

TÁJÉKOZTATÓ A CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNYRŐL

A 16/2016. Korm. rendeletben és 17/2016 Korm. rendeletben (a továbbiakban együttesen: Rendelet) meghatározott Családi Otthonteremtési Kedvezmény (továbbiakban: CSOK) új lakás építése, vásárlása, illetve használt lakás vásárlása, bővítése esetén igényelhető állami támogatás. Jelen tájékoztató célja, hogy összefoglalja a CSOK legfontosabb tudnivalóit.

Milyen célokra igényelhető a CSOK?

A (telekár és a beépített, szabadon álló berendezések nélküli) bekerülési költség fedezetére 2008. július 1-jén, vagy azt követően kiállított

- építési engedéllyel vagy
- egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer által előállított igazoló dokumentummal rendelkező

vagy a vonatkozó építésügyi jogszabályi előírások alapján építési engedély vagy egyszerű bejelentés nélkül létesíthető ÚJ lakás építésénél.

A vételár kiegyenlítéséhez a 2008. július 1-jén, vagy azt követően kiállított

- használatbavételi engedéllyel vagy
- a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy
- egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal rendelkező, vagy
- a kérelem benyújtásának időpontjában építési engedéllyel vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer vagy 2019. október 24. előtt tett bejelentés esetén az elektronikus építési napló üzemeltetője által előállított igazoló dokumentummal, hatósági bizonyítvánnyal vagy az elektronikus építési napló üzemeltetője által előállított visszaigazolással rendelkező, de használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkező és az igényléskor még építés alatt álló ÚJ lakás vásárlásánál, amelyet gazdálkodó szervezet természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy építtet, és amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek.

A vételár kiegyenlítéséhez Használt lakás vásárlásánál.

A bekerülési költség fedezetére Használt lakás bővítésénél.

Több lakásból álló közös tulajdonú új lakás építése, vásárlása, illetve használt lakás vásárlása esetén a kedvezményrel érintett lakásra vonatkozóan használati megosztási szerződés alapján a támogatott személyek kizárólagos használati jogának kell fennállnia, melyről az igénylőknek büntetőjogi felelősségvállalással teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan kell nyilatkozni. Több lakásból álló osztatlan közös tulajdonú ingatlan esetén, közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzet magánokiratba foglalt használati megosztási szerződés, a tulajdonostársak határozata, vagy bírósági ítélet alapján az új lakásra vonatkozóan a támogatott személyeknek kizárólagos használati joggal kell rendelkeznie.

ÚJ LAKÁSNAK minősül:

A meglévő épület, vagy épületrész átalakításának kivételével az alapozási munkáktól kezdődően - kivéve, ha a meglévő alap szakértői vélemény alapján felhasználható - teljes egészében újonnan épített, vagy emelet-ráépítéssel, tetőtér- beépítéssel létrejött lakás. Szükséges feltétel emellett, hogy az építéssel olyan lakóegység jöjjön létre, amely rendelkezik

- 12 m² 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, b) közműves villamos energia szolgáltatással,
- c) egyedi fűtési móddal,
- d) közműves szennyvízelvezetéssel, vagy ha nincs a településen (településrészen) közműves szennyvízelvezetés, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik,
- e) közműves ivóvíz-szolgáltatással, vagy ha a településen (településrészen) nincs közműves vízszolgáltatás, a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van;

További feltétel, hogy az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények [253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet] szerint megfelel, valamint elkészültét követően - amennyiben szükséges- használatbavételi eljárásra köteles. Ugyancsak szükséges feltétel, hogy az ingatlan nyilvántartásban lakóház vagy lakásként van / lesz nyilvántartva.

Nem minősül új lakásnak a meglévő épület vagy épületrész átalakításával kialakított lakás.

Emelet-ráépítés, tetőtér-beépítés (ideértve azt az esetet is, ha az az építmény térfogatnövekedésével nem jár) esetén, az emeleten, tetőtérben új, önálló társasházi tulajdoni különlapon nyilvántartott vagy több lakásból álló osztatlan közös tulajdon esetén kizárólagos használati joggal rendelkező, lépcsőházból vagy szabadlépcsőn megközelíthető, külön bejárattal rendelkező fenti a.) - e.) pontoknak megfelelő újabb lakás jön létre.

ÚJ lakás ÉPÍTÉSNEK minősül:

Az olyan ingatlan tulajdonjogának megszerzése is, amely a megszerzés pillanatában még a) használatbavételi engedéllyel (ha az szükséges) vagy b) használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy c) egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal (ha az szükséges) még nem rendelkezik és az építkezés a) 2008. július 1-én vagy azt követően kiadott építési engedély, b) 2016. január 1-ét követően egyszerű bejelentéshez kötött építkezés esetén az építésügyi hatóság által kiállított, a bejelentés megtörténtét igazoló dokumentum alapján történik. Az építési engedély vagy egyszerűsített építés bejelentés szükségességét a bank a benyújtott dokumentumok és a helyszíni szemlék alapján ellenőrzi.

Lakás BŐVÍTÉSÉNEK minősül:

A lakás hasznos alapterületének legalább egy lakószobával történő növelése érdekében végzett építési tevékenység, ideértve az építmény térfogatnövelésével nem járó tetőtér- beépítést is.

Emelet-ráépítéssel vagy tetőtér-beépítéssel létrehozott lakás akkor, ha az emelet-ráépítés vagy tetőtér-beépítés révén nem jön létre új, önálló albetétként, vagy osztatlan közös tulajdonként nyilvántartott új, önálló lakás.

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

Lakás bővítése esetén a bővítendő lakásnak a kérelem benyújtásának időpontjában az igénylő és mindazon személyek lakóhelyeül, szálláshelyeül kell szolgálnia, akiknek együttlakására tekintettel az igénylő a családi otthonteremtési kedvezményre jogosult, és a bővítést követően lakhatási körülményeiknek javulnia kell és el kell érnie az előírt minimális hasznos alapterületet.

A bővítésre igényelt CSOK szerződés megkötésének a feltétele, hogy a bekerülési költséget tartalmazó költségvetést a bank elfogadja

Lakás bővítése esetén bekerülési költségnek minősül: a ténylegesen megfizetett (telekár és beépített vagy szabadon álló berendezési tárgyat nem tartalmazó) költség, ide értve a lakás épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helységeinek, tároló helységeinek és központi berendezéseinek építési költsége, lebonyolítási költségek, köztük a műszaki tervezés, a hatósági engedélyezés - ideértve a használatbavétel tudomásulvételét - és a műszaki ellenőrzés költsége, a bővítéshez szükséges földmunka elvégzésének költségei, a bővítés megépítése érdekében felmerült építménybontási költségek, a Lechner Tudásközpont Nonprofit Korilátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont) honlapján nyilvánosan

elérhető Nemzeti Mintaterv Katalógusból kiválasztott, felhasználói szerződésben rögzített mintatervnek az érintett építési helyszínre történő adaptálásához kapcsolódó tervezési díj (a továbbiakban: adaptációs költség).

A különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tároló, lomkamra építési költsége nem része a költségvetésnek.

Ki után igényelhető?

Az igénybe vehető CSOK összegének meghatározásakor figyelembe kell venni a házastársak / fiatal házaspár / élettársak vagy az egyedülálló igénylővel közös háztartásban élő, vele együtt költöző (vérszerinti vagy örökbefogadott) gyermeke(ke)t, valamint a fiatal házaspár által közösen vállalt gyermek(ek)et is.

A CSOK szempontjából gyermeknek tekintendő

a magzat vagy az ikermagzat, a várandósság betöltött 12. hetét követően, valamint aki az igénylő vér szerinti vagy örökbefogadott eltartott gyermeke és a 25. életévét még nem töltötte be, vagy a 25. életévét már betöltötte, de megváltozott munkaképességű személy

A CSOK ugyanazon gyermek után csak egy alkalommal vehető igénybe, ideértve az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint igénybe vett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást is, vagy ezt megelőlegező kölcsönt is.

A korábban kapott közvetlen, vissza nem térítendő állami támogatás (SZOC.POL., LÉK, LÉT) és ezt megelőző kölcsönnek az újabb igénylésig vissza nem fizetett összegével csökkentett CSOK összeg igényelhető. Ha az igénylő számára kedvezőbb, akkor az adható CSOK összegét azon, az igénylés időpontjában meglévő gyermekek figyelmen kívül hagyásával kell megállapítani, akik után az igénylő korábban vissza nem térítendő állami támogatást vagy megelőlegező kölcsönt vett igénybe. A családi otthonteremtési kedvezmény összegének megállapításánál nem kell figyelembe venni a 2011. december 31. napját követően igényelt és az újabb támogatási kérelem benyújtásának időpontjáig már visszafizetett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy ezt megelőlegező kölcsön összegét.

Mekkora összegű CSOK igényelhető?

ÚJ LAKÁS ÉPÍTÉSE VAGY VÁSÁRLÁSA ESETÉN			
Gyermek(ek) száma (meglévő + vállalt)	Lakás min. hasznos alapterülete	Ház min. hasznos alapterülete	CSOK max. összege
1 gyermek	40 m ²	70 m ²	600 000 Ft
2 gyermek	50 m ²	80 m ²	2 600 000 Ft
3 vagy több gyermek	60 m ²	90 m ²	10 000 000 Ft

HASZNÁLT LAKÁS VÁSÁRLÁSA VAGY BŐVÍTÉSE ESETÉN		
Gyermek(ek) száma (meglévő + vállalt)	Lakás min. hasznos alapterülete	CSOK max. összege
1 gyermek	40 m ²	600 000 Ft
2 gyermek	50 m ²	1 430 000 Ft
3 gyermek	60 m ²	2 200 000 Ft
4 vagy több gyermek	70 m ²	2 750 000 Ft

Új lakás építése esetén a CSOK összege (a táblázatban szereplő max. összegek figyelembevételével) a kérelem benyújtásakor az épület készültségi fokának megfelelő, az építési költségvetésből még fennmaradó bekerülési költség után igényelhető, amennyiben az építési tevékenység még nem fejeződött be.

Új lakás építése esetén a használatba vételi engedély vagy hatósági bizonyítvány kiállítást megelőzően ugyanazon célra további támogatás igényelhető, melynek feltételei a következők:

- újabb született vagy örökbefogadott gyermek vagy 12.hetet betöltött várandósság és
- a megnövekedett gyermekszámhoz tartozó feltételek (hasznos alapterület, biztosított jogviszony az eredetileg benyújtott kérelem időpontjára vonatkoztatva) és
- az építési költségvetésnek a különözeti támogatási összeggel történő megemlése és a módosított költségvetés bank általi elfogadása.

Az így megállapított támogatás további összege a korábban már leszerződött támogatás és az új gyermekszámra tekintettel megállapított támogatás különbözete. Ezen feltételek teljesítése esetén a Bank a már megkötött támogatási szerződést a kiegészített kérelemnek megfelelően módosítja.

Az e módon igénybe vett második támogatásra a 2022.január 1. napja előtt megkötött támogatási szerződések vonatkozásában is van lehetőség.

Építőközösség esetén a támogatás a felépítendő társasházból az építőközösségi szerződés alapján megállapítható bekerülési költségnek az építőközösségi szerződés szerint tulajdonába kerülő lakásra számított és a közös tulajdonba kerülő épületrészekből őt megillető tulajdoni hányad arányában, az építőközösség nevére kiállított számlák alapján igényelhető.

Ki igényelheti a megelőlegező CSOK-ot?

Csak **fiatal házaspár** igényelheti (ahol a kérelem beadásának pillanatában legalább az egyik fél még nem töltötte be a 40. életévét) a már meglévő és a vállalt gyermekek után:

Új lakás építése, vásárlása, használt lakás vásárlása, bővítése esetén: a gyermektelen házaspár a meglévő gyermekeik számától függetlenül legfeljebb 3, gyermek születését vállalhatja.

A GYERMEKVÁLLALÁSÁNAK TELJESÍTÉSÉNEK HATÁRIDEJE	
1 gyermek vállalása esetén	4 év
2 gyermek vállalása esetén	8 év
3 gyermek vállalása esetén	10 év

Ha a fiatal házaspár korábban megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezményt vett igénybe, akkor megelőlegezett CSOK-ra újabb szerződést csak akkor köthetnek, a korábbi gyermekvállalás teljesült, vagy a korábbi támogatásnak legalább a nem teljesült gyermekvállalásra jutó részét a Ptk. szerinti, de legfeljebb 5%-os mértékű kamattal visszafizették.

A vállalt gyermek megszületésére vonatkozó határidő kezdetét:

új lakás építésénél / építési engedélyköteles bővítésnél a használatbavételi engedély kiadásának, a használatbavétel tudomásulvételének vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület bővítésének / felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány a Bank részére történő bemutatásának napjától,
lakás vásárlása esetén a támogatási szerződés megkötésének időpontjától kell számítani.

A használatbavételi engedélyt, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítványt vagy az e bekezdés szerinti nyilatkozatot a házaspár annak kiadását követő 30 napon belül, de legkésőbb a használatbavétel tudomásulvételét követő 45 napon belül köteles a hitelintézet részére bemutatni.

Ha a fiatal házaspár gyermekvállalásra tekintettel korábbi (nem megelőlegezett támogatásra vonatkozó) szerződéssel már rendelkezik, csak akkor jogosult megelőlegezett CSOK-ot igényelni, ha a korábbi gyermekvállalás teljesült vagy a meg nem született gyermekre jutó támogatást maradéktalanul visszafizették a Ptk. szerinti, de 5%-os mértéket meg nem haladó kamattal.

Ha a fiatal házaspár a gyermekvállalást örökbefogadással kívánja teljesíteni és a kormányhivatalnak az örökbefogadásra való alkalmasságot megállapító határozatát a Bank részére a gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó határidő lejártá előtt bemutatja, akkor a határidő 2 évvel meghosszabbodik.

A családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelmet

Vásárlásnál: az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül

Építésnél: a használatbavételi engedély, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány, illetve egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét igazoló dokumentum kiállítását, illetve ha a vonatkozó építésügyi jogszabályi előírások értelmében sem építési engedélyre, sem egyszerű bejelentésre nincs szükség és az építési tevékenység befejezését megelőzően (a hátralevő munkálatokra)

Bővítésnél: építésiengedély-köteles bővítése esetén a használatbavételi engedély kiadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét / egyszerű bejelentéshez kötött bővítése esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítását és az építési tevékenység befejezését megelőzően (a hátralevő munkálatokra)

kell benyújtani a hitelintézethez.

Ki igényelheti a CSOK-ot?

A családi otthonteremtési kedvezményt igényelheti:

- magyar állampolgár és az a személy, akit a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak kell tekinteni,
- a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó A tartózkodás jogát Magyarország területén gyakorolja,
- a harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben foglaltak szerint bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezik,
- a hontalan, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben foglaltak alapján ilyen jogállásúnak ismerték el, vagy

Nem magyar állampolgár részére a családi otthonteremtési kedvezmény a három hónapot meghaladó tartózkodási jogosultság fennállásának időtartama alatt nyújtható, ha Magyarország területén bejelentett lakóhellyel rendelkezik.

A CSOK-ot házastársak, fiatal házaspárok és élettársak együttes igénylőként igényelhetik és mindketten támogatott személlyé válnak.

Melyek a CSOK személyi feltételei?

Biztosítotti jogviszony

A CSOK iránti kérelem benyújtásának időpontjában az igénylő - házastársak, fiatal házaspár vagy élettársak esetén legalább az egyik fél

- a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosított kell, hogy legyen - ide nem értve a közfoglalkoztatási jogviszonyt -, vagy
- középfokú vagy felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat kell, hogy folytasson.
- az illetékes külföldi hatóság vagy a nemzetközi szervezet által 30 napnál nem régebben kiállított igazolással igazolja, hogy Magyarországon folytatott kereső tevékenysége alapján valamely másik állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozik

A biztosított jogviszonynak legalább 180 napja folyamatosnak kell lenni - ideértve, ha legfeljebb 30 nap megszakítás van. A 180 nap teljesíthető:

- a) magyar TB jogviszonnyal (ide nem értve a közfoglalkoztatotti jogviszonyt), vagy
- b) középfokú nevelési-oktatási intézményben vagy felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretébe n folytatott tanulmánnal, vagy
- c) valamely más állam társadalombiztosítási rendszere általi biztosított jogviszonnyal, vagy
- d) a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül, azzal, hogy a 180 napos jogosultsági időszak számítása során a különböző, egymást követő jogosultsági időszakokat össze kell számítani, és a jogosultsági időszakot folyamatosnak kell tekinteni, ha abban egybefüggően legfeljebb 30 nap megszakítás van, melynek időtartama a teljesítendő jogosultsági időszakba nem számít bele;

A közfoglalkoztatási, középfokú nevelési-oktatási intézményben vagy felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatási, illetve kiegészítő tevékenységre vonatkozó jogviszony szünetelése nem minősül a jogviszony megszakításának, de annak időtartama a folyamatos 180 napos időszakba nem számítható be.

A folyamatos 180 napos TB jogviszonyt nem kell igazolnia annak, aki a kormányhivatal jogerős határozata alapján gyermekek otthongondozási díjában vagy ápolási díjban részesül vagy ha megváltozott munkaképességű személynek minősül.

A fentieket nem kell alkalmazni, ha az igénylő, a kérelem benyújtásának időpontjában kereső tevékenysége alapján valamely más állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alatt áll ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolással igazolja valamint teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan vállalja, hogy a támogatási szerződés megkötését követő 180 napon belül a Tbj. 6. §.-a szerinti biztosítottá, vagy a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személlyé válik.

Biztosított jogviszony a 10 millió Ft összegű CSOK igényléshez

A CSOK iránti kérelem benyújtásának időpontjában az igénylő - házastársak, fiatal házaspár vagy élettársak esetén legalább az egyik fél

- a) a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosított kell, hogy legyen - ide nem értve a közfoglalkoztatási jogviszonyt -, vagy
- b) középfokú vagy felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat kell, hogy folytasson.
- c) az illetékes külföldi hatóság vagy a nemzetközi szervezet által 30 napnál nem régebben kiállított igazolással igazolja, hogy Magyarországon folytatott kereső tevékenysége alapján valamely másik állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozik

A biztosított jogviszonynak legalább 2 éve folyamatosnak kell lenni - ideértve azt, ha abban legfeljebb 30 nap megszakítás van. A 2 év teljesíthető:

- d) magyar TB jogviszonnyal (ide nem értve a közfoglalkoztatotti jogviszonyt), vagy
- e) középfokú nevelési-oktatási intézményben vagy felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében folytatott tanulmánnal, vagy
- f) valamely más állam társadalombiztosítási rendszere általi biztosított jogviszonnyal.

A 2 éves időszak számítása során a CSOK igénylését megelőző 180 napos időtartamnak a Tbj. 5.§ (1) bekezdés a), b) és e)-i) pontja szerinti jogviszonyban töltött időnek kell minősülnie, melybe a közfoglalkoztatási jogviszonyban töltött idő nem számít bele.

A folyamatos 180 napos TB jogviszonyt nem kell igazolnia annak, aki a kormányhivatal jogerős határozata alapján gyermekek otthongondozási díjában vagy ápolási díjban részesül, vagy ha megváltozott munkaképességű személynek minősül.

A fentieket nem kell alkalmazni, ha az igénylő, a kérelem benyújtásának időpontjában kereső tevékenysége alapján valamely más állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alatt áll ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolással igazolja valamint teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan vállalja, hogy a támogatási szerződés megkötését követő 180 napon belül a Tbj. 5. §-a szerinti biztosítottá válik.

Nincs köztartozása

Az igénylők egyikének sem lehet az állami adóhatóságnál nyilvántartott, az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII.28. Kor. rendelet 22§(1) bekezdés a.) pontja szerinti összeget meghaladó adótartozása.

Büntetlen előélet

Az igénylő a Rendeletben meghatározott bűncselekmények tekintetében büntetőjogi felelősségét a bíróság nem állapította meg, vagy büntetőjogi felelősségét a bíróság megállapította, de a CSOK igénylésének időpontjában az igénylő és házastársa a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól már mentesült.

Melyek az ingatlanra vonatkozó feltételek?

Az igénylő házaspárnak vagy élettársaknál mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonnal kell rendelkeznie a CSOK-kal érintett ingatlanban és az ingatlanban csak a támogatott személyek szerezhetnek tulajdonjogot.

Ez alól kivétel, ha a támogatott személy halála miatt, annak egyenesági rokona, házas- vagy élettársa szerez tulajdonjogot. Ide értendő az az eset is, amikor - akár már a CSOK kérelem benyújtása előtt - a kiskorú gyermek szerez az elhunyt szülő után tulajdon jogot a CSOK igénybevételével vásárolt vagy épített új lakásban.

Lakásbővítés esetén az érintett lakásban az igénylőnek az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, legalább 50%-os tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie. A CSOK a fenti feltétel hiányában is igényelhető, ha a kedvezményrel érintett lakás tekintetében az elhunyt házastárs vagy élettárs esetében fennállt és a lakásban az elhunyt házastárs vagy élettárs kiskorú gyermeke legalább 50%-ot elérő mértékben tulajdonjogot szerzett.

INGATLAN MINIMÁLIS HASZNOS ALAPTERÜLETE	
Új lakás vásárlása vagy építése esetén	
1 gyermek esetén	40 m ²
2 gyermek esetén	50 m ²
3 vagy több gyermek esetén	60 m ²
Egylakásos lakóépület vásárlása vagy építése esetén	
1 gyermek esetén	70 m ²
2 gyermek esetén	80 m ²
3 vagy több gyermek esetén	90 m ²
Használt lakás vásárlása vagy bővítése esetén	
1 gyermek esetén	40 m ²
2 gyermek esetén	50 m ²
3 gyermek esetén	60 m ²
4 vagy több gyermek esetén	70 m ²

A CSOK a lakás bekerülési költsége vagy vételára megfizetéséhez használható fel.

A CSOK-kal érintett lakásra 10 évig az állam javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.

A támogatott személyek és azon gyermekek, akire tekintettel a CSOK folyósításra került, a támogatás (utolsó rész) folyósítását követő 10 évig életvitelszerűen az új lakásban kell, hogy lakjanak. Ennek igazolása céljából a CSOK (utolsó rész) folyósítását követő 90 napon belül bemutatja a Bank számára a lakcímet igazoló hatósági igazolványt. 2023.07.01-től a lakcím létesítési kötelezettség és az

éltvitelszerű bentlakási kötelezettség teljesítését a Kincstár ellenőrzi.

A Magyar Államot illető elidegenítési és terhelési tilalom idejére a CSOK-kal érintett lakásra a támogatott személynek lakásbiztosítással kell rendelkeznie.

A CSOK folyósítása akkor kezdhető meg, ha a támogatott személy a CSOK-on és a hitelintézeti kölcsönön kívül saját erejét már felhasználta.

A költségek igazolásaként bemutatott számlákat az adásvételi szerződés megkötése, illetve a használatbavételi engedély kiadása, a használatbavétel tudomásulvétele vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány kiadása évének utolsó napjától számított 5 évig kell megőrizni az igénylőnek.

Használt lakás vásárlásánál:

- a lakás vételára legfeljebb 20 százalékkal haladhatja meg a Bank által megállapított forgalmi értéket.

a, Vásárlásra vonatkozó speciális feltételek

Legkésőbb a CSOK folyósításáig az adásvételi szerződésben szereplő, telekárat is tartalmazó vételár 100%-áról a saját nevére szóló számlát kell bemutatni a Bank részére.

A CSOK akkor nyújtható, ha az ingatlan eladója az igénylő(k)nek nem közeli hozzátartozója vagy élettársa. Ha az eladó gazdálkodó szervezet, az igénylő nem lehet vele tulajdonosi kapcsolatban álló magánszemély.

A családi otthonteremtési kedvezmény összegének folyósítása a támogatási szerződés megkötését követően, egy összegben történik, amennyiben (új lakás vásárlása esetén) a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány bemutatása megtörtént.

A (telekárat is tartalmazó) vételárat, lakáscsere esetén a vételár-különbözetet az eladó által megjelölt bankszámlára kell teljesíteni. Ha előleg vagy foglaló megfizetéséről állapodtak meg, a vételár, vételár-különbözet legfeljebb 10%-a készpénzben is teljesíthető.

b, Építésre, bővítésre vonatkozó speciális feltételek

Új lakás építéséhez CSOK abban az esetben igényelhető, ha az igénylő az építési tevékenységet végző gazdálkodó szervezetben nem rendelkezik tulajdonnal, valamint a gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylő(k)nek nem közeli hozzátartozója vagy élettársa.

A CSOK igénybevételeéről szóló támogatási szerződés megkötésének feltétele, hogy az igénylő által benyújtott bekerülési költséget tartalmazó építési költségvetést a Bank elfogadja.

A bekerülési költség legalább 70%-áról a hitelintézet részére számlát és a számla összegének megfizetéséről bizonylatot vagy bankszámlakivonatot kell bemutatni az egyes készütségi fokoknak megfelelően.

Csak azokat a számlák fogadhatók el,

- amiket az építési engedély kiadását vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének bejelentést legfeljebb 6 hónappal megelőzően állítottak ki,
- lakásbővítés esetén a bővítési munkák megkezdését legfeljebb 6 hónappal megelőzően kiállított számlák fogadhatóak el,
- ahol a kibocsátó a számla Banknál történő benyújtásának időpontjában a NAV honlapján közzétett működő adóalany nyilvántartásban szerepel; vagy ha nem szerepel, akkor a támogatott személy a számlákhoz csatolja a NAV igazolását, mely a számla kibocsátásának időpontjában a NAV nyilvántartásában működő adóalanyként szerepelt.

A számlabenyújtási kötelezettség mértéke csökkenthető:

- a benyújtandó számlák összegének legfeljebb 20%-ig, ha bontott anyagok is felhasználásra kerülnek és ennek összegét a felelős műszaki vezető tételesen írásban igazolja, hatósági árverésen vásárolt, használatbavételi engedéllyel, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló vagy bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal nem rendelkező új lakás esetén az árverési jegyzőkönyv

- szerinti vételárral csökkenthető,
- az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény szerinti közhasznú jogállású szervezet vagy települési önkormányzat által kiírt nyilvános pályázat útján az építkezéshez szükséges természetbeni juttatásban részesül, akkor a támogatást nyújtó által igazolt értékéig a számlabenyújtási kötelezettség csökkenthető.

A költségek igazolásaként bemutatott számlákat

- a) a használatbavételi engedély,
- b) a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy
- c) az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány kiadása évének utolsó napjától számított 5 évig kell megőrizni az igénylőnek.

A CSOK összegének folyósítása új lakás építése / meglévő lakás bővítése esetében, készülségi fokkal arányosan, utólagosan történik.

A CSOK utolsó részletének folyósítására

- a) a használatbavételi engedély,
- b) a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy
- c) az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány Bank részére történő bemutatását követően kerülhet sor.

Építésnél a támogatási szerződés megkötésétől számított 2 éven belül, bővítésnél 1 éven belül használatbavételi engedéllyel vagy használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal, illetve egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni a Bank felé az építkezés befejezését.

Új lakás építés esetén a támogatott személy az építési munkálatok befejezésére vonatkozó határidő lejártát megelőzően egy alkalommal kérheti a banktól a vállalt építési munkálatok vagy azok bekerülési költségének módosítása miatt a támogatási szerződés és annak mellékletét képező építési költségvetés módosítását, ha a módosítást követően is biztosítható, hogy az új lakásra előírt feltételek így is teljesülnek. Ha a módosítással csökkenne a költségvetés, akkor a CSOK csak a még fennmaradó bekerülési költséggel megegyező összegben nyújtható.

Melyek a CSOK eljárási szabályai?

Vásárlásnál: az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül

Építésnél: a használatbavételi engedély, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány, illetve egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét igazoló dokumentum kiállítását és az építési tevékenység befejezését megelőzően

Bővítésnél: építésiengedély-köteles bővítés esetén a használatbavételi engedély kiadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét / egyszerű bejelentéshez kötött bővítése esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítását és az építési tevékenység megelőzően lehet benyújtani a CSOK igénylési kérelmet a Bankhoz.

Ha a fenti határidőn belül az igénylő nem él a CSOK igénylésének lehetőségével, arra a határidő lejártát követően már nem tarthat igényt. A CSOK iránti kérelem benyújtásának napja az a nap, amikor a kérelmet és a szükséges dokumentumokat az igénylő hiánytalanul benyújtja a Bank részére. A kérelmet

- új/használt lakás vásárlása esetén 30 napon belül,
- új lakás építése/bővítése esetén 60 napon belül

bírálja el a Bank. Ha a kérelem elbíráláshoz szükséges, a Bank a benyújtott dokumentumok kiegészítését kérheti. A kiegészítésre biztosított időtartam a fenti határidőbe nem számít bele.

Milyen devizanemben igényelhető a támogatás?

A CSOK kizárólag forintban igényelhető.

Milyen költségekkel jár a támogatás igénylése?

KÖLTSÉGEK		
Bírálati díj	igényelt CSOK összeg 1,5%, max. 30.000 Ft	Banknak fizetendő, igényléskor
Fedezet értékelési díj	42.000 Ft / ingatlan	Banknak fizetendő, igényléskor
Tulajdoni lap díja	6.250 Ft / ingatlan	Földhivatalnak fizetendő
Fedezetbejegyzési díj	0 Ft / ingatlan	Földhivatalnak fizetendő

Amennyiben a Banktól lakáscélú kölcsönt is igényelt, a Bírálati díj nem kerül felszámításra.

Amennyiben a CSOK mellett adó-visszatérítést is igényel, akkor a magasabb összegre kerül meghatározásra a Bírálati díj.

Milyen dokumentumok szükségesek az igényléshez?

A Benyújtandó dokumentumok listájában van feltüntetve a Családi Otthontermelési Kedvezményhez benyújtandó dokumentumok. Ezek közül a legfontosabbak:

BENYÚJTANDÓ DOKUMENTUMOK	
	Igénylőlap Állami Támogatáshoz Benyújtandó dokumentumok

Meddig adhatom le az igénylésemet?

A Családi Otthontermelési Kedvezmény és az adóvisszatérítési támogatás iránti hiánytalan igénylés 2023. december 31-ig nyújtható be. 2023. december 31-ét követően a Bank nem fogad be támogatás igénylést.

Hol adhatom le az igénylésemet?

Személyesen a Bank:

Központi Fiókjában (1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 8. nyitva tartása: H-P: 8:30-16:00) WestEnd Ügyfélközpontjában (WestEnd City Center I. em. Hild József sétány 24. nyitva tartása: H-P: 10:00-18:00)

Postai úton (1439 Budapest Pf. 649.) Elektronikusan NetBankon keresztül:

A NetBank/Postaláda/Szabad formátumú levél menüpontban írja meg igénylését. Ezt követően NetBankon keresztül megküldjük Önnek az igényléséhez szükséges benyújtandó dokumentumokat. A hiteligénylés beadásához küldje el a kitöltött papírokat postai úton, vagy személyesen adja le a bankfiókjaink egyikében.

Milyen más támogatási formákat vehetek igénybe?

Adó (ÁFA) - visszatérítési támogatás
Otthontermelési Kamattámogatású Hitel
Babaváró kölcsön

Mi történik, miután beadtam az igénylésemet?

A támogatási kérelem benyújtását követően először a fedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítására kerül sor. Az értékbecslés elkészítését minden esetben a Bank által elfogadott értékbecslő végzi. Az értékbecslés az igényléshez szükséges dokumentumok teljes körű benyújtását, valamint a fedezetértékelési díj megfizetését követően, 5 munkanapon belül elkészül, amennyiben a helyszíni szemlét semmilyen körülmény nem akadályozza

A benyújtott dokumentumok, valamint az elkészült ingatlan értékbecslés alapján a Bank elbírálja a kérelmet új lakás vásárlása esetén a kérelem hiánytalan benyújtását követő 30. új lakás

építése esetén 60 napon belül. Az igénylő a döntésről minden esetben írásban értesül, illetve pozitív döntés esetén a Bank munkatársai telefonon egyeztetnek Önnel időpontot a szerződés megkötése végett.

A banki szerződéskötésre a döntésről szóló írásos értesítésben előírt szerződéskötési feltételek teljesítését követően kerülhet sor. A Bank, a jogszabályi előírásoknak megfelelően, minden esetben lehetőséget biztosít a szerződés szövegének előzetes megismerésére.

A támogatás folyósítására valamennyi, az egyedi szerződésbe foglalt folyósítási feltétel teljesítését követően kerül sor.

A tájékoztatás nem teljeskörű, a részleteket a Bank Üzletszabályzata, a Kockázatvállalással kapcsolatos lakossági ügyletek ÁSZF-je és a vonatkozó Hirdetmény tartalmazza, melyeket megtalál Bank ügyfélfogadásra nyitva álló helyiségeiben és a honlapján (www.granitbank.hu). Figyelmébe ajánljuk továbbá az MNB Pénzügyi Fogyasztóvédelmi Központ fogyasztóvédelmi honlapját (<http://felugyelet.mnb.hu/fogyasztoknak>), ahol hasznos termékleírásokat, összehasonlítást segítő alkalmazásokat (hitelkalkulátor, háztartási költségvetés-számító program) érhet el.

A hirdetésben szereplő Családi Otthonteremtési Kedvezmény Magyarország Kormánya által nyújtott támogatás.

Budapest, 2023.09.01.

