizetni használt lakás vásárlás esetén, ha a kérelem beadásakor lakáscélú kölcsön igénylése nem történik. Mértékét a mindenkor hatályos „Az OTP Bank és OTP Jelzálogbank által nyújtott forint lakáshitelek kamat, díj, jutalék és költség tételei” című hirdetmény tartalmazza, tipikus fogyasztó esetén mértéke a tájékoztató készítésének időpontjában: 30 000 Ft + ÁFA.

17.2. Egyéb a folyósítást követően, illetve rendszeresen felmerülő díjak/költségek:

- Helyszíni szemle díja a készültési fok meghatározásához részfolyósítás esetén, alkalmanként fizetendő. Mértékét a mindenkor hatályos „Az OTP Bank és OTP Jelzálogbank által nyújtott forint lakáshitelek kamat, díj, jutalék és költség tételei” című hirdetmény tartalmazza, tipikus fogyasztó esetén mértéke a tájékoztató készítésének időpontjában: 12 000 Ft + ÁFA.

18. A kedvezmény iránti kérelem benyújtása:

- A kedvezmény iránti kérelmet és mellékleteit a lakóhelye, illetve a munkahelye szerint illetékes OTP Bank Nyrt. lakáshitelezési tevékenységet ellátó fiókjához kell benyújtani.
- A családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelmet lakás vásárlása esetén a lakásra vonatkozó végleges adásvételi szerződés megkötését követő 120 napos határidőn belül, bővítés esetén a bővítési munkálatok megkezdése előtt lehet igényelni.
- A befogadási feltételekről, a kérelemhez szükséges dokumentumokról és az elbírálás esetleges meghosszabbodására vonatkozó feltételekről a mindenkor hatályos „A lakáscélú állami támogatások és a nem konzorciális lakáshitelek üzletszabályzata” című dokumentumból, illetve az OTP Bank Nyrt. fiókjaiban érdeklődhetsz.
- Tájékoztatjuk, hogy ha a hitelintézet a kedvezmény igénybevételére vonatkozó kérelmet elutasítja, az írásbeli elutasítás igénylő általi kézhezvételétől számított 15 napon belül jogosult a családi otthonteremtési kedvezményre jogosító feltételeknek való megfelelés megállapítását kérni a Kormányhivataltól.

19. Büntetőjogi kizáró feltételek

- büntelt,
- a 2011. december 31. napjáig hatályban volt Büntető Törvénykönyvről szóló 1978. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1978. évi IV. törvény) szerinti
 - adócsalás vétsége [1978. évi IV. törvény 310. §],
 - munkáltatással összefüggésben elkövetett adócsalás [1978. évi IV. törvény 310/A. § (1) bekezdés],
 - visszaélés jövedékkel vétsége [1978. évi IV. törvény 311. § (1) bekezdés],
 - jövedéki orgazdaság vétsége [1978. évi IV. törvény 311/A. § (1) bekezdés],
 - jövedékkel visszaélés elősegítésének vétsége [1978. évi IV. törvény 311/B. § (1) bekezdés],
 - csempészet vétsége [1978. évi IV. törvény 312. §],
 - az Európai Közösségek pénzügyi érdekeinek megsértésének vétsége [1978. évi IV. törvény 314. § (4) bekezdés].
- a 2013. június 30. napjáig hatályban volt 1978. évi IV. törvény szerinti
 - gondatlanságból elkövetett családi jogállás megsértésének vétsége [1978. évi IV. törvény 193. § (3) bekezdés],
 - kiskorú elhelyezésének megváltoztatása vétsége [1978. évi IV. törvény 194. §],
 - kiskorú veszélyeztetésének vétsége [1978. évi IV. törvény 195. § (4) bekezdés],
 - tartás elmulasztásának vétsége [1978. évi IV. törvény 196. § (1) bekezdés],
 - számvitel rendje megsértésének vétsége [1978. évi IV. törvény 289. § (4) bekezdés],
 - csődbüncselekmény esetében a hitelezői kielégítési sorrend kijátszásának vétsége [1978. évi IV. törvény 290. § (5) bekezdés],
 - gazdasági adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásának vétsége [1978. évi IV. törvény 299. § (2) bekezdés],
 - visszaélés társadalombiztosítási, szociális, vagy más jóléti juttatással vétsége [1978. évi IV. törvény 309. § bekezdés],
 - költségvetési csalás vétsége [1978. évi IV. törvény 310. § (1) bekezdés],
 - jövedékkel visszaélés elősegítésének a vétsége [1978. évi IV. törvény 311/B. § (1) bekezdés],
 - lopás vétsége [1978. évi IV. törvény 316. § (2) bekezdés],
 - sikkasztás vétsége [1978. évi IV. törvény 317. § (2) bekezdés],
 - csalás vétsége [1978. évi IV. törvény 318. § (2) bekezdés],
 - hűtlen kezelés vétsége [1978. évi IV. törvény 319. § (2) bekezdés],
 - anyag kezelés vétsége [1978. évi IV. törvény 320. § (1) bekezdés].

- rablás előkészületének vétsége [1978. évi IV. törvény 321. § (6) bekezdés],
- rongálás vétsége [1978. évi IV. törvény 324. § (2) bekezdés].

- jogtalan elcsajátítás vétsége [1978. évi IV. törvény 325. § (1) bekezdés],
- orgazdaság vétsége [1978. évi IV. törvény 326. § (1) bekezdés],
- hitelsértés vétsége [1978. évi IV. törvény 330. §], vagy
- a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény (a továbbiakban: Btk.) szerinti
 - kiskorúval való kapcsolattartás akadályozásának vétsége [Btk. 210. § (1) bekezdés],
 - kiskorú elhelyezésének megváltoztatása vétsége [Btk. 211. § (1) bekezdés],
 - tartási kötelezettség elmulasztása vétsége [Btk. 212. § (1) bekezdés],
 - kapcsolati erőszak vétsége [Btk. 212/A. § (1) bekezdés],
 - gondatlanságból elkövetett családi jogállás megsértésének vétsége [Btk. 213. § (3) bekezdés],
 - rablás előkészületének vétsége [Btk. 365. § (5) bekezdés],
 - lopás vétsége [Btk. 370. § (2) bekezdés], rongálás vétsége [Btk. 371. § (2) bekezdés],
 - sikkasztás vétsége [Btk. 372. § (2) bekezdés],
 - csalás vétsége [Btk. 373. § (2) bekezdés],
 - gazdasági csalás vétsége [Btk. 374. § (2) bekezdés],
 - hűtlen kezelés vétsége [Btk. 376. § (2) bekezdés],
 - anyag kezelés vétsége [Btk. 377. § (1) bekezdés],
 - jogtalan elcsajátítás vétsége [Btk. 378. § (1) bekezdés],
 - orgazdaság vétsége [Btk. 379. § (1) bekezdés],
 - társadalombiztosítási, szociális vagy más jóléti juttatással visszaélés vétsége [Btk. 395. § (1) bekezdés],
 - költségvetési csalás vétsége [Btk. 396. § (1) bekezdés],
 - jövedékkel visszaélés elősegítésének vétsége [Btk. 398. § (1) bekezdés],
 - csődbüncselekmény esetében a hitelezői kielégítési sorrend kijátszásának vétsége [Btk. 404. § (4) bekezdés],
 - feljelentés elmulasztása felszámolási eljárásban vétsége [Btk. 404/A. §],
 - tartozás fedezetének elvonása vétsége [Btk. 405. § (1) bekezdés],
 - gazdasági adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztása vétsége [Btk. 409. § (2) bekezdés],
 - gazdasági titok megsértése vétsége [Btk. 413. § (1) bekezdés]

20. További tájékoztatás:

A tájékoztatás nem minősül ajánlattételnek és nem teljes körű, az egyes feltételek a hitelbírálat eredményétől függően változhatnak. Kérjük, a részletekről tájékozódjon az OTP Bank Nyrt. fiókjaiban vagy honlapunkon (www.otpbank.hu) közzétett Üzletszabályzatokból és Hirdetményből. Tájékoztatónkkal kapcsolatos kérdésben az alábbi helyen érdeklődhetsz: Telefonos Hitel Információs Osztály
Telefonszám: 06 1 299-2999; 06 1 3666-037





NEMZETGAZDASÁGI MINISZTERIUM

TÁJÉKOZTATÓ

HASZNÁLT LAKÁS VÁSÁRLÁSHOZ
IGÉNYELHETŐ
ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKRÓL

(Érvényes 2016. február 11-től)

Tisztelt Érdeklődő, Tisztelt Lakásvásárló!

A használt lakás vásárlásához, igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 27. § (2) bekezdése, az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 12. § (2) bekezdése, a fiatalok, valamint 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 a **használt lakás vásárlás 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.

Használt lakás vásárlásához igénybe vehető lakáscélú állami támogatások:

- 1.) **Kamattámogatott lakáskölcsön**
Otthonteremtési kamattámogatás
- 2.) **Vissza nem térítendő támogatás**
Családi otthonteremtési kedvezmény
- 3.) **Állami kezesség**
Állami kezességvállalás fiataloknak
- 4.) **Lakástakarékpénztári megtakarítás**

A következőkben az említett támogatásokat mutatjuk be felsorolásuk sorrendjében.

1. KAMATTÁMOGATOTT LAKÁSVÁSÁRLÁSI KÖLCSÖN

A kamattámogatásos kölcsön igénybevételével az használt lakást vásárolni kívánó családok számára elérhetőbbé válik az otthon megszerzése.

Otthonteremtési kamattámogatásos kölcsön

Az otthonteremtési kamattámogatással vásárolt legalább komfortos, használt lakásnak vételára nem haladhatja meg a 20 millió forintot.

Az igényelhető kölcsön összege:

A kamattámogatott lakásvásárlási kölcsön összege legfeljebb 10 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, a jogszabályban meghatározott állampapírhozam 50 %-a.
- A kamattámogatott kölcsönrel vásárolt 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.
- Az igénylő szerepel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adózói adatbázisban vagy a kérelem benyújtásának időpontjában 30 napnál nem régebbi nemleges adóigazolással igazolja, hogy köztartozásmentes adózó.
- Az igénylő 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy 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 TB jogviszony igazolása alól az igénylő, ha a fővárosi és megyei kormányhivatal jogerős határozata alapján ápolási díjban részesül.
- Ha a közös tulajdon megszüntetésével – ide nem értve a házasság, illetve az élettársi kapcsolat fennállása alatt a házastársak, illetve az élettársak között fennálló közös tulajdon megszüntetését – az egyik tulajdonos megszerzi a lakás kizárólagos tulajdonjogát, a megvásárolt tulajdoni hányad adásvételi szerződésben foglalt vételára alapján számított teljes lakásérték nem haladhatja meg a használt lakás vásárlás esetén megadott értékhatárt. Ebben az esetben az eladó és a vevő egymásnak a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) szerinti közeli hozzátartozói is lehetnek.
- A kölcsön hitelcéljaként szolgáló lakást – ha a kölcsön fedezete másik lakás, akkor a kamattámogatott kölcsön fedezeteként szolgáló lakást – a kölcsön otthonteremtési kamattámogatással érintett összegének erejéig, az első 5 éves időtartamra a hitelintézet javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli.

- Az igénybevevő vállalja, hogy 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.

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

Mi minősül lakásnak?

Az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel.

Mi minősül komfortos lakásnak?

Az a lakás, amely legalább

- a) egy 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával,
- b) közüzemi vagy közcélú szolgáltatással igénybe vehető ivóvízellátással,
- c) melegvíz-ellátással,
- d) egyedi fűtési móddal, és
- e) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 8. § (2) bekezdése szerinti teljes vagy részleges közművesítettséggel rendelkezik.

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

a) teljesen közművesített, ha

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

b) részlegesen közművesített, ha

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

Házasság vagy bejegyzett élettársi kapcsolat esetén – a vonatkozó jogszabályok vagyoni jogi rendelkezéseivel összhangban – a kamattámogatott kölcsönt igénylő személy házastársa, illetve bejegyzett 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 bejegyzett élettársa ugyanezen lakástámogatási rendelet szerinti kamattámogatásra egy másik lakás építése, vásárlása vagy bővítése esetén sem válhat jogosulttá.

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

2. VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁS

Családi otthonteremtési kedvezmény

A vissza nem térítendő támogatás igényelhető **használt lakás vásárlásához és lakáscseréjéhez**. Lakás vásárláskor a vételár nem haladja meg a 35 millió forintot.

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

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

A kedvezmény összege:

- egy gyermek esetén 600 000 Ft,
- két gyermek esetén 1 430 000 Ft,
- három gyermek esetén 2 200 000 Ft,
- négy vagy annál több gyermek esetén 2 750 000 Ft.

A vásárolandó lakás hasznos alapterülete legalább el kell, hogy érje:

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

Hasznos alapterület

A vásárolandó lakás hasznos alapterületének meghatározásánál az igénylő által eltartott valamennyi gyermeket figyelembe kell venni, ideértve azon gyermekeket is, akik után az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint vissza nem térítendő lakáscélú támogatást már igénybe vették. Nem jogosult a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételére az igénylő aki, ha a jogszabály által előírtan figyelembe veendő gyerekszám szerinti legkisebb hasznos alapterületű lakásnál kisebbet vesz.

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

Ki szerezhethet tulajdont a vásárolandó (elcserélt) lakásban?

A családi otthonteremtési kedvezménnyel vásárolandó (elcserélt) lakásban csak az igénylő (a támogatott személy) szerezhethet tulajdont. Házaspár, illetve élettársak esetén a lakásban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie.

Kik igényelhetik a kedvezményt?

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

Nem igényelhető a kedvezmény egyes bűncselekmények elkövetése esetén, amennyiben az igénylő a büntetett előélethez kapcsolódó hátrányos jogkövetkezmények alól 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 a Kormányhivatal, a Kincstár vagy a bíróság jogerősen visszafizetésre kötelezte.

Ki minősül gyermeknek?

- a) a magzat vagy az ikermagzat a terhesség betöltött 24. hetét követően, valamint
- b) az igénylő vérszerinti vagy örökbefogadott eltartott gyermeke,
 - aki nem töltötte be a 20. életévét, vagy
 - aki a 20. életévét betöltötte, de felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanul, és a 25. életévét még nem töltötte be, vagy
 - aki a 20. életévét betöltötte, de megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatólag nem szűnik meg.

Az igényelhető családi otthonteremtési 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 gyermekei 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 családi otthonteremtési kedvezményt egy gyermek után csak egyszer lehet igénybe venni, azzal hogy, ha az igénylő (együttes igénylő) a meglévő vagy vállalt gyermekére tekintettel vissza nem térítendő támogatást vagy megelőlegező kölcsönt vett igénybe, akkor a korábban folyósított támogatással csökkentett támogatási összeg igényelhető.

Újabb gyermekvállalásra tekintettel a támogatás csak abban az esetben igényelhető, ha a korábbi gyermekvállalása teljesült.

A családi otthonteremtési kedvezmény összegének meghatározásakor 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 igénybevett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást is figyelembe kell venni.

A korábban igénybevett támogatással összefüggésben előírt életvitelszerű bentlakási kötelezettséget az igénylőnek a családi otthonteremtési kedvezménnyel vásárolt használt lakásban kell teljesíteni.

Megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény esetén hány év a gyermekvállalás teljesítésére előírt határidő?

A családi otthonteremtési kedvezményt 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 családi otthonteremtési kedvezménnyel.

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

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

Megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény esetén az igénylőnek kérelmeznie kell a támogatott lakás fekvése szerint illetékes megyei kormányhivataltól annak igazolását, hogy a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet alapján az igénylő lakásépítési(-vásárlási) kedvezményt megelőlegező kölcsönszerződéssel nem rendelkezik. Az igénylő a kormányhivatal által kiállított igazolást a hitelintézet részére köteles bemutatni.

Ki jogosult a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételére?

Az a természetes személy igénylő veheti igénybe, aki – lakáscsere esetén a csereszerződés tárgyát képező lakás kivételével – más lakásban legfeljebb 50 százalékos tulajdoni hányaddal rendelkezik, ide nem értve azt, ha lakástulajdona – a tulajdoni hányad mértékétől függetlenül – szerződésen vagy jogszabályon alapuló haszonélvezeti joggal történő megterhelésére 2016. január 11-ét megelőzően, vagy lakástulajdona jogszabályon alapuló haszonélvezeti joggal történő megterhelésére ezen időpontot megelőzően vagy azt követően került sor. Szerződésen alapuló haszonélvezeti jog például az ajándékozáshoz kapcsolódóan alapított, a jogszabályon alapuló az öröklés.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakás vagy szolgálati jogviszonyhoz vagy munkakörhöz kötött lakás bérleti jogviszonya nem zárja ki a családi otthonteremtési kedvezménye igénybevételét, ha az igénylő a jogszabályban meghatározott feltételeknek eleget tesz.

Hogyan kell igazolni a családi otthonteremtési kedvezménye igénybevételénél, hogy az igénylő köztartozásmentes adózó és legalább 180 napos, folyamatos TB jogviszonnyal rendelkezik?

A kérelem benyújtásának időpontjában

- az igénylő 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 igénylő – házaspár, illetve élettárs esetén legalább az egyik fél – az illetékes egészségpénztári feladatokat ellátó fővárosi és megyei kormányhivatal által kiállított 30 napnál nem régebbi okirattal **igazolja**
 - a vissza nem térítendő támogatásra vonatkozó kérelem benyújtásakor a **magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosított vagy a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat, és**
 - legalább 180 napja folyamatosan – ideértve azt is, ha a legalább 180 nap folyamatos biztosításban legfeljebb 30 nap megszakítás van –:
 - a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosított vagy
 - a köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó közép fokú nevelési-oktatási intézményben vagy a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat, vagy
 - kereső tevékenysége alapján valamely másik Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott és ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolással és annak hiteles magyar nyelvű fordításával igazolja.

Mentesül a TB jogviszony igazolása alól az igénylő, ha a fővárosi és megyei kormányhivatal jogerős határozata alapján ápolási díjban részesül.

Mi minősül lakásnak?

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 főzőhelyiséggel – ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel –, továbbá fürdőhelyiséggel és WC-vel,
- közműves villamos energia szolgáltatással,
- egyedi fűtési móddal,
- közműves szennyvízelvezetéssel, ennek hiányában a szennyvíz elhelyezése és tisztítása a jogszabályi előírásoknak megfelelően történik, és
- közműves ivóvíz-szolgáltatással, ennek hiányában a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van.

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

FONTOS!

Felhívjuk a figyelmüket, hogy az Eladó hozzájárulásával a tulajdonba kerülés és a kedvezmény hitelintézetnél történő igénylését megelőzően megkezdett vagy folyamatban lévő, a kedvezménnyel érintett lakást érintő felújítások esetén a hitelintézet által megbízott értékbecslő által végzett helyszíni szemle megtörténtekor is teljesülnie kell a lakás lakhatóságával kapcsolatos feltételeknek (ivóvízellátás, egyedi fűtési mód).

Hogyan kell igazolni a lakás műszaki állapotának megfelelőségét?

A lakásnak – az ingatlan értékbecslési szakvélemény alapján – a lakhatási igények kielégítésére alkalmasnak kell lennie, amelyet a hitelintézet a kedvezmény iránti kérelem elbírálása során helyszíni szemle keretében, szemrevételezéssel vizsgál. Ha a helyszíni szemle során a hitelintézet megállapítja, hogy a lakás a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas, az igénylő a hitelintézet részére 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.

Mit kell figyelembe venni a családi otthonteremtési kedvezmény igénylésekor a rendelkezésére álló saját erőként?

Az igénylő rendelkezésére álló saját erőként kell számításba venni a korábban – 5 éven belül – értékesített lakástulajdonának eladási árát. Ezt az összeget a következőkkel lehet csökkenteni:

- az adásvételt követően vásárolt ingatlan vételárának,
- a lakástulajdont terhelő, a vételárból visszafizetett munkáltatói vagy önkormányzati támogatás,
- az értékesített lakás vásárlására vagy építésére felvett lakáscélú hitelintézeti kölcsön vételárból törlesztett,
- a számlával igazolt ingatlanközvetítői jutalék,
- az adásvételre tekintettel megfizetett közteher

összegével.

Meddig kell életvitelszerűen a vásárolt lakásban lakni és meddig terheli az állam javára bejegyzett jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom a kedvezménnyel vásárolt ingatlant a családi otthonteremtési kedvezménye igénybevétele esetén?

A támogatott személyeknek és azon gyermekeknek, akikre tekintettel a vissza nem térítendő támogatás folyósításra került, a folyósítást követő 10 évig kell életvitelszerűen a vásárolt lakásban lakniuk, a vásárolt lakásra a támogatási szerződés megkötését követő 10 évig terjedő időszakra az állam javára jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.

A támogatott személynek a folyósítást követően 30 napon belül lakcímkártyával kell igazolnia, hogy a lakás mindazon személyek lakóhelye, akiknek egyúttlakására tekintettel a vissza nem térítendő támogatásokat az állam nyújtotta.

A tilalom lejártáig terjedően a kedvezménnyel érintett lakásban harmadik személy öröklés révén szerezhethet tulajdonjogot vagy haszonélvezeti jogot, illetve közérdekű használati jog kerülhet bejegyzésre.

Lakásbiztosítással kell-e rendelkezni a családi otthonteremtési kedvezménnyel vásárolt lakásnak?

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

Igényelhető-e a kölcsönszerződést követően született gyermek után a későbbiekben a kedvezmény?

Ha az igénylő a használt lakása megvásárlásához lakáscélú hitelintézeti kölcsönt vett igénybe, akkor a kölcsönszerződés aláírását követően (vállalás esetén csak a gyermekvállalást teljesítését követően) született gyermeke után is igényelheti a kedvezményt. A lakáscélú hitelintézeti kölcsön megkötésének időpontjában hatályos jogszabályi feltételek mellett, a támogatás a kölcsönrel vásárolt lakást terhelő, a még fennálló (fel nem mondott) lakáscélú hitelintézeti kölcsöntartozás csökkentésére használható fel.

Az utóbb született gyermek utáni kedvezmény összege gyermekenként 400 ezer Ft.

Az utóbb született gyermek után járó kedvezmény csak a kedvezmény elbírálására jogosult hitelintézetnél felvett és fennálló lakáskölcsön csökkentésére számolható el.

A családi otthonteremtési kedvezményre vonatkozó részletes szabályokat a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet tartalmazza.

A 2016. február 11-ét megelőzően a korábbi, a lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet alapján benyújtott, még el nem bíralt használt lakás vásárlásához igényelhető családok otthonteremtési kedvezménye iránti kérelmekre – ha az az igénylőre kedvezőbb – a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet szerinti családi otthonteremtési kedvezmény szabályai alkalmazhatók.

1. ÉS 2. PONTRA VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK:

A támogatott ingatlan földrajzi helye

A lakáscélú állami támogatásokkal kizárólag Magyarország területén vásárolható használt lakás.

A támogatás igénylésének határideje:

A kamattámogatott kölcsön és a családi otthonteremtési kedvezményre való jogosultság megállapítását legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésétől számított 120 napon belül lehet kérni a hitelintézettől.

Lakásvásárlás esetén a kamattámogatott kölcsön és a családi otthonteremtési kedvezmény 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.

A lakáscélú állami támogatások a használt lakás megvásárlásáról szóló adásvételi szerződésében szereplő vételár, illetve lakáscsere esetén a vételár-különbözet megfizetéséhez igényelhetőek, ezért mindenképpen szükséges az adásvételi szerződésben a lakáscélú állami támogatás megnevezését és annak igényelt összegét is feltüntetni.

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

Hol igényelhetők a tájékoztatóban szereplő lakáscélú állami támogatások?

A lakáscélú állami támogatások <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/lakastamogatas> linken található hitelintézeteknél és takarékszövetkezeteknél igényelhetők.

Hogy kell kiszámítani a hasznos alapterületet az 1. pont szerinti kamattámogatott kölcsön és/vagy a családi otthonteremtési kedvezmény 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.

Ki lehet jogosult a magyar állampolgárokon kívül a kamattámogatott kölcsön és a családok otthonteremtési kedvezmény 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
- a menekült vagy oltalmazott jogállással rendelkező személy.

Mikor kezdhető meg és hogyan történik a kölcsön, illetve a családi otthonteremtési kedvezmény folyósítása?

A kamattámogatott kölcsön és a családi otthonteremtési kedvezmény egy összegben történő folyósítása akkor kezdhető meg, ha a támogatottak a saját erőként vállalt pénzeszközeiket a vásárlás finanszírozására már felhasználták.

Mire kell még odafigyelni?

- A támogatott személy a kamattámogatott kölcsön iránti kérelmét az állammal a támogatás nyújtására szerződött, illetve a családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelmét a vonatkozó jogszabályban foglalt kötelezettségének eleget tevő 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 hiánytalanul 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 nem teljesülő jogszabály szerinti igénybevételi feltételek megjelölésével, továbbá arról, hogy ha az igénylő a kérelem elutasításával nem ért egyet, a kamattámogatott kölcsönre, illetve a családi otthonteremtési kedvezményre jogosító feltételeknek való megfelelés megállapítását kérheti a kormányhivaltól. 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.

- Az igénylőnek vállalnia kell, hogy lakás vásárlása esetén a telekárat is tartalmazó vételár, lakáscsere esetén a vételár-különbözet, legfeljebb 10%-át (foglaló) fizeti meg készpénzben, a fennmaradó vételárrészt az eladó által megjelölt fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti.
- A lakástulajdonosnak az utolsó részfolyósítást követően
 - o a 1. pont szerinti kölcsön esetén legfeljebb egy éven belül,
 - o a családi otthonteremtési kedvezmény esetén legfeljebb 30 napon belüllakcímkártyával 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 vásárlásához hitelintézettől felvett lakáskölcsönnek arra a részére, amelyre a vásárolt lakás 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.
- A lakás vételára nem haladhatja meg
 - a) Budapesten és megyei jogú városokban használt lakás esetén a 12 millió forintot (általános forgalmi adóval együtt, telekhányad nélkül),
 - b) más településeken használt lakás esetén a 8 millió forintot (általános forgalmi adóval együtt, telekhányad nélkül).
- Igénybevétel esetén egyszeri 2 %-os kezességvállalási díjat kell fizetni a kölcsön állami kezességgel biztosított részére.
- A kezességvállalással biztosított kölcsön csak forint alapú lehet.
- Az állami kezességvállalásra való jogosultság megállapítását az adásvételi szerződés aláírást követő 120 napon belül kell kérni a hitelintézettől.

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

A lakásvásárlási célra elótakarékoskodók lakástakarékpénztári betétben elhelyezett megtakarításaik után állami támogatás jár, 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-elótakarékoság 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!

hrsz	cím	terület (m ²)	jelleg	megjegyzés	bérbeadva
918	Bocskai u.	3495	beépítetlen		
945	Bocskai u.	1263	beépítetlen	lakótelek	2020.02.03-ig
946	Bocskai u.	1262	beépítetlen	lakótelek	2020.02.03-ig
951	Bocskai u.	1368	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
952	Bocskai u.	1413	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
953	Bocskai u.	1458	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
973	Bocskai u.	1764	beépítetlen	lakótelek	
976	Bocskai u.	1786	beépítetlen	lakótelek	
1014	Hajnal sor	1270	beépítetlen	lakótelek	
1017	Hajnal sor	1270	beépítetlen	lakótelek	2019.10.31-ig
1019	Hajnal sor	1258	beépítetlen	lakótelek	
1022	Hajnal sor	1258	beépítetlen	lakótelek	
1023	Hajnal sor	1259	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
1026	Hajnal sor	1259	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
1027	Hajnal sor	1259	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
1030	Hajnal sor	1259	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
1031	Hajnal sor	1259	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
1032	Vasvári Pál u.	1259	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
1034	Vasvári Pál u.	1259	beépítetlen	lakótelek	2020.02.03-ig
1035	Vasvári Pál u.	1259	beépítetlen	lakótelek	2020.02.03-ig
1036	Hajnal sor	1259	beépítetlen	lakótelek	2020.02.03-ig
1037	Hajnal sor	1259	beépítetlen	lakótelek	2020.02.03-ig
1039	Hajnal sor	1285	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
1040	Hajnal sor	1285	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
1041	Vasvári Pál u.	1286	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
1042	Vasvári Pál u.	1285	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
1043	Vasvári Pál u.	1285	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
1044	Vasvári Pál u.	1282	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
1045	Hajnal sor	1282	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
1046	Hajnal sor	1281	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
1047	Vasvári Pál u.	1281	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
1048	Vasvári Pál u.	1281	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
1049	Hajnal sor	1281	beépítetlen	lakótelek	2020.01.06-ig
1050	Hajnal sor	1283	beépítetlen	lakótelek	
1051	Vasvári Pál u.	1282	beépítetlen	lakótelek	
1091	Vasvári Pál u.	1270	beépítetlen	lakótelek	2017.02.28-ig
1092	Vasvári Pál u.	1290	beépítetlen	lakótelek	2017.02.28-ig
1100	Vasvári Pál u.	1222	beépítetlen	lakótelek	
1101	Vasvári Pál u.	1222	beépítetlen	lakótelek	
3142/1	Szőlők	485	beépítetlen	lakótelek	
3160	Szőlők	389	beépítetlen	lakótelek	
3161	Szőlők	744	beépítetlen	lakótelek	
3164/1	Szőlők	832	beépítetlen	lakótelek	
3164/2	Szőlők	316	beépítetlen	lakótelek	
3165/1	Szőlők	383	beépítetlen	lakótelek	
3165/2	Szőlők	445	beépítetlen	lakótelek	
3165/3	Szőlők	612	beépítetlen	lakótelek	
3197	Szőlők	667	beépítetlen	lakótelek	
3207	Szőlők	566	beépítetlen	lakótelek	
3405	Nagykopáncs	1899	beépítetlen	lakótelek	
3437	Nagykopáncs	1859	beépítetlen	lakótelek	
3441	Nagykopáncs	2127	beépítetlen	lakótelek	2017.04.30-ig
3483	Nagykopáncs	1480	beépítetlen	lakótelek	

