



NEMZETGAZDASÁGI
MINISZTERIUM

Családok Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK)

(Csak a 2015. július 1-jét követően benyújtott kérelmek esetén!)

A családok otthonteremtési kedvezménye (CSOK), mint vissza nem térítendő állami támogatás igényelhető, az alábbi célokra 2015. július 1-jét követően:

1.) 2008. július 1-jén vagy azt követően kiadott

- építési engedéllyel rendelkező és **legalább „B” tervezett energetikai minősítésű új, összkomfortos lakás építéséhez,**
- **használatbavételi engedéllyel** vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal és **legalább „B” energetikai minősítéssel rendelkező új lakás vásárlásához,** amennyiben **építés esetén** az általános forgalmi adó nélkül, a lakóépület nettó alapterületére számított, egy négyzetméterre jutó bekerülési költség vagy **vásárlás esetén** az általános forgalmi adó és telekár nélkül meghatározott, a lakás teljes nettó alapterületére számított, egy négyzetméterre jutó vételár nem haladja meg a 300 000 Ft-ot, alacsony energiafogyasztású lakás esetében a 350 000 Ft-ot,

A OTÉK* értelmében a nettó alapterület fogalma:

„*Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.*”

2.) legfeljebb 350 ezer Ft/m² vételárú - a lakás nettó alapterülete alapján számított -, **legalább komfortos, használt lakás vásárlásához,** de a vételár nem haladhatja meg a területileg meghatározott vételár maximumot, melyek a következők:

a) Közép-Magyarország területi egysége (Budapest és Pest megye) **esetén**

- aa) Budapesten a 35 millió Ft-ot,*
- ab) városokban a 28 millió Ft-ot,*
- ac) egyéb településeken a 23 millió Ft-ot,*

b) Dunántúl területi egysége (Fejér, Komárom-Esztergom, Veszprém, Győr-Moson-Sopron, Vas, Zala, Baranya, Tolna, Somogy megye) **esetén**

- ba) megyeszékhelyeken a 28 millió Ft-ot,*
- bb) városokban a 23 millió Ft-ot,*
- bc) egyéb településeken a 18 millió Ft-ot,*

c) Alföld és Észak területi egysége (Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves, Nógrád, Hajdú-Bihar, Jász-Nagykun-Szolnok, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Bács-Kiskun, Békés, Csongrád megye) **esetén**

- ca) megyeszékhelyeken a 25 millió Ft-ot,*
- cb) városokban a 19 millió Ft-ot,*
- cc) egyéb településeken a 16 millió Ft-ot.*

3.) **meglévő** (az igénylő tulajdonában álló), **legalább komfortos,** (vagy a bővítéssel azzá váló) **használt lakás** kérelem benyújtásának időpontját követően megkezdett **bővítéséhez.**



256/2011. (XII.6.) Korm. rendelet

*253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet: az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

A kedvezmény szempontjából bővítés, az OTÉK* fogalom-meghatározásának keretein belül – ideértve az építmény térfogatnövelésével nem járó tetőtér-beépítést is – a lakás hasznos alapterületének legalább egy lakószobával történő növelése érdekében végzett építési tevékenység. Nem minősül bővítésnek a meglévő épület, épületrész vagy építmény átalakítása. (PI: A terasz, gépjárműtároló beépítése, lakószobává alakítása, többlakásos épület esetében a szomszédos lakásból egy szobának a meglévő lakáshoz csatolása)

A családok otthonteremtési kedvezménye „C” (követelménynek megfelelő) **energetikai minősítési osztálynál kedvezőtlenebb energetikai minősítési osztályú egy lakásos lakóépület vásárlása illetve bővítése esetén** abban az esetben igényelhető, ha az igénylő a hitelintézet részére benyújtja a lakóépület fekvése szerint illetékes építésügyi hatóság által kiállított, **30 napnál nem régebbi hatósági bizonyítványt** arról, hogy a lakóépület állapota az élet- és vagyónbiztonságot közvetlenül és súlyosan nem veszélyezteti. Nem egy lakásos lakóépület esetében a hatósági bizonyítvány nem szükséges!

Kik igényelheti a kedvezményt?

- életkori megkötéstől függetlenül a **természetes személyek** (házastársak, élettársak, egyedülállók) **már meglévő gyermekek és a terhesség betöltött 24. hetét követően magzat vagy ikermagzat után**, illetve
- a **40. életévüket be nem töltött házaspárok** a nevelt gyermekek számától függetlenül legfeljebb **két gyermek vállalása esetében** (megelőlegezett családok otthonteremtési kedvezménye),
- a családok otthonteremtési kedvezményét korábban született gyermeke után igénybevevő **a később született gyermeke után** is a lakáscélú hitelintézeti kölcsönszerződésből (2015. július 1-jét követően kötött) eredő tartozás törlesztésére, a lakáscélú hitelintézeti kölcsönszerződés megkötésének időpontjában érvényes összegben és feltételek szerint. A később született gyermek utáni kedvezmény összege gyermekenként 400 ezer Ft

Ki jogosult a magyar állampolgárokon kívül a kedvezmény igénybevételére?

- a) 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,
- b) a harmadik országbeli állampolgár, ha bevándorolt vagy letelepedett jogállással,
- c) a hontalan jogállással, vagy
- d) menekült vagy oltalmazott jogállással rendelkező személy.

Ki után vehető igénybe a kedvezmény?

A kedvezményre jogosult igénylő a vele közös háztartásban élő, általa eltartott és a felépített vagy megvásárolt lakásba vele együtt beköltöző

- a) vér szerinti és örökbe fogadott gyermeke után, vagy
- b) gyámsága alatt álló, legalább egy éve vele együttélő és általa eltartott gyermek után, ha az igénylő vállalja, hogy a gyámság három éven belüli megszűnése esetén a családok otthonteremtési kedvezményét visszafizeti, vagy
- c) a fiatal házaspár (egyik fél sem töltötte be a 40. életévet) - a meglévő gyermekei számától függetlenül - legfeljebb két születendő gyermek után.

Ki minősül gyermeknek?

- a) a magzat vagy ikermagzat a terhesség betöltött 24. hetét követően, valamint
- b) aki az igénylő eltartottja, de nem töltötte be a 16. életévét, vagy a 25. életévét nem töltötte be, de oktatási intézmény nappali tagozatán tanul, vagy 16. életévét betöltötte, de legalább egy éve megváltozott munkaképességű személy.



A családok otthonteremtési kedvezményét **egy gyermek után csak egyszer** lehet igénybe venni. A családok otthonteremtési kedvezményére való jogosultság vizsgálatánál az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok /106/1988. (XII.26.) MT rendelet és 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet, valamint a 2015. június 30-ig a 256/2011. (XII.6.) Korm. rendelet) szerint igénybevett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást is figyelembe kell venni/.

Mi jelent a megelőlegezett családok otthonteremtési kedvezménye?

A megelőlegezett családok otthonteremtési kedvezményét igényelhetik a fiatal házaspárok – házastársak közül kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában egyik fél sem töltötte be a 40. életévét – legfeljebb két gyermek megszületésének vállalásával. A támogatás összege megegyezik a családok otthonteremtési kedvezményével. A megelőlegezett kedvezmény új, összkomfortos lakás építéséhez és vásárlásához, használt lakás vásárlásához, továbbá meglévő legalább komfortos lakás bővítéséhez is igénybe vehető.

A gyermekvállalás teljesítésére előírt határidő egy gyermek vállalása esetén 4 év, két gyermek vállalása esetén 8 év. A vállalás teljesítésére rendelkezésre álló időtartam építési munkálatok esetén a használatbavételi engedély vagy engedély kiadásának vagy a használatbavétel tudomásulvételének napjától kezdődik, lakás vásárlás esetén az adásvételi szerződés megkötésének időpontjától kezdődik.

Abban az esetben, ha a fiatal házaspár a gyermekvállalást **örökbefogadással kívánja teljesíteni** és a gyámhivatalnak 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.**

Ki szerezhethet tulajdont a kedvezménnyel érintett lakásban?

A családok otthonteremtési kedvezményével érintett lakásban (épített, bővített és vásárolt) az igénylőnek vagy a támogatott személynek **legalább 50%-os tulajdoni hányaddal kell rendelkezniük.** Házaspár és élettársak esetén a lakásban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonjoggal kell rendelkeznie. **A lakásban az igénylőn vagy támogatott személyen kívül csak az általa eltartott gyermek szerezhethet tulajdont.**

Mitől függ a kedvezmény mértéke?

Az igénybe vehető családok otthonteremtési kedvezményének összege függ: a **meglévő, a terhesség 24. hetét betöltött magzat vagy ikermagzat és a vállalt gyermekek együttes számától** (ide nem értve azon gyermeket, aki után az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást már igénybe vettek) a **lakás** (bővítés esetén a bővítést követően kialakított) **hasznos alapterületétől** és a **lakás energetikai besorolásától**

A kedvezmény értelmében a hasznos alapterület fogalma:

*„9. **hasznos alapterület:** az országos településrendezési és az építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) fogalom-meghatározásának keretein belül a lakás fűthető helyiségei alapterületének összege, ide nem értve az erkély, a loggia, a terasz, a tornác, a tároló helyiség, a gépjárműtároló és a pincszinti helyiség alapterületét;”*

OTÉK* fogalom meghatározása alapján a hasznos alapterület:

*„46. **Hasznos alapterület:** a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.”*



Mennyi a kedvezmény összege?

A családok otthonteremtési kedvezményének összege **új lakás építése vagy vásárlása, használt lakás vásárlása vagy bővítése esetén** egyaránt a következők szerint alakul:

Eltartott gyermek száma	Lakás hasznos alapterülete (m ²)	Támogatás összege (Ft)			
		Alap-összeg	Energia-takarékos „A” minősítési osztályú lakás esetén	Fokozottan energia-takarékos, „A+” minősítési osztályú lakás esetén	Alacsony energia-fogyasztású lakás esetén
1	40-55	500 000	550 000	600 000	650 000
	55,01-160	600 000	660 000	720 000	780 000
2	50-65	800 000	880 000	960 000	1 040 000
	65,01-80	1 000 000	1 100 000	1 200 000	1 300 000
	80,01-160	1 300 000	1 430 000	1 560 000	1 690 000
3	60-75	1 200 000	1 320 000	1 440 000	1 560 000
	75,01-90	1 500 000	1 650 000	1 800 000	1 950 000
	90,01-160	2 000 000	2 200 000	2 400 000	2 600 000
4 vagy több	70-85	1 600 000	1 760 000	1 920 000	2 080 000
	85,01-100	2 000 000	2 200 000	2 400 000	2 600 000
	100,01-160	2 500 000	2 750 000	3 000 000	3 250 000

A lakásbővítést követően kialakított lakás hasznos alapterületnek el kell érnie a meglévő, a vállalt gyermek(ek) és a terhesség 24. hetét betöltött magzat vagy ikermagzat gyermek(ek) **alapján számított, a fenti táblázat szerinti minimum hasznos alapterület értékét.**

Az épített, vásárolt és bővített lakás hasznos alapterülete **nem haladhatja meg a 160 m²t.**

FONTOS!

Azonban a **bővítés esetén a kapható támogatás összege nem haladhatja meg a számlával igazolt bekerülési költség 50%-át.**

Bővítés esetén a **számlakötelezettség a hitelintézet által elfogadott bekerülési költség legalább 70%-a.** Ennek értelmében, ha az igénylő csak a minimumként előírt számlakötelezettségnek tesz eleget, akkor a hitelintézet által elfogadott bővítési munkálatokról szóló költségvetés (bekerülési költség) 35%-a lehet az igénybe vehető kedvezmény összege, és ha ez az összeg kevesebb, mint a fenti táblázat alapján járó kedvezmény összege, abban az esetben is csak az alacsonyabb összegre jogosult. Bővítés esetén a családok otthonteremtési kedvezményére irányuló kérelem benyújtását követően kiállított számlák fogadhatóak csak el.

Igényelhető-e a kölcsönszerződés megkötését követően született gyermek után a kedvezmény?

Igen. A családok otthonteremtési kedvezménye a később született gyermek után is igénybe vehető, melynek összege gyermekenként 400 ezer Ft.



Hogyan kerül folyósításra a családok otthonteremtési kedvezménye?

- új lakás építése és bővítés esetén a készültségi fokkal arányosan, utólagosan és a családok otthonteremtési kedvezményének utolsó részletét a használatbavételi engedély vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány kiadását követően,
- lakás vásárlása esetén egy összegben történik a folyósítás.

A folyósítás akkor kezdhető meg, ha az építető támogatott személy a családok otthonteremtési kedvezményén és a hitelintézeti kölcsönön kívül saját erejét a lakás építésére/vásárlására már felhasználta.

Milyen értékben kell a támogatott személynek eleget tenni a számlabenyújtási kötelezettségnek a kedvezmény igénybevétele esetén?

A támogatott személynek vállalnia kell, hogy a hitelintézet részére bemutatja az **építési munkák** (lakás építés, bővítés) **esetén** a hitelintézet által elfogadott bekerülési költség 70%-áról, illetve ha az igénybevett támogatás összege ennél magasabb, úgy ennek összegét kitevő, saját nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított számlákat, egyszerűsített számlákat (továbbiakban: számla). **Új lakás vásárlása esetén** az adásvételi szerződésben szereplő teljes vételárról kiállított számlát.

Új lakás építése esetén az építési engedély kiadását legfeljebb 6 hónappal megelőzően, bővítés esetén a családok otthonteremtési kedvezményére irányuló kérelem benyújtását követően kiállított számlák fogadhatóak csak el.

Hova kell benyújtani a kedvezmény megállapítására vonatkozó kérelmet?

A családok otthonteremtési kedvezménye iránti kérelmet és mellékleteit – jogszabályban meghatározott szerződéssel rendelkező – hitelintézethez (kereskedelmi bankok, jelzáloghitel intézetek, takarékszövetkezetek) kell benyújtani.

Mire kell még odafigyelni?

1.) **A családok otthonteremtési kedvezményét** az a természetes személy veheti igénybe, akinek saját magának, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, együttköltöző családtagjainak **lakástulajdona, állandó használati joga nincs**, illetve ezek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló kérelem nincs folyamatban, továbbá **önkormányzati tulajdonban lévő, illetőleg szolgálati vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya vagy lízingelt lakása nincs**. Kivételt képez lakáscsere esetén a csereszerződés tárgyát képező lakás és lakás bővítése esetén a bővíteni kívánt ingatlan.

A kedvezményt igénybe veheti továbbá az is,

- akinek saját magának, házastársának, élettársának, kiskorú gyermekének vagy más együttköltöző családtagjának együttesen legfeljebb olyan lakás 50%-os tulajdoni hányada van tulajdonukban, amelyet tulajdonközösség megszüntetése vagy öröklés útján szerzett,
- a tulajdonában lévő lakás lebontását az építésügyi hatóság elrendelte vagy engedélyezte,
- lakását legalább két éve haszonélvezettel terheltlen örökölte, vagy ajándékozás jogcímén szerezte és a haszonélvező a lakásban lakik, vagy
- lakáscsere esetén csak a csereszerződés tárgyát képező lakás van a tulajdonában.

Lakástulajdonnak minősül a gazdasági társaság tagja által a társaság részére vagyoni hozzájárulásként szolgáltatott, valamint az építési és használatbavételi engedélyben vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítványban meghatározott céltól, illetőleg a rendeltetésétől tartósan eltérő célra használható lakás is.



2.) A családok, otthonteremtési kedvezménye esetében az igénylő rendelkezésére álló **saját erőként kell számításba venni** a korábban – **5 éven belül** – **értékesített lakás eladási árát**. Ezt az összeget a következőkkel **lehet csökkenteni**:

- az értékesített lakást terhelő és visszafizetett önkormányzati, munkáltatói támogatással,
- az értékesített lakás vásárlása vagy építésére felvett és azt terhelő lakáscélú hitelintézeti kölcsön végtörlesztett összegével,
- a számlával igazolt ingatlanközvetítói jutalék összegével,
- a kamattámogatásra illetve lakásépítési támogatásra irányuló kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül értékesített lakása, illetve tulajdoni hányada értékesítésével egyidejűleg vagy azt követően vásárolt és az építés helyszínénél szolgáló építési teleknek az általános forgalmi adó összegével növelt vételárával,
- olyan számlával, szerződéssel igazoltan kifizetett összeggel, amelyet az igénylő az általa vásárolni kívánt, de végül a tulajdonába nem került lakás megszerzésére fizetett ki, ha az összeg az értékesítés céljára lakást építő gazdasági társaságnak a bíróság által elrendelt felszámolásának teljes befejezését követően nem térült meg,
- a lakásértékesítésből származó bevétel után megfizetett és az állami adóhatóság által igazolt személyi jövedelemadó összegével.

3.) Az igénylőnek (mindegyiknek) **köztartozásmentes adózónak** kell lennie, továbbá az igénylőnek (házastársak és élettársak esetén legalább az egyik félnek) bejelentett, **minimum fél éve fennálló társadalombiztosítási jogviszonnal kell rendelkeznie** (ideértve azt az esetet is, ha legfeljebb 15 nap megszakítás van a legalább 180 nap TB jogviszonyban).

4.) A lakástulajdonosnak a kedvezmény folyósítását követően legfeljebb egy éven belül **lakcímkártyával igazolnia kell**, hogy a lakás **mindazon személyek lakóhelye, akiknek együttlakását vagy együttköltözését a kérelem benyújtásakor vállalta**.

5.) A családok otthonteremtési kedvezményével érintett lakásra – később született gyermek esetében a lakásépítési támogatás nyújtásáról szóló szerződés megkötésének időpontjától – számított **10 évre a magyar állam javára jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre**, ha ezen időszakon belül a támogatással érintett lakás elidegenítésre kerül, úgy a lakásépítési támogatást a támogatott köteles visszafizetni.

A kedvezményt igénybevevő vállalja, a **kedvezménnyel érintett lakást ezen időszak alatt haszonélvezet vagy használati jog nem terheli**.

FONTOS !

A családok otthonteremtési kedvezményét **építés esetén** a használatbavételi engedély vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány kiadása előtt lehet igényelni (de legkorábban 2015. július 1-jét követően), **bővítés esetén** a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtását követően (legkorábban 2015. július 1-jét követően) megkezdett bővítési munkálatokra lehet igényelni.

Új és használt lakás vásárlása esetén a lakásra vonatkozó végleges adásvételi szerződés megkötését követő **120 napos határidőn belül** lehet igényelni (legkorábban 2015. március 4-e után kötött adásvételi szerződések esetén, de ebben az esetben 2015. július 1-jén a kedvezmény iránti kérelmét a hitelintézetnek be is kell fogadnia). Az adásvételi szerződés aláírást követő 120 napot követően a kedvezmény nem igényelhető.

Lakásvásárlás esetén a családok otthonteremtési kedvezménye 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 családok otthonteremtési kedvezménye új és használt lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződésben szereplő vételár megfizetéséhez használható fel.

Felhívjuk a figyelmét, hogyha a támogatással érintett lakás megvásárlásához a családok otthonteremtési kedvezményét és esetlegesen hitelintézeti kölcsönt is igénybe kívánnak venni, akkor ezt adásvételi szerződésben is fel kell tüntetni. **A hitelintézet a megítélt kölcsönt és kedvezmény összegét az Eladó bankszámlájára fogja egy összegben, utolsó részletként teljesíteni**, miután az igénylő(k) a vételár megfizetéséhez rendelkezésre álló saját erőt már megfizették. Ha a kedvezmény összege a hitelintézeti folyósítást megelőzően egyéb forrásból (család, egyéb kölcsön) megfizetésre kerül az Eladónak, akkor a támogatás nem folyósítható.

A tájékoztatóban nem részletezett kérdésekben a 2015. július 1-jét követően hatályos a lakásépítési támogatásokról szóló 256/2011. (XII.6) Korm. rendelet rendelkezései a mérvadóak.

Köszönjük figyelmét!

