



## NEMZETGAZDASÁGI MINISZTERIUM

### TÁJÉKOZTATÓ

## LAKÁSÉPÍTÉSHEZ IGÉNYELHETŐ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKRÓL

(Érvényes 2015. október 2-ától)

### *Tisztelt Érdeklődő, Tisztelt Lakásépítő!*

A lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet 9. § (3) bekezdése, az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 12. § (2) bekezdése, a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló 134/2009. (VI. 23.) Korm. rendelet 8. § (7) bekezdése és a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 18. § (10) bekezdése alapján tájékoztatjuk a lakáscélú állami támogatásokról, ezzel is az Ön könnyebb eligazodásához szeretnénk hozzájárulni. Ennek érdekében összefoglaljuk **lakásépítés 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 támogatásbírálatot/ hitelbírálatot követően állapítható meg.

#### Lakásépítéshez igénybe vehető lakáscélú állami támogatások:

- 1.) **Kamattámogatott lakáskölcsön**
  - 1.1. Otthonteremtési kamattámogatás
  - 1.2. Fiatalok, valamint többgyermekesek kamattámogatott kölcsöne
- 2.) **Vissza nem térítendő támogatás**
  - 2.1. Családok otthonteremtési kedvezménye
  - 2.2. Akadálymentesítési támogatás
- 3.) **Állami kezesség**

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

A következőkben az említett támogatásokat mutatjuk be felsorolásuk sorrendjében.

## **1. KAMATTÁMOGATOTT LAKÁSEPÍTÉSI KÖLCSÖN**

A kamattámogatásos kölcsön igénybevételével a lakást építeni kívánó családok számára elérhetőbbé válik az otthon megszerzése.

### **1.1. Otthonteremtési kamattámogatásos kölcsön**

**Az otthonteremtési kamattámogatással épített lakásnak a hitelintézet által elfogadott – telekár és általános forgalmi adó nélkül számított – bekerülési költsége nem haladhatja meg a 30 millió forintot.**

Az igényelhető kölcsön összege:

**A kamattámogatott építési kölcsön összege legfeljebb 15 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, az állampapírhozam százalékában kifejezve az alábbiak szerint alakul:

gyermekszám	a törlesztés 1-5. éve alatt
0-2 gyermek	60%
3 vagy több gyermek	70%

- A kamattámogatott kölcsön a 2008. július 1-jét követően kiadott építési engedéllyel rendelkező, új lakás építéséhez igényelhető, ha a kölcsön iránti kérelem benyújtásának időpontjáig a használatbavételi engedély kiadása vagy a használatbavétel tudomásulvétele nem történt meg.
- 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 hasznélvezet 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 igénybevett állami kamattámogatásos kölcsön.**

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 ugyanazon 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.

## 1.2. Fiatalok, valamint többgyermekes családok kamattámogatott kölcsöne

A fiatalok, valamint többgyermekes családok kamattámogatott kölcsönével épített **új lakásnak a hitelintézet által elfogadott**, általános forgalmi adó összegét is tartalmazó – telekhányad nélkül számított – **építési költsége:**

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

Az igényelhető kölcsön összege:

**A kamattámogatott lakás építéséhez igényelhető kölcsön összege a fővárosban és a megyei jogú városokban legfeljebb 12,5 millió forint, egyéb településeken legfeljebb 10 millió forint lehet.**

A fiatalok, valamint többgyermekes családok kamattámogatott kölcsönét

- a legfeljebb egy gyermeket nevelő, nagykorú, 35. életévét még be nem töltött személy, vagy
- a legalább két gyermeket nevelő, nagykorú, 45. életévét még be nem töltött személy igényelheti. Ha párkapcsolatban élnek, úgy az életkori korlát – a kérelem benyújtásának időpontjában – a házastársra, élettársra és a bejegyzett élettársra is vonatkozik.

A kamattámogatás jellemzői:

- A kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam a futamidő első **20 évében kamattámogatást biztosít.**
- **A kamattámogatott kölcsönt azokra a lakásépítésekre lehet igénybe venni, amelyekre az építési engedélyt 2005. január 31-ét követően adták ki.**
- A kamattámogatás mértéke a kamattámogatott időszak alatt az állampapírhozam százalékában kifejezve az alábbiak szerint alakul:

45. életév betöltéséig hat vagy több gyermek esetén	45. életév betöltéséig öt gyermek esetén	45. életév betöltéséig négy gyermek esetén	45. életév betöltéséig három gyermek esetén	45. életév betöltéséig két gyermek esetén	35. életév betöltéséig, legfeljebb egy gyermek esetén
70%	64%	59%	55%	52%	50%

- Ha a támogatott személy 45. életévének betöltése előtt a családban eltartott gyermekek száma nő, úgy a kamattámogatás mértéke – a gyermekszám változásának hitelintézet részére történő bejelentését követő 2 hónap elteltével – emelkedik. Ha a kölcsön törlesztése során az eltartott gyermekek száma a hitelbírálat alkalmával megállapított gyermekszámhoz képest csökkent, a kamattámogatás akkor sem lehet kevesebb, mint korábban volt.
- A kamattámogatott kölcsön hitelcéljaként szolgáló lakást – ha a kölcsön fedezete másik lakás, akkor a kamattámogatott kölcsön fedezeteként szolgáló lakást – a kölcsön kamattámogatással érintett összegének erejéig, a támogatás időtartamára, a kamattámogatással érintett kölcsönszerződés alapján a hitelintézet javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli.
- Ha a kamattámogatott kölcsönrel épített lakást a használatbavételi engedély kiadásától vagy a használatbavétel tudomásulvételétől számított egy éven belül elidegenítik (értékesítik), úgy a kamattámogatás megszűnik, és az adós köteles az addig igénybevetett kamattámogatást a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) szerint számított kamataival együtt visszafizetni.

Az adósnak, adóstársnak, ezek házastársának, élettársának és szülői felügyelete alatt álló kiskorú gyermekeinek, valamint az együttköltöző családtagjainak írásban kell nyilatkozniuk, hogy a 2009. július 1-jét megelőzően hatályos jogszabályok, az 1.1. és az 1.2. pont szerinti kölcsönük nincs, vagy ha van, azt 360 napon belül vissza kell fizetni.

**A kedvezményes kölcsönre** vonatkozó részletes szabályokat a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló **134/2009. (VI. 23.) Korm. rendelet** tartalmazza.

## **2. VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁS**

### **2.1. Családok otthonteremtési kedvezménye**

Vissza nem térítendő támogatás igényelhető **a 2008. július 1-jét követően kiadott építési engedéllyel és „B” vagy annál jobb energetikai minősítéssel** rendelkező összkomfortos lakás építéséhez, ha a lakóépület nettó alapterületére számított, egy négyzetméterre jutó bekerülési költség – általános forgalmi adó nélkül – nem haladja meg a 300 000 Ft-ot, alacsony energiafogyasztású lakás esetében a 350 000 Ft-ot. A támogatási szerződés megkötésének feltétele, hogy az igénylő által benyújtott bekerülési költséget tartalmazó költségvetést a hitelintézet elfogadja.

Kik igényelhetik a kedvezményt?

- **életkori megkötéstől függetlenül a természetes személyek** (házastársak, élettársak, egyedülállók) már meglévő gyermeke és/vagy a terhesség betöltött **24. hetét követően magzat vagy ikermagzat után**, illetve
- a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtásakor a **40. életévüket be nem töltött házaspárok** – a nevelt gyermekek számától függetlenül – **legfeljebb két gyermek vállalásával** (megelőlegezett családok otthonteremtési kedvezménye).

Ki után vehető igénybe a kedvezmény?

A kedvezményre jogosult igénylő a vele közös háztartásban élő, általa eltartott és az épülő lakásba vele együttköltöző

- 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 vállalt gyermeke után (megelőlegezett családok otthonteremtési kedvezménye).

Ki minősül gyermeknek?

- a) a magzat vagy az ikermagzat a terhesség betöltött 24. hetét követően, valamint
- b) az igénylő meglévő, eltartott gyermeke, aki nem töltötte be a 16. életévét, vagy 16. életévét betöltötte, de:
  - a 25. életévét még nem töltötte be és oktatási intézmény nappali tagozatán tanul, vagy
  - 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, vagy a 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet] szerint igénybevett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást is figyelembe kell venni.

Megelőlegezett családok otthoneremtési kedvezménye esetén hány év a gyermekvállalás teljesítésre előírt határidő?

**Megelőlegezett kedvezményt** igényelhetik azon fiatal házaspárok, ahol egyik fél sem töltötte be a 40. életévét a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtásának időpontjában, ha legfeljebb két gyermek megszületését vállalják. A támogatás összege megegyezik a családok otthoneremtési kedvezményével.

**A gyermekvállalás teljesítésére előírt határidő egy gyermek vállalása esetén 4 év, két gyermek vállalása esetén 8 év.** A gyermekvállalás teljesítésére rendelkezésre álló időtartam a használatba vételi engedély kiadásának vagy a használatbavétel tudomásulvételének 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) lejárta előtt bemutatja, a gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó **határidő két évvel meghosszabbodik.**

Megelőlegezett családok otthoneremtési kedvezménye esetén az igénylőnek kérelmeznie kell a támogatott lakás fekvése szerint illetékes megyei kormányhivaltól (a továbbiakban: kormányhivatal) annak igazolását, hogy a lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok [106/1988. (XII. 26.) MT rendelet és 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet, vagy a 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet] alapján az igénylő lakásépítési (-vásárlási) kedvezményt/ lakásépítési támogatást, illetve a családok otthoneremtési kedvezményét megelőlegező kölcsönszerződéssel nem rendelkezik. Az igénylő a kormányhivatal által kiállított igazolást a hitelintézet részére köteles bemutatni.

Mitől függ a kedvezmény mértéke?

**Az igénybe vehető családok otthoneremtési 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), **az építendő lakás hasznos alapterületétől és energetikai besorolásától.**

**A felépítendő 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 családok otthoneremtési kedvezményének igénybevételére a támogatott személy, ha a jogszabály által előírtan figyelembe veendő gyerekszám szerinti legkisebb alapterületet a felépülő ingatlan hasznos alapterülete nem éri el.

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 24. hetét betöltött magzat vagy ikermagzat+a jelenlegi igénylésben vállalt gyermekek száma

**A felépítendő lakás hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 160 m<sup>2</sup>-t.**

Hogy kell kiszámítani a hasznos alapterületet?

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.

Hogy kell kiszámítani a lakóépület teljes nettó alapterületét?

A **nettó alapterület** az épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott **helyiség vagy tér vízszintes vetületben számított belső területe**.

A lakóépület teljes nettó alapterületébe, így a bekerülési költségbe a fűthető és a fűtetlen (pl. gépjárműtároló helyiség, az erkély, a loggia, a terasz, tároló) épületrészek alapterülete egyaránt beszámítandó.

Mit jelent a lakás energetikai minősítési osztálya?

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint elvégzett műszaki számítások alapján minden lakóépület a következő energetikai osztály valamelyikébe kerül besorolásra:

A+	Fokozottan energiatakarékos	E	Átlagosnál jobb
A	Energiatakarékos	F	Átlagos
B	Követelménynél jobb	G	Átlagost megközelítő
C	Követelménynek megfelelő	H	Gyenge
D	Követelményt megközelítő	I	Rossz

A kedvezmény összegének megállapításához az igénylő hitelintézeti kérelméhez benyújtott – az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerint készített – a tervezett lakás várható **energetikai minősítési osztályát megjelölő tanúsítványt kell figyelembe venni**, amely legalább „B” (követelménynél jobb) energetikai minősítési osztályú lehet.

Ha a felépült lakás energetikai minősítési osztálya

- kedvezőbb, mint a tervezett lakás energetikai minősítési osztálya, akkor a támogatott személy a megvalósult, az energiatanúsítványban szereplő energetikai besorolás szerinti családok otthonteremtési kedvezményére jogosult. A támogatás különbözetét az ügyfél kérelmére a fennálló lakáscélú kölcsöntartozásból írja jóvá a hitelintézet, vagy ha az ügyfél kölcsöntartozással nem rendelkezik, akkor a hitelintézet a támogatás különbözetének összegét az ügyfél bankszámlájára teljesíti,
- nem éri el a kérelem benyújtásakor tervezett energetikai minősítési osztályt, akkor a támogatott személy a megvalósult, az energiatanúsítványban szereplő energetikai besorolás szerinti családok otthonteremtési kedvezményére jogosult. Amennyiben a felépült lakás energiatanúsítványában szereplő energetikai minősítési osztálya nem éri el a „B” energetikai minősítési osztályt, akkor a támogatott személy a már folyósított támogatást az igénybevétel napjától esedékes Ptk. szerint számított kamatokkal együtt – a használatbavételi engedély kiadásától vagy a használatbavétel tudomásulvételétől számított 30 napon belül – köteles a hitelintézeten keresztül visszafizetni.

A családok otthonteremtési kedvezményének összege – ide értve a megelőlegezetten igényelt kedvezményt is – a következők szerint alakul:

Gyermek együttes száma	Lakás hasznos alapterülete (m <sup>2</sup> )	Kedvezmény 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

#### Mi minősül összkomfortos lakásnak?

Az a lakás, amely legalább

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

Az OTÉK 8. § (2) bekezdése szempontjából az építési övezet teljesen közművesített, ha:

- az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
- az ivóvíz,
- a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
- a közterületi csapadékvíz-elvezetés

együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.

#### Mennyi időre terheli az állam javára bejegyzett jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom a kedvezménytel épített ingatlant?

A családok otthonteremtési kedvezményével épített lakásra az építkezés idejére és a használatbavételi engedély megadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét követő **10 évre az állam javára jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.** Az igénybevevő vállalja, hogy a tilalom lejártáig terjedően a kedvezménytel érintett lakást haszonélvezet vagy használati jog nem terheli.

Amennyiben az igénylő a családok otthonteremtési kedvezménye igénybevételével egyidejűleg az építési munkálatok finanszírozására kölcsönszerződést is kötött, igényelhető-e a későbbiekben, a kölcsönszerződést követően született gyermek után a kedvezmény?

Az igénylő, aki 2015. július 1-jét követően meglévő, vagy vállalt gyermeke után már egy alkalommal lakása építéséhez igénybe vette a **családok otthonteremtési kedvezményét**, a lakás építéséhez igénybevett kölcsönre vonatkozó aláírását követően született (vállalás esetén csak a vállalt és teljesített gyermek után született) gyermeke után is igényelheti. **E támogatás a kedvezménnyel és kölcsönrel épített lakást terhelő, a még fennálló (fel nem mondott) lakáscélú hitelintézeti kölcsöntartozás csökkentésére használható fel.**

**A később született gyermek utáni kedvezmény összege gyermekenként 400 ezer Ft.**

A később született gyermek után járó kedvezmény megfelelésének vizsgálatakor **nem kell figyelembe venni a lakás hasznos alapterületét és energetikai besorolását.**

A később született gyermek után járó kedvezmény **csak a kedvezmény elbírálására jogosult, a jogszabályban meghatározott szerződéssel rendelkező hitelintézetnél felvett és fennálló lakáskölcsön csökkentésére számolható el.**

A **családok otthonteremtési kedvezményére** vonatkozó részletes szabályokat a lakásépítési támogatásról szóló **256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet** tartalmazza.

## **2.2. Akadálymentesítési támogatás**

Akadálymentesítési támogatás igényelhető akadálymentes új lakás építéséhez, ha az igénylő saját maga vagy közeli hozzátartozója (házastárs, egyenes ágbeli rokon, örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermek, örökbefogadó, a mostoha- és a nevelőszülő, testvér), illetve élettársa mozgássérült. A támogatás összege személyenként **legfeljebb 250 ezer forint** lehet. A támogatást hitelintézeteknél lehet igényelni. A pénzügyi szervezet a kérelem elbírálása során kikéri a Mozgáskorlátozottak Egyesületeinek Országos Szövetsége (MEOSZ) szakmai véleményét.

A támogatás a mozgássérültek részére a mozgásukban nem akadályozottak használatára tervezett és az érvényben lévő általános építési előírások szerint megépített lakások rendeltetésszerű használatához szükséges többletköltségek finanszírozására szolgál.

**Az akadálymentesítési támogatásra** vonatkozó részletes szabályokat a lakáscélú állami támogatásokról szóló **12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet** tartalmazza.

### **1. ÉS 2. PONTRA VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK:**

A támogatott ingatlan földrajzi helye

A lakáscélú állami támogatásokkal kizárólag Magyarország területén építhető lakás.

Ki jogosult az 1.2. pont szerinti kamattámogatott kölcsön, az akadálymentesítési támogatás és a családok otthonteremtési kedvezményének igénybevételére?

Az a természetes személy veheti igénybe, akinek saját magának, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, együttköltöző családtagjainak lakástulajdona, állandó használati joga nincs, illetve ezek bejegyzésére irányuló kérelem nincs folyamatban, továbbá önkormányzati tulajdonban lévő, illetőleg szolgálati vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya vagy lízingelt lakása nincs.



**Az alábbi lakástulajdon, illetve tulajdoni hányad közül legfeljebb az egyik pontban foglaltak fennállása megengedett:**

az igénylő, házastársa, élettársa, kiskorú gyermeke vagy más együttköltöző családtagja

- együttesen olyan lakásnak legfeljebb 50 %-os mértékben tulajdonosa, amelyet tulajdonközösség megszüntetése vagy öröklés útján szerzett,
- tulajdonában lévő lakás lebontását a települési önkormányzat jegyzője elrendelte vagy engedélyezte,
- lakását legalább két éve haszonélvezettel terhelten örökölte vagy ajándékozás jogcímén szerezte és a haszonélvező a lakásban lakik.

**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.

**Ki lehet jogosult a magyar állampolgárokon kívül a kamattámogatott kölcsön, az akadálymentesítési támogatás és a családok otthonteremtési kedvezményének igénybevételére?**

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

**Ki szerezhethet tulajdont az épített lakásban?**

A kamattámogatott kölcsönrel, illetve a családok otthonteremtési kedvezményével épített lakásban az igénylőnek (támogatott személynek) **legalább 50 %-os tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie. Házaspár, illetve élettársak esetén a lakásban mindkét félnek** az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie.

**A családok otthonteremtési kedvezményével épített lakásban az igénylőn (támogatott személyen) kívül csak az általa eltartott gyermeke szerezhethet tulajdont.**

**Mi minősül lakásnak?**

Az OTÉK rendelkezéseinek megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy – lakás építése esetén – ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel.

**Mi minősül építés esetén új lakásnak?**

Az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített, vagy emeletráépítéssel vagy tetőtér-beépítéssel megvalósuló, a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő lakóegység, amely elkészültét követően használatbavételi vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolandó használatbavétel tudomásulvételi eljárásra köteles. Nem minősül új lakásnak a meglévő épület, illetve épületrész átalakításával kialakított lakás.

**Mi számít bekerülési költségnek?**

- a lakás épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei,
- a lakások rendeltetésszerű használhatóságát biztosító
  - o helyiségeinek,

- tároló helyiségek, ideértve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tároló, a lomkamra,
  - melléképítmények, ideértve a hulladékartály-tároló, a közműpótló építmények és berendezések, a közmű-becsatlakozás építményei,
  - egyéb építmények, ideértve a lakótelek homlokvonalán álló kerítés, az építésügyi hatóság által előírt kerítés, az épület megközelítését szolgáló tereplépcső, lejtő és járda, valamint támfal és szivárgó övárók, valamint
  - a gépjárműtároló helyiség
- építési költségei,
- a közműbekötések költségvetés szerinti építési költségei,
  - a lebonyolítási költségek, ideértve a műszaki tervezés, a hatósági engedélyezés és a műszaki ellenőrzés költségeit,
  - a jogszabály alapján fizetendő útépitési- és közművesítési hozzájárulás,
  - távfűtés bekapcsolási díj, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulások,
  - a 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.

Hogyan kell igazolni az 1.1. pont szerinti kamattámogatott kölcsön és a családok otthonteremtési kedvezménye igénybevételénél, hogy az igénylő köztartozásmentes adózó és legalább 180 napos, folyamatos TB jogvisztonnyal rendelkezik?

Az igénylő a támogatás iránti kérelem benyújtásának időpontjában

- **szerepel** az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 178. § 32. pontja szerinti **köztartozásmentes adózói adatbázisban**, vagy a NAV által kiállított, 15 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy nincs nyilvántartott köztartozása,
- az illetékes egészségpénztári feladatokat ellátó fővárosi és megyei kormányhivatal által – a biztosított kérelmére 3 munkanapon belül kiállított – 15 napnál nem régebbi okirattal **igazolja a legalább 180 napos, folyamatos TB jogviszonyának fennállását** (ideértve azt az esetet is, ha legfeljebb 15 nap megszakítás van a legalább 180 nap TB jogviszonyban). Házaspárok és élettársak esetén elegendő, ha legalább az egyik fél igazolni tudja a legalább 180 napos, folyamatos TB jogviszonyt.

Mikor kezdhető meg a kölcsön, az akadálymentesítési támogatás, illetve a családok otthonteremtési kedvezményének folyósítása?

A folyósítás akkor kezdhető meg, ha a támogatottak a saját erőként vállalt pénzeszközöket az építés finanszírozására már felhasználták.

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

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

- az értékesített lakást terhelő és az értékesített lakás, illetve tulajdoni hányad eladási árából visszafizetett önkormányzati, munkáltatói támogatással,
- az értékesített lakás vásárlása vagy építése érdekében felvett és azt terhelő lakáscélú hitelintézeti kölcsönnek az értékesített lakás, illetve tulajdoni hányad eladási árából végtörlesztett összegével,
- a számlával igazolt ingatlanközvetítői jutalék összegével,
- a kamattámogatásra, illetve családok otthonteremtési kedvezményére irányuló kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül értékesített lakása, illetve tulajdoni hányada

- értékesítésével egyidejűleg vagy azt követően vásárolt és az építés helyszínéül szolgáló építési teleknek az általános forgalmi adó összegével növelt vételárával,
- o olyan 2009. július 1-jét követően kiállított számlával vagy megkötött szerződéssel igazoltan kifizetett összeggel, amelyet az igénylő az általa tervezett, de meg nem valósult lakásvásárlás céljából fizetett ki, ha az összeg az értékesítés céljára lakást építő gazdasági társaság bíróság által elrendelt felszámolásának teljes befejezését követően nem térült meg.

Milyen értékben kell a támogatott személynek eleget tenni a számlabenyújtási kötelezettségnek lakás építése, illetve építtetése esetén?

A támogatott személynek vállalnia kell, hogy a készülségi fokkal arányos folyósítást megelőzően a hitelintézet részére bemutatja az adott készülségi foknak megfelelő, **a hitelintézet által elfogadott teljes bekerülési költség legalább 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 (a továbbiakban: számla).

Épülő ( még használatbavételi engedéllyel vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal nem rendelkező) lakóingatlan tulajdonjogának az építkezés befejezése előtti megvásárlása esetén a vételár - ide nem értve a telek vételárát - 70 %-a erejéig az előző építtető nevére vagy – ha az előző építtető gazdálkodó szervezet – a gazdálkodó szervezet által a teljes vételárról kiállított számlákat kell bemutatni.

A lakásépítést igazoló számlaként csak olyan számla fogadható el, amelyet olyan egyéni vállalkozó, gazdasági társaság állított ki, amely a számlakibocsátás időpontjában szerepel a NAV külön nyilvántartásában működő adóalanyként.

Az építési engedély köteles munkák esetén, **az építési engedély kiadását legfeljebb 6 hónappal megelőzően kiállított számlát lehet bemutatni.**

Mivel csökkenthető a számlabenyújtási kötelezettség?

Építés esetén, ha a támogatott személy 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, e juttatásnak a támogatást nyújtó által igazolt értékéig a számlabenyújtási kötelezettség csökkenthető.

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

Amennyiben az új lakás építése során **bontott anyagok is felhasználásra kerülnek**, úgy ezeknek az építőipari kivitelezési tevékenység felelős műszaki vezetője által írásban igazolt értékéig a számla benyújtási kötelezettség csökkenthető. E csökkentés mértéke nem haladhatja meg a számlával igazolandó bekerülési költség 20 %-át.

Mire kell még odafigyelni?

- A támogatott személy **a kamattámogatott kölcsönök, az akadálymentesítési támogatás, illetve a családok otthonteremtési kedvezménye iránti kérelmét az állammal a támogatás nyújtására szerződött hitelintézethez nyújthatja be.** 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 rendelet szerinti, nem teljesülő igénybevételi feltételek megjelölésével, továbbá arról, hogy ha az igénylő a kérelem elutasításával nem ért egyet, **a kamattámogatásra/támogatásra/kedvezményre jogosító feltételeknek való megfelelés megállapítását kérheti** a támogatott lakás fekvése szerinti illetékes kormányhivaltól. Hitelintézeti elutasító döntés esetén a támogatási feltételeknek való megfelelés hatósági megállapítása iránti kérelmet az elutasítás igénylő általi kézhezvételétől számított 15 napon belül lehet benyújtani a kormányhivatalhoz. A kormányhivatal a hitelintézeti döntést jogosult felülbírálni, de csak az állami támogatások előírásainak teljesítésére vonatkozóan. Ha a hitelintézet a rendelet szerinti jogosultsági feltételek teljesítését nem megfelelően állapította meg, azonban az igénylő egyébként a hitelintézet belső szabályzata szerint nem hitelképes, a kormányhivatal döntése csak a jogszabály helytelen értelmezésének megállapítására szorítkozhat, az igénylő hitelképességének felülvizsgálatát nem eredményezheti.
- A lakástulajdonosnak a 1.1. pont szerinti kölcsön, az akadálymentesítési támogatás, illetve a családok otthonteremtési kedvezmény **utolsó részfolyósítását követően legfeljebb egy éven 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 építéséhez hitelintézettől felvett lakáskölcsönnek arra a részére, amelyre az építendő ingatlan 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. Az új lakásépítési költsége nem haladhatja meg Budapesten és a megyei jogú városok esetén a 15 millió forintot (általános forgalmi adóval együtt, telekhányad/ár nélkül), más településeken a 12 millió forintot.
- Igénybevétel esetén **egyszeri 2 %-os kezességvállalási díjat** kell fizetni a kölcsön állami kezességgel biztosított részére.
- A kezességvállalással biztosított kölcsön csak forint alapú lehet.

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**

Lakásépítési célra előtakarékoskodók lakástakarékpénztári **betétben elhelyezett megtakarításaik után állami támogatást kapnak**, 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!***