



NEMZETGAZDASÁGI MINISZTERIUM

TÁJÉKOZTATÓ

ÚJ LAKÁS VÁSÁRLÁSHOZ IGÉNYELHETŐ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKRÓL /legalább három gyermek után támogatást igénylők részére/

(Érvényes 2016. február 11-től)

Tisztelt Érdeklődő, Tisztelt Lakásvásárló!

Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 42. § (1) bekezdése és 74.§-a, 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 **az új 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 támogatásbíráló/ hitelbíráló követően állapítható meg.

Új lakás vásárlásához 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. Családi otthonteremtési kedvezménye
 - 2.2. Akadálymentesítési támogatás
- 3.) **Állami kezesség**

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

A következőkben az említett támogatásokat mutatjuk be felsorolásuk sorrendjében.

1. KAMATTÁMOGATOTT LAKÁSVÁSÁRLÁSI KÖLCSÖN

1.1. A HÁROM VAGY TÖBB GYERMEKES CSALÁDOK OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATÁSA

Az otthonteremtési kamattámogatás összeghatártól függetlenül, **a legalább 60 négyzetméter hasznos alapterületű új lakás vagy a legalább 90 négyzetméter hasznos alapterületű új lakóépület vásárlásához** igényelhető.

Az igényelhető kölcsön összege:

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

A kamattámogatás jellemzői:

- **A kamattámogatás időtartama legfeljebb 25 év.**
- **A kölcsön kamata legfeljebb 3%,** amelyet az állam kamattámogatással biztosít.
- A kölcsön kamata a kamattámogatás időszaka alatt 5 évente változhat.
- Az otthonteremtési kamattámogatás kizárólag forint alapú kölcsönhöz vehető igénybe.
- Az otthonteremtési kamattámogatás nem nyújtható:
 - a lakás-takarékpénztárakról szóló törvény szerint megkötött lakás-előtakarékosági szerződés alapján folyósított lakáskölcsönre és áthidaló kölcsönre,
 - a meglévő kölcsöntartozás kiegyenlítésére szolgáló kölcsönhöz és
 - lejárt kölcsöntartozás esetén.
- Az igényléskor a fiatal házaspár legalább egyik tagja nem töltheti be a 40. életévét, ha a kölcsön igényléshez szükséges összesen 3 gyermeket gyermekvállalással kívánják teljesíteni. A gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó határidő 10 év, függetlenül attól, hogy hány gyermek vállalásáról van szó. Ha a határidő lejártáig a vállalását a támogatott személy nem vagy csak részben teljesíti, akkor az igénybevett otthonteremtési kamattámogatás összegét vissza kell fizetni.

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

Az otthonteremtési kamattámogatásra vonatkozó **részletes szabályokat** az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló **16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet** tartalmazza.

1.2. FIATALOK, VALAMINT TÖBBGYERMEKES CSALÁDOK KAMATTÁMOGATOTT KÖLCSÖNE

A fiatalok, valamint többgyermekes családok kamattámogatott kölcsönével vásárolt **új lakásnak** általános forgalmi adó összegét is tartalmazó – telekhányad nélkül számított – vételára:

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

Az igényelhető kölcsön összege:

Az új lakás vásárlásához igényelhető kamattámogatott kölcsön összege a fővárosban és a megyei jogú városokban legfeljebb 12,5 millió forint, egyéb településeken legfeljebb 10 millió forint lehet.

A fiatalok, valamint többgyermekes családok kamattámogatott kölcsönét

- a legfeljebb egy gyermeket nevelő, nagykorú, 35. életévüket még be nem töltött személy, vagy
- a legalább két gyermeket nevelő, nagykorú, 45. életévüket még be nem töltött személy igényelheti. Ha a fiatal vagy a többgyermekes személy párkapcsolatban él, 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%

- A kamattámogatott kölcsönrel 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.
- 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 vásárolt lakás a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésétől számított egy éven belül elidegenítésre (értékesítésre) kerül, úgy a kamattámogatás megszűnik, és az adós köteles az addig igénybevett kamattámogatást a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) szerint számított kamataival együtt visszafizetni.

Mi minősül lakásnak?

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

Mi minősül új lakásnak?

A meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével:

- a) 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,

- b) az a) pontban foglaltaknak megfelelő lakás, amelyet jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó természetes személy részére való értékesítés céljára épít, vagy épített, és
 - ba) amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek, vagy
 - bb) amelyet másodízben értékesítenek természetes személy részére, feltéve, hogy a második eladó hitelintézet vagy ingatlan-forgalmazással üzletszerűen foglalkozó jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó.

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.

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

2.1.1. CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY (CSOK)

A családi otthonteremtési kedvezmény vissza nem térítendő támogatás, ami **a 2008. július 1-jén vagy azt követően kiadott használatbavételi engedéllyel**, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal rendelkező **új lakás vásárlásához igényelhető**, amelyet gazdálkodó szervezet természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy épített, és amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek.

A három vagy több gyermek után támogatást igénylők esetén a családi otthonteremtési kedvezménnyel **vásárolható lakás hasznos alapterülete legalább 60 m²**, az **egylakásos lakóépület hasznos alapterülete legalább 90 m²**.

A lakás hasznos alapterülete legkisebb mértékének számításánál a fiatal házaspár által vállalt, illetve az igénylővel közös háztartásban élő, vele együtt költöző olyan gyermeket kell figyelembe venni, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igénylik (ideértve azon gyermekeket is, akik után az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást vagy ezt megelőlegező kölcsönt már igénybe vettek).

A családi otthonteremtési kedvezményének összege – ide értve a megelőlegezetten igényelt kedvezményt is – a **három vagy több gyermek után 10.000.000 Ft**.

Kik igényelhetik a kedvezményt?

- **életkori megkötéstől függetlenül a nagykorú természetes személyek** (házastársak, élettársak, egyedülállók) a **már meglévő gyermekük és/vagy a terhesség betöltött 24. hetét követően magzat vagy ikermagzat után**, illetve
- olyan fiatal házaspárok, akiknél a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtásakor legalább az egyik fél nem töltötte be a **40. életévét** – az eltartott gyermekek számától függetlenül – **legfeljebb három gyermek vállalásával** (megelőlegezett CSOK).

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

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

melyik igénylő élettársi fél saját gyermekei után jogosultak a magasabb összegű kedvezményre,

5. az élettársak, a velük közös háztartásban élő **közös és mindkét fél saját gyermeke után együttesen** igényelhető támogatási összeg meghatározásához ki kell számolni, hogy melyik igénylő élettársi fél saját és közös gyermekei után jogosultak a magasabb összegű kedvezményre.

A 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 kedvezményre való jogosultság vizsgálatánál a 16/2016. (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 17/2016. (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 új lakásban kell teljesíteni.

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, ha legfeljebb három gyermek megszületését vállalják. A támogatás összege megegyezik a meglévő gyermekek után igényelhető családi otthonteremtési kedvezményével.

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

A hitelintézet a megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezményre vonatkozó kérelmet elutasítja, ha a gyermekvállalást nyilvánvalóan lehetetlennek minősíti.

A gyermekvállalás teljesítésére előírt határidő a vállalt gyermekek számától függetlenül 10 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. A gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó határidő a várandósság tényének orvosi bizonyítvánnyal történő igazolása esetén a várandósság végéig meghosszabbodik.**

Megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény esetén az igénylőnek kérelmeznie kell a támogatott lakás fekvése szerint illetékes megyei kormányhivaltól 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.

FIGYELEM!

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

Igényelhető-e a kedvezmény, ha a gyermek után már korábban történt igénybe vétel?

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

Mi minősül új lakásnak a családi otthonteremtési kedvezmény vonatkozásában?

A meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével:

- az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített, **a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan** a hozzá tartozó földrészlettel (a továbbiakban: lakás), amely elkészültét követően használatbavételi vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolandó használatbavétel tudomásulvételi vagy bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány iránti eljárásra köteles, **ideértve a tanyán található lakóépületet is**, és amely legalább az alábbi feltételeknek megfelel:

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel – ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel –, továbbá fürdőhellyel és WC-vel rendelkezik,
 - b) közműves villamos energia szolgáltatással rendelkezik,
 - c) egyedi fűtési móddal rendelkezik,
 - d) közműves szennyvízelvezetéssel rendelkezik, vagy ha nincs a településen (településrészen) közműves szennyvízelvezetés, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik, és
 - e) közműves ivóvíz-szolgáltatással rendelkezik, vagy ha a településen (településrészen) nincs közműves vízszolgáltatás, a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van;
- tetőtér beépítéssel vagy emelet-ráépítéssel létrehozott lakás akkor, ha a tetőtér beépítés vagy emelet-ráépítés révén legalább két új önálló albetétként nyilvántartott, lépcsőházból vagy szabadlépcsőn megközelíthető, külön bejárattal rendelkező, az előző bekezdés a)-e) pontja szerinti feltételnek megfelelő újabb lakás jön létre.

Tetőtér-beépítés és emelet-ráépítés esetén tehát csak abban az esetben minősül új lakásnak a tetőtér beépítésével vagy az emeletráépítéssel létrehozott lakás, amennyiben legalább kettő, új önálló albetétként nyilvántartott lakás jön létre a tetőtérben vagy az új épületszinten.

Hogyan kell igazolni a lakás műszaki állapotának megfelelőségét?

A lakás műszaki állapotának – ingatlan-értébecslési szakvélemény alapján – 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 szakvéleménnyel igazolhatja a lakás lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságát. A lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságot igazoló szakvélemény megléte esetén a lakhatási igények kielégítésére való alkalmatlanságra hivatkozással a hitelintézet nem utasíthatja el kérelmet.

Hogyan kell igazolni a családi otthonteremtési kedvezmény, illetve családi otthonteremtési kedvezmény és az otthonteremtési kamattámogatás együttes igénybevételénél, hogy az igénylő köztartozásmentes adózó és legalább 2 éves, folyamatos TB jogvisztonnyal 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** – ide nem értve a közfoglalkoztatási jogviszonyban foglalkoztatott személyt – **vagy** a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó **felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat**, és
 - legalább 2 éve folyamatosan – ideértve azt is, ha a legalább 2 éves folyamatos biztosításban legfeljebb 30 nap megszakítás van –:
 - a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosított – ide nem értve a közfoglalkoztatási jogviszonyban foglalkoztatott személyt –, vagy
 - a köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó középfokú 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 igazolja.

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.

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

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 az otthonteremtési kamattámogatás és 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 pedig a támogatási szerződésmegkötését követő **10 évig terjedő időszakra az állam javára jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.**

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

Az **elidegenítési és terhelési tilalom lejártáig terjedően a kedvezménnyel érintett lakásban** harmadik személy legfeljebb öröklés révén szerezhet tulajdonjogot vagy haszonélvezeti jogot, illetve közérdekű használati jog kerülhet bejegyzésre.

Mi nem minősül a támogatás folyósítását követő 10 éves időtartam alatt teljesítendő életvitelszerű bentlakási kötelezettség megszegésének?

- a gyermek – a gyermekvédelmi szakellátások körébe tartozó otthont nyújtó ellátás keretében elhelyezett gyermek kivételével – tanulmányai folytatása miatt átmenetileg nem a támogatott személy lakásában lakik, a támogatott személyt vagy a gyermeket, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelték, egészségi állapota miatt tartósan egészségügyi intézményben kezelik,
- ha a támogatott személy és a gyermek, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelték, a támogatott személy munkavállalására tekintettel - indokoltan - legfeljebb öt évig az új lakás elhelyezkedése szerinti településtől eltérő településen tartózkodik,
- ha a támogatott személy vagy a gyermek, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelték, közeli hozzátartozó ápolása miatt ideiglenesen nem az új lakásban lakik,
- a támogatott személy a családi otthonteremtési kedvezményről szóló jogszabály 1. számú mellékletében nem szereplő vétség miatt letöltendő szabadságvesztés büntetését tölti,
- a nagykorú gyermek, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelték, elköltözik vagy
- a kiskorú gyermek, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelték, a nagykorúvá válását követően elköltözik.

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

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

A családi otthonteremtési kedvezményére vonatkozó **részletes szabályokat** az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló **16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet** tartalmazza.

2.1.2. 17/2016. (II. 10) KORM. RENDELET SZERINTI CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY ÖSSZEGÉNEK IGÉNYBEVÉTELE ÚJ LAKÁS VÁSÁRLÁSA ESETÉN

Ha az igénylő (együttes igénylő) **nem tud eleget tenni** az új lakások építéséhez és vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásokról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendeletben meghatározott **családi otthonteremtési kedvezmény igénylési feltételeinek**, de teljesíteni tudja a használt lakásra vonatkozó családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet szerinti, **a használt lakásokra vonatkozó jogosultsági feltételeket, akkor az alábbi összegek igényelhetőek** új lakás vásárlásához:

- 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.

Az igényelhető támogatási összeg számításánál a meglévő és legfeljebb két vállalt gyermek vehető figyelembe.

A vásárolandó lakás hasznos alapterülete:

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

A támogatás igénylésének eljárási szabályaira, a támogatás folyósítására, felhasználásának ellenőrzésére és a támogatás visszafizetésére az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet szabályait kell megfelelően alkalmazni.

A 2016. január 1-jét követően, de 2016. február 11-ét megelőzően a korábbi, a lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet alapján benyújtott, még el nem bíralt új lakás vásárlásához igényelhető családok otthonderemtési kedvezménye iránti kérelmekre – ha az az igénylőre kedvezőbb – a 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet szerinti családi otthonderemtési kedvezmény szabályai alkalmazhatóak.

2.2. AKADÁLYMENTESÍTÉSI TÁMOGATÁS

Akadálymentesítési támogatás igényelhető akadálymentes új lakás vásárlására, 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.

1. ÉS 2. PONTRA VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK:

A támogatott ingatlan földrajzi helye

A lakáscélú állami támogatásokkal kizárólag Magyarország területén vásárolható új lakás.

A támogatás igénylésének határideje:

A kamattámogatott kölcsönökre, az akadálymentesítési támogatásra és a családi otthonderemtési kedvezményre való jogosultság megállapítását legkésőbb **az adásvételi szerződés megkötésétől számított 120 napon belül lehet kérni a hitelintézettől**.

A kamattámogatott kölcsön, az akadálymentesítési támogatás és a családi otthonderemtési 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 az új lakás megvásárlásáról szóló adásvételi szerződésében szereplő vételár megfizetéséhez igényelhetőek, ezért mindenképpen szükséges az adásvételi szerződésben a lakáscélú állami támogatás megnevezését és annak igényelt összegét is feltüntetni.

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

Hol igényelhetőek a tájékoztatóban szereplő lakáscélú állami támogatások?

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

Ki lehet jogosult a magyar állampolgárokon kívül a kamattámogatott kölcsönök, az akadálymentesítési támogatás és a családi 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
- a menekült vagy oltalmazott jogállással rendelkező személy.

Milyen kizáró tényezők vannak az otthonteremtési kamattámogatás és a családi adókedvezmény igénylésekor?

Nem igényelhető a kedvezmény a jogszabály 1. melléklete szerinti felsorolt bűncselekmény elkövetése esetén, illetve amennyiben az igénylő ehhez kapcsolódóan a büntetett előléthez kapcsolódó hátrányos jogkövetkezmények alól még 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 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 szerezhet tulajdont az otthonteremtési kamattámogatás és a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevétele esetén az újonnan vásárolt lakásban?

Az újonnan vásárolt lakásban csak a támogatott személyek szerezhetnek tulajdont. **Házaspár, illetve élettársak esetén a lakásban mindkét félnek** az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie.

Hogyan kell kiszámítani a lakás **hasznos alapterületét** az 1.1. pont szerinti kamattámogatott kölcsön és a családi 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.

Ki jogosult az 1.2. pont szerinti kamattámogatott kölcsön, az akadálymentesítési támogatás és 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 megszüntetése, 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 terhelten 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.

Mikor kezdhető meg a kamattámogatott kölcsönök, az akadálymentesítési támogatás, illetve a családi otthonteremtési kedvezményének folyósítása?

A kamattámogatott kölcsönök, a családi otthonteremtési kedvezménye és az akadálymentesítési támogatás folyósítása akkor kezdhető meg, ha a támogatottak a saját erőként vállalt pénzeszközeiket a vásárlás finanszírozására már felhasználták.

Mit kell figyelembe venni az 1.2. pont szerinti kamattámogatott kölcsön, az akadálymentesítési támogatás igénylésekor a rendelkezésére álló saját erőként?

Az igénylő rendelkezésére 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 kölcsönök az értékesített lakás, illetve tulajdoni hányad eladási árából végtörlesztett összegével,
- a számlával igazolt ingatlanközvetítői jutalék összegével,
- 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,
- a családi otthonteremtési kedvezményével vásárolni kívánt lakás telekárát is tartalmazó vételárának 10 %-ával, ha ezen összeg kifizetése - adásvételi szerződéssel igazoltan - a korábbi lakás eladását bejegyző ingatlan-nyilvántartási eljárásban hozott határozat kiadásának időpontját legfeljebb 120 nappal előzi meg.

Milyen összegben kell a támogatott személynek eleget tenni a számlabenyújtási kötelezettségnek új lakás vásárlása esetén?

A támogatott személynek vállalnia kell, hogy az egyösszegű folyósítást megelőzően bemutatja az adásvételi szerződésben szereplő teljes vételárról (lakás és telekárát egyaránt tartalmazó), saját nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított számlákat, egyszerűsített számlákat (a továbbiakban: számla).

A lakásvásárlást igazoló számlaként csak olyan számla fogadható el, amelyet olyan egyéni vállalkozó, gazdasági társaság állított ki, amely a számlakibocsátás időpontjában szerepel NAV külön nyilvántartásában működő adóalanyként vagy a támogatott személy a számlákhoz csatolja az állami adóhatóság igazolását, mely szerint a számlakibocsátó a számla kibocsátásának időpontjában az állami adóhatóság nyilvántartásában működő adóalanyként szerepelt.

Mivel csökkenthető a számlabenyújtási kötelezettség?

Hatósági árverésen vásárolt, használatbavételi engedéllyel vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal rendelkező lakás esetén számla benyújtási kötelezettség az árverési jegyzőkönyv szerinti vételárral csökkenthető.

Mire kell még odafigyelni?

- A támogatott személy **a 1.2. szerinti kamattámogatott kölcsön, az akadálymentesítési támogatás iránti kérelmét** az állammal a támogatás nyújtására szerződött, illetve **az otthoneremtési kamattámogatás és a családi otthoneremtési 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 a hitelintézet belső szabályzata szerinti 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, az akadálymentesítési támogatásra, illetve a családi otthoneremtési kedvezményére jogosító feltételeknek való megfelelés megállapítását kérheti a kormányhivattaltól.** 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 a telekárat is tartalmazó vételárat az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti. Ha az eladó és a vevő előleg vagy foglaló megfizetéséről állapodik meg, az az **új lakás vásárlása esetén a telekárat is tartalmazó vételár legfeljebb 10%-áig készpénzben is teljesíthető.**
- A lakástulajdonosnak az **utolsó részfolyósítást követően**
 - az akadálymentesítési támogatás esetén **legfeljebb egy éven belül,**
 - az otthoneremtési kamattámogatás és a családi otthoneremtési kedvezmény esetén **legfeljebb 30 napon 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 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
 - o Budapesten és megyei jogú városokban új lakás esetén (általános forgalmi adóval együtt, telekhányad nélkül) a 15 millió forintot,
 - o más településeken új lakás esetén (általános forgalmi adóval együtt, telekhányad nélkül) 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.
- 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 előtakarékoskodók 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-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!***