



NEMZETGAZDASÁGI MINISZTERIUM

TÁJÉKOZTATÓ

HASZNÁLT LAKÁS VÁSÁRLÁSHOZ IGÉNYELHETŐ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKRÓL

(Érvényes 2017. január 1-jétől)

Tisztelt Érdeklődő, Tisztelt Lakásvásárló!

A használt lakás vásárlásához, igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 27. § (2) bekezdése, az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 12. § (2) bekezdése, a fiatalok, valamint a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 18. § (10) bekezdése alapján tájékoztatjuk a lakáscélú állami támogatásokról, ezzel is az Ön könnyebb eligazodásához szeretnénk hozzájárulni. Ennek érdekében összefoglaljuk a **használt lakás vásárlás esetén elérhető lakáscélú állami támogatási formák** igénybevételének legfontosabb feltételeit. Felhívjuk figyelmét, hogy ez a tájékoztató a lakáscélú támogatások igényléséhez szükséges alapvető információkat tartalmazza. Az, hogy Ön, mint igénylő ténylegesen jogosult-e valamely támogatási formára csak a hitelintézeti támogatásbíráló/ hitelbíráló követően állapítható meg.

Használt lakás vásárlásához igénybe vehető lakáscélú állami támogatások:

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

A következőkben az említett támogatásokat mutatjuk be felsorolásuk sorrendjében.

1. KAMATTÁMOGATOTT LAKÁSVÁSÁRLÁSI KÖLCSÖN

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

Otthonteremtési kamattámogatásos kölcsön

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

Az igényelhető kölcsön összege:

A kamattámogatott lakásvásárlási kölcsön összege legfeljebb 10 millió forint lehet.

A kamattámogatás jellemzői:

- A kamattámogatás időtartama legfeljebb 5 év, azonban a kölcsön futamideje ennél hosszabb is lehet. A hosszabb futamidőnek az első öt évére jár a kamattámogatás.
- A kamattámogatás mértéke a kamattámogatott időszak alatt állandó, a jogszabályban meghatározott állampapírhozam 50 %-a.
- A kamattámogatott kölcsönrel **vásárolt lakásban az igénylőnek** (támogatott személynek) **legalább 50 %-os tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie. Házaspár, illetve élettársak esetén a lakásban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie.**
- Az igénylő szerepel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adózói adatbázisban vagy a kérelem benyújtásának időpontjában 30 napnál nem régebbi nemleges adóigazolással igazolja, hogy köztartozásmentes adózó.
- Az igénylő 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy a kérelem benyújtásának időpontjában és azt közvetlen megelőzően összesen, folyamatosan legalább 180 napig – ideértve azt is, ha a legalább 180 nap folyamatos biztosításban legfeljebb 15 nap megszakítás van – a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottként szerepel. A legalább 180 nap biztosítási jogviszony fennállása a magyar és külföldi társadalombiztosítási rendszer által kiállított igazolás alapján együttesen is teljesíthető, ha az illetékes fővárosi és megyei egészségbiztosítási pénztári feladatokat ellátó járási (fővárosi kerületi) hivatalához benyújtott kérelem időpontjában az igénylő a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottként van nyilvántartva.
Házaspárok és élettársak esetén elegendő, ha legalább az egyik fél igazolni tudja a legalább 180 napos, folyamatos TB jogviszonyt.
Mentesül a TB jogviszony igazolása alól az igénylő, ha a fővárosi és megyei kormányhivatal jogerős határozata alapján ápolási díjban részesül.
- **Ha a közös tulajdon megszüntetésével** – ide nem értve a házasság, illetve az élettársi kapcsolat fennállása alatt a házastársak, illetve az élettársak között fennálló közös tulajdon megszüntetését – **az egyik tulajdonos megszerzi a lakás kizárólagos tulajdonjogát, a megvásárolt tulajdoni hányad adásvételi szerződésben foglalt vételára alapján számított teljes lakásérték nem haladhatja meg a használt lakás vásárlás esetén megadott értékhatárt.** Ebben az esetben az eladó és a vevő egymásnak a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) szerinti közeli hozzátartozói is lehetnek.
- A kölcsön hitelcéljaként szolgáló lakást – ha a kölcsön fedezete másik lakás, akkor a kamattámogatott kölcsön fedezeteként szolgáló lakást – a kölcsön otthonteremtési kamattámogatással érintett összegének erejéig, az első 5 éves időtartamra a hitelintézet javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli.

- Az igénybevevő vállalja, hogy a kamattámogatási időszak lejártáig terjedően **a kamattámogatással érintett lakást haszonélvezet vagy használati jog nem terheli.**
- A kamattámogatott kölcsön a támogatott személy által **egy alkalommal vehető igénybe.**

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

Mi minősül lakásnak?

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

Mi minősül komfortos lakásnak?

Az a lakás, amely legalább

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

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

a) **teljesen közművesített**, ha

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

b) **részlegesen közművesített**, ha

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

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

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

2. VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁS

Családi otthonteremtési kedvezmény

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

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

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

A kedvezmény összege:

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

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

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

Hasznos alapterület

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

Hasznos alapterület számításánál figyelembe veendő gyermekek száma = meglévő gyermek, akire már korábban vissza nem térítendő támogatást igénybe vettek+korábbi jogszabályok alapján vállalt gyermek+meglévő gyermek, akire még nem vettek igénybe vissza nem térítendő támogatást+a terhesség 12. hetét betöltött magzat vagy ikermagzat+a jelenlegi igénylésben vállalt gyermekek száma.

Ki szerezhethet tulajdont a vásárolandó (elcserélt) lakásban?

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

Több lakásból álló osztatlan közös tulajdonú ingatlan megvásárlása esetén a tulajdonszerzés mellett igazolni kell a családi otthonteremtési kedvezménnyel érintett lakásra vonatkozó használati megállapodással az igénylő (támogatott személy) kizárólagos használati jogának fennállását.

Kik igényelhetik a kedvezményt?

- **életkori megkötéstől függetlenül a természetes személyek** (házastársak, élettársak, egyedülállók) **már meglévő, az igénylővel közös háztartásban élő, vérszerinti vagy örökbefogadott gyermeke és/vagy a terhesség betöltött 12. hetét követően magzat vagy ikermagzat után,** illetve
- **az igénylővel közös háztartásban élő, és vele együtt költöző, legalább egy éve az igénylő gyámsága alatt álló gyermek után,** ha a gyámság a gyermek szüleinek halála miatt áll fent, illetve
- olyan házaspárok, akiknél a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtásakor **a házaspár legalább egyike nem töltötte be a 40. életévét legfeljebb kettő gyermek vállalásával** (megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény).

Nem igényelhető a kedvezmény egyes bűncselekmények elkövetése esetén, amennyiben az igénylő a büntetett előléthez kapcsolódó hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült.

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

Ki minősül gyermeknek?

- a) a magzat vagy az ikermagzat a terhesség betöltött 12. hetét követően, valamint
- b) az igénylő vérszerinti vagy örökbefogadott eltartott gyermeke,
 - aki nem töltötte be a 25. életévét, vagy
 - aki a 25. életévét betöltötte, de megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatólag nem szűnik meg.

Az igényelhető családi otthonteremtési kedvezmény összegének meghatározásához figyelembe vehető gyermekszám megállapítása az alábbiak szerint alakul:

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

5. az élettársak, a velük közös háztartásban élő **közös és mindkét fél saját 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 az igénylő korábbi gyermekvállalása teljesült.**

A családi otthonteremtési kedvezmény összegének meghatározásakor a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet szerinti és az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok [a 106/1988. (XII. 26.) MT rendelet, a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet, a 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet, vagy a 16/2016. (II. 10) Korm. rendelet] szerint igénybevett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást is figyelembe kell venni.

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

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

A **családi otthonteremtési kedvezményt megelőlegezett formában** igényelhetik azon fiatal házaspárok, ahol legalább az egyik fél nem töltötte be a 40. életévét a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtásának időpontjában, és legfeljebb két gyermek megszületését vállalják. A támogatás összege megegyezik a meglévő gyermek után igényelhető családi otthonteremtési kedvezménnyel.

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

A hitelintézet a megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelmet elutasítja, ha a gyermekvállalást nyilvánvalóan lehetetlennek minősíti.

A **gyermekvállalás teljesítésére előírt határidő egy gyermek vállalása esetén 4 év, két gyermek vállalása esetén 8 év.** A gyermekvállalás teljesítésére rendelkezésre álló időtartam a támogatási szerződés megkötésének napjától kezdődik. Abban az esetben, ha a fiatal házaspár a gyermekvállalást **örökbefogadással kívánja teljesíteni** és a fővárosi és megyei kormányhivatal gyermekvédelmi és gyámügyi feladatkörében eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatalának az örökbefogadásra való alkalmasságot megállapító határozatát a hitelintézet részére a gyermekvállalás teljesítésre vonatkozó határidő (4 év vagy 8 év) lejártá előtt bemutatja, a gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó **határidő két évvel meghosszabbodik.**

Megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény esetén az igénylőnek kérelmeznie kell a támogatott lakás fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatal megyeszékhely szerinti járási hivatalától, Pest megye, illetve a főváros területén fekvő támogatott lakás esetén Budapest Főváros Kormányhivatalának XIII. kerületi hivatalától (a továbbiakban: járási hivatal) annak igazolását, hogy a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet alapján az igénylő lakásépítési(-vásárlási) kedvezményt megelőlegező

kölcsönszerződéssel, illetve megelőlegezett támogatásra vonatkozó szerződéssel nem rendelkezik. Az igénylő a járási hivatal által kiállított igazolást a hitelintézet részére köteles bemutatni.

Ki jogosult a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételére?

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

Ha a hitelintézethez támogatási kérelemmel házaspár (vagy élettársak) fordulnak, akkor az 50%-os tulajdoni hányad-korlát nem kettejükre együttesen vonatkozik, tehát a feleségnek mint igénylőnek és férjnek is mint igénylőnek (vagy az élettársaknak külön-külön) lehet más lakásban 50-50%-os tulajdoni hányaduk.

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

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

A kérelem benyújtásának időpontjában

- **az igénylő szerepel** az adózás rendjéről szóló törvény szerinti **köztartozásmentes adózói adatbázisban**, vagy a NAV által kiállított, 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy nincs nyilvántartott köztartozása,
- az igénylő – házaspár, illetve élettárs esetén legalább az egyik fél – az illetékes fővárosi és megyei egészségbiztosítási pénztári feladatokat ellátó járási (fővárosi kerületi) hivatala kormányhivatal által kiállított 30 napnál nem régebbi okirattal **igazolja**
 - a vissza nem térítendő támogatásra vonatkozó kérelem benyújtásakor **a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosított**, és
 - legalább 180 napja folyamatosan – ideértve azt is, ha a legalább 180 nap folyamatos biztosításban legfeljebb 30 nap megszakítás van –:
 - a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosított vagy
 - a köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó 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 és annak hiteles magyar nyelvű fordításával igazolja.

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

Mi minősül lakásnak?

A lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel, amely rendelkezik legalább:

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

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

FONTOS!

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

Hogyan kell igazolni a lakás műszaki állapotának megfelelőségét?

A lakásnak – az ingatlan értékbecslési szakvélemény alapján – a lakhatási igények kielégítésére alkalmasnak kell lennie, amelyet a hitelintézet a kedvezmény iránti kérelem elbírálása során helyszíni szemle keretében, szemrevételezéssel vizsgál. Ha a helyszíni szemle során a hitelintézet megállapítja, hogy a lakás a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas, az igénylő a hitelintézet részére szakvéleménnyel igazolhatja a lakás lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságát. A lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságot igazoló statikai szakvélemény megléte esetén a lakhatási igények kielégítésére való alkalmatlanságra hivatkozással a hitelintézet nem utasíthatja el kérelmet.

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

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

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

összegével.

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

A támogatott személyeknek és azon gyermekeknek, akikre tekintettel a vissza nem térítendő támogatás folyósításra került, a folyósítást követő 10 évig kell életvitelszerűen a vásárolt lakásban lakniuk, a vásárolt lakásra a támogatási szerződés megkötését követő **10 évig**

terjedő időszakra az állam javára jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.

A támogatott személynek a folyósítást követően 90 napon belül lakcímkártyával kell igazolnia, hogy a lakás mindazon személyek lakóhelye, akiknek együttlakására tekintettel a vissza nem térítendő támogatásokat az állam nyújtotta.

A tilalom lejártáig terjedően a kedvezményrel érintett lakásban harmadik személy 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,
- a támogatott személy és a gyermek a támogatott személy foglalkoztatására irányuló jogviszonya következtében – ideértve a sajátos egyházi jogviszonyt is – a foglalkoztatásra irányuló jogviszony jellegéből következően köteles a szolgálati helyén a foglalkoztató által térítésmentesen biztosított szolgálati lakásban lakni a foglalkoztatásra irányuló jogviszony fennállása alatt.

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

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

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

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

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

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

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

1. ÉS 2. PONTRA VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK:A támogatott ingatlan földrajzi helye

A lakáscélú állami támogatásokkal kizárólag Magyarország területén vásárolható használt lakás.

A támogatás igénylésének határideje:

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

FONTOS! Lakásvásárlás esetén a kamattámogatott kölcsön és a családi otthonteremtési kedvezmény abban az esetben igényelhető, ha **az eladó az igénylőnek nem közeli hozzátartozója vagy élettársa. Ha az eladó jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó az igénylő nem lehet vele tulajdonosi kapcsolatban álló személy.**

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

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

Hol igényelhetőek a tájékoztatóban szereplő lakáscélú állami támogatások?

A lakáscélú állami támogatások <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/lakastamogatas> linken található [hitelintézeteknél](#) és [takarékszövetkezeteknél](#) igényelhetőek.

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

Hasznos alapterület a lakáson, mint önálló rendeltetési egységen belül a következő helyiségek alapterületének összege, amelyben a belmagasság legalább 1,90 m: előszoba, közlekedő, nappali, hálószoba, étkező, konyha, étkezőkonyha, fürdőszoba, WC, kamra, tároló, gardrób, mosókonyha, kazánhelyiség és egyéb fűthető helyiség. A számítás során nem lehet figyelembe venni a gépjárműtároló és a pinceszinti helyiség alapterületét.

Ki lehet jogosult a magyar állampolgárokon kívül a kamattámogatott kölcsön és a családi otthonderemelési kedvezmény igénybevételére?

- az a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát Magyarország területén gyakorolja, és a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény szerint bejelentett lakóhellyel rendelkezik,
- a harmadik országbeli állampolgár, ha bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezik,
- a hontalan jogállással, vagy
- a menekült vagy oltalmazott jogállással rendelkező személy.

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

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

Mire kell még odafigyelni?

- A támogatott személy **a kamattámogatott kölcsön iránti kérelmét** az állammal a támogatás nyújtására szerződött, illetve **a családi otthonderemelési kedvezmény iránti kérelmét** a vonatkozó jogszabályban foglalt kötelezettségének eleget tevő **hitelintézethez nyújthatja be. A kérelem benyújtásának a napja az a nap, amikor az igénylő a kérelmet és a kölcsön és a kedvezmény igényléséhez szükséges feltételeket igazoló dokumentumokat hiánytalanul benyújtja a hitelintézet részére.** A hitelintézet a kérelem átvételéről igazolást ad az igénylőnek, melyben tájékoztatja a kérelem elbírálásának várható időtartamáról. Átvételnek minősül az is, ha a kérelmet a hitelintézet függő közvetítője vette át. Ez esetben az elbírálás várható időtartamáról a függő közvetítő ad írásbeli tájékoztatást.
- A hitelintézet **a kérelem elutasítása esetén** az igénylőt részletesen, írásban tájékoztatja a kérelem elutasításának indokáról a nem teljesülő jogszabály szerinti igénybevételi feltételek megjelölésével, továbbá arról, hogy ha az igénylő a kérelem elutasításával nem ért egyet, a **kamattámogatott kölcsönre, illetve a családi otthonderemelési kedvezményre jogosító feltételeknek való megfelelés megállapítását kérheti a támogatott lakás fekvése szerint járási hivataltól.** Hitelintézeti elutasító döntés esetén a felülvizsgálat iránti kérelmet az elutasítás igénylő általi kézhezvételétől számított 15 napon belül lehet benyújtani a járási hivatalhoz. A járási hivatal 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 járási hivatal döntése csak a jogszabály helytelen értelmezésének megállapítására szorítkozhat, az igénylő hitelképességének felülvizsgálatát nem eredményezheti.
- **Az igénylőnek vállalnia kell,** hogy lakás vásárlása esetén **a telekárat is tartalmazó vételár, lakáscsere esetén a vételár-különbözet, legfeljebb 10%-át (foglaló) fizeti meg készpénzben, a fennmaradó vételárrészletet az eladó által megjelölt fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti.**
- A lakástulajdonosnak az **utolsó részfolyósítást követően**
 - o a 1. pont szerinti kölcsön esetén **legfeljebb egy éven belül,**
 - o a családi otthonderemelési kedvezmény esetén **legfeljebb 90 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
 - a) Budapesten és megyei jogú városokban használt lakás esetén a 12 millió forintot (általános forgalmi adóval együtt, telekhányad nélkül),
 - b) más településeken használt lakás esetén a 8 millió forintot (általános forgalmi adóval együtt, telekhányad nélkül).
- Igénybevétel esetén **egyszeri 2 %-os kezességvállalási díjat** kell fizetni a kölcsön állami kezességgel biztosított részére.
- A kezességvállalással biztosított kölcsön csak forint alapú lehet.
- Az állami kezességvállalásra való jogosultság megállapítását **az adásvételi szerződés aláírást követő 120 napon belül kell kérni a hitelintézettől.**

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

4. LAKÁSTAKARÉKPÉNZTÁRI MEGTAKARÍTÁS

A lakásvásárlási célra 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!***