GRÁNIT BANK - A DigitálisBank

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 *a)* építési engedéllyel vagy *b)* egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatság által kiállított igazoló dokumentummal rendelkező **ÚJ lakás építésénél**.
- A vételár kiegyenlítéséhez a 2008. július 1-jén, vagy azt követően kiállított *a)* használatbavételi engedéllyel vagy *b)* a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy c) egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal rendelkező, vagy d) a kérelem benyújtásának időpontjában építési engedéllyel vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatóság által kiállított 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 **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 osztatlan közös tulajdonú új lakás építése, vásárlása, illetve használt lakás vásárlása esetén a kedvezménnyel érintett lakásra vonatkozóan használati megállapodás alapján a támogatott személyek kizárólagos használati jogának kell fennállnia.

ÚJ LAKÁSNAK minősül:

Az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített, vagy emelet-ráépítéssel, tetőtér-beépítéssel létrejött lakás. Szükséges feltétel emellett, hogy az építéssel olyan lakóegység jöjjön létre, amely rendelkezik

a) 12 m^2 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;

Az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények [253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet] szerint megfelel, és amely elkészültét követően

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 esetén, az emeleten, tetőtérben legalább 2 új önálló albetétként nyilvántartott, lépcsőházból vagy szabadlépcsőn megközelíthető, külön bejárattal rendelkező, a fenti a)-e) pontoknak megfelelő lakásnak kell létrejönnie.

ÚJ lakás ÉPÍTÉSNEK minősül:

Az olyan ingatlan tulajdonjogának megszerzése is, amely a megszerzés pillanatában még *a)* használatbavételi engedéllyel vagy *b)* használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy *c)* egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal 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.

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 két új, önálló albetétként nyilvántartott 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 lakóhelyéül, szálláshelyéül 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.

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

A CSOK egy 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 kölcsön összegével csökkentett CSOK összeg igényelhető. Ha az igénylő számára kedvezőbb, akkor az adható CSOK összegét azon gyermekek figyelmen

kívül hagyásával kell megállapítani, amelyek után az igénylő korábban vissza nem térítendő állami támogatást vagy megelőlegező kölcsönt vett igénybe.

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.

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.

Melyek a megelőlegezett (vállalt gyermek utáni) CSOK feltételei?

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 esetén: a gyermektelen házaspár legfeljebb 3, az egygyermekes házaspár legfeljebb 2, a kétgyermekes házaspár 1 gyermek,
- Használt lakás esetén, a meglévő gyermekek számától függetlenül, legfeljebb 2 gyermek

születését vállalhatja.

A GYERMEKVÁLLALÁSÁNAK TELJESÍTÉSÉNEK HATÁRIDEJE	
1 gyermek vállalása esetén	4 év
2 gyermek vállalása esetén	8 év
A 10.000.000 Ft támogatási összeg igénylése esetén a vállalt gyermekek számától függetlenül	10 év

A vállalt gyermek megszületésére vonatkozó határidő kezdete:

- 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 szerződéssel már rendelkeztek, csak akkor jogosult megelőlegezett CSOK-ot igényelni, ha a korábbi gyermekvállalás teljesült.

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 lejárta előtt bemutatja, akkor a határidő 2 évvel meghosszabbodik.

Mikor igényelhető a CSOK?

- 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 megelőzően
- 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 megelőzően.

Ki igényelheti a CSOK-ot?

A családi otthonteremtési kedvezményt igényelheti:

a) magyar állampolgár és az a személy, akit a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak kell tekinteni,
b) 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 tartózkodás jogát Magyarország területén gyakorolja,
c) a harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben foglaltak szerint bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezik,
d) 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) 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.

A fentieket nem kell alkalmazni, ha az igénylő, a kérelem benyújtásának időpontjában kereső tevékenysége alapján valamely másik EGT tagállam 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.

A biztosítotti 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 keretében folytatott tanulmánnyal, vagy
c) valamely másik Európai Gazdasági Térség tagállamának társadalombiztosítási rendszere általi biztosítotti jogviszonnyal.

A folyamatos 180 napos TB jogviszonyt nem kell igazolnia, aki a kormányhivatal ápolási díjat megállapító jogerős határozata alapján ápolási díjban részesül.

Biztosítotti jogviszony 10 M Ft CSOK igényléshez

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

c) a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosított kell, hogy legyen - ide nem értve a közfoglalkoztatási jogviszonyt -, vagy
d) középfokú vagy felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat kell, hogy folytasson.

A fentieket nem kell alkalmazni, ha az igénylő, a kérelem benyújtásának időpontjában kereső tevékenysége alapján valamely másik EGT tagállam 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.

A biztosítotti jogviszonynak legalább 2 éve folyamatosnak kell lenni - ideértve ha 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 tanulmánnyal, vagy
f) valamely másik Európai Gazdasági Térség tagállamának társadalombiztosítási rendszere általi biztosítotti jogviszonnyal.

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 2 éves TB jogviszonyt nem kell igazolnia, aki a kormányhivatal ápolási díjat megállapító jogerős határozata alapján ápolási díjban részesül.

Nincs köztartozása

Az igénylők egyikének sem lehet az állami adóhatóságnál nyilvántartott köztartozása.

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 előélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól már mentesült.

Korábban értékesített ingatlan vételárának felhasználása

Használt lakás vásárlása vagy bővítése esetén az igénylőnek a vételár vagy a bekerülési költség kiegyenlítésére kell felhasználnia CSOK igénylés benyújtását megelőző 5 éven belül értékesített lakástulajdonának a vételárát; az alábbi tételekkel csökkentve:

a) az adásvételt követően vásárolt ingatlan vételárával,
b) az eladott lakást terhelő, a vételárból visszafizetett munkáltatói vagy önkormányzati támogatással,
c) az értékesített vagy a bővítendő lakásra felvett lakáscélú hitelintézeti kölcsön vételárból történő elő- vagy végtörlesztéssel,
d) a számlával igazolt ingatlanközvetítői jutalékkal,
e) az adásvételre tekintettel megfizetett közteherrel.

Melyek az ingatlanra vonatkozó feltételek?

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

Ez alól kivétel, ha a támogatott személy halála miatt, annak egyenes ági 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.

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 bővítés 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[1] 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 életvitel-szerűen 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.

Ezen időszakra CSOK-kal érintett lakásra a támogatott személynek lakásbiztosítással kell rendelkeznie.

A folyósítás 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 nem haladhatja meg a 35 millió forintot és
- 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 igénylőnek nem lehet 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

[1] *Bekerülési költség: a következő kiadásoknak ténylegesen megfizetett, telekárat és a beépített vagy szabadon álló berendezési tárgyakat nem tartalmazó, új lakásra jutó hányada:*
az új lakás épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei, az új lakás rendeltetésszerű használhatóságát biztosító helyiségeinek, tároló helyiségeknek, ideértve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tárolót, a lomkamrát, melléképítményeknek, ideértve a hulladéktartály-tárolót, a közműpótló építményeket és berendezéseket, a közmű-becsatlakozás építményeit, egyéb építményeknek, ideértve a lakótelek homlokvonalán álló kerítést, az építésügyi hatóság által előírt kerítést, az épület megközelítését szolgáló tereplépcsőt, lejtőt és járdát, valamint támfalat és szivárgó övárkot, valamint a gépkocsitároló helyiségnek az építési költségei, a közműbekötések költségvetés szerinti építési költségei, a lebonyolítási költségek, köztük a műszaki tervezés, a hatósági engedélyezés - ideértve a használatbavétel tudomásulvételét, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiállítását is - és a műszaki ellenőrzés költségeit, a jogszabály alapján fizetendő útépítési- és közművesítési hozzájárulás, a távfűtés bekapcsolási díj, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulások, az új lakáshoz kapcsolódó közterületi út-, járda- és közműépítési költségek és hozzájárulások, az új lakás megépítéséhez szükséges földmunka elvégzésének költségei, az új lakás megépítése érdekében felmerült építménybontási költségek;

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 igénylőnek nem közeli hozzátartozója vagy élettársa.

A CSOK igénybevételéről 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 kell bemutatni az egyes készültségi 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,
- ha a kibocsátó a számla Banknál történő benyújtásának időpontjában a NAV honlapján közétett 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.

Építőanyag vásárlásáról szóló számlák kivételével, az azonos kibocsátó által kiállított számlák esetében, ha a számlák alapján visszaigényelhető általános forgalmi adó mértéke a 2 000 000 Ft-ot meghaladja, a kivitelezővel kötött szerződés bemutatása szükséges.

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, készültségi 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.

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 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 megelőzően.

lehet benyújtani a CSOK igénylési kérelmet a Bankhoz.

Ha a fenti határidőn belül 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 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	36.300 Ft / ingatlan	Banknak fizetendő, igényléskor
Közjegyzői díj	Közjegyzői díjszabás szerint	Közjegyzőnek fizetendő, szerződéskötéskor
Tulajdoni lap díja	6.250 Ft / ingatlan	Földhivatalnak fizetendő
Fedezetbejegyzési díj	12.600 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 Otthonteremtési Kedvezményhez benyújtandó dokumentumok.
Ezek közül a legfontosabbak:

BENYÚJTANDÓ DOKUMENTUMOK	
Igénylő nyomtatványok	Igénylőlap Állami Támogatáshoz
	Benyújtandó dokumentumok
	NGM Tájékoztató Használt lakás vásárlásnál
	NGM Tájékoztató Új lakás vásárlásnál (legalább 3 gyermeknél)
	NGM Tájékoztató Új lakás vásárlásnál (legfeljebb 2 gyermeknél)
	NGM Tájékoztató Lakásépítésnél (legalább 3 gyermeknél)
	NGM Tájékoztató Lakásépítésnél (legfeljebb 2 gyermeknél)
	NGM Tájékoztató Lakásbővítés
	NGM Tájékoztató Lakáskorszerűsítésnél

Hol adhatom le az igénylésemet?

Személyesen a Bank:

- Központi Fiókjában (1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 8. I. em. 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
- Otthonteremtési Kamattámogatású Hitel

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 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 teljes körű, 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, 2018.03.15.