

CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY

ÍME AZ ÚJ LAKÁSOK CSOK RENDELETE!

Nem csak az ördög, de sokszor a siker is a részletekben lakozik. A családi otthonteremtési kedvezmények lényegi pontjairól már sokat tudunk, most pedig közzétesszük a részleteket tartalmazó, még ropogós kormányrendeletet, amely az új lakások vásárlására vonatkozik.

A CSOK, bár mindenki a 10 plusz 10 milliós összeget jegyezte meg leginkább, többféle támogatással társulhat. Sokak számára valószínűleg mégis a legvonzóbb elem a vissza nem térítendő állami támogatás, vagyis maga a családi otthonteremtési kedvezmény. A most nyilvánosságra került két kormányrendelet - egyikük az új, a másik a használt lakásokhoz igényelhető kedvezményeket szabályozza -, olyan friss, hogy még csak átnézni volt idő. Ennek ellenére megpróbáljuk az összes lényeges részletet csokorba szedni, hogy a család.hu olvasóinak ne kelljen átrágniuk magukat a csaknem száz paragrafuson.

Vissza nem térítendő támogatás

A CSOK összegét igénylő jogosultak úgy kapnak pénzt lakásvásárláshoz, hogy azt a játékszabályok betartása esetén nem kell visszafizetniük. A támogatást igényelhetik 40 évnél fiatalabb egyedülállók, házaspárok és élettársak. A párkapcsolatok estén legalább az egyik félnek fiatalabbnak kell lennie 40 évnél, amennyiben előre vállalt és nem meglévő gyermekek után pályáznak. A támogatás gyermekszám alapján jár. Ám ez lehet a közös, előző kapcsolatból született saját, de közösen nevelt, vagy örökbefogadott gyermekek száma alapján is, amennyiben ezek a gyermekek az igénylővel közös háztartásban élnek, és nem töltötték be a 20. életévüket (egyetemista gyermekek esetén a korhatár 25 év). A kedvezmény összege - mint az már ismert:

- egy gyermek esetén 600 ezer forint,
- két gyermek esetén 2 millió 600 ezer forint,
- három vagy több gyermek esetén pedig 10 millió forint.

Ki igényelheti?

A felsorolt és nyilvánvaló célcsoporton kívül van még néhány megkötés. Ugyan bizonyos feltételek mellett külföldiek is igényelhetik a CSOK-ot, az alapvetően magyar állampolgároknak jár. Emellett fontos még a büntetlen előélet, amelyet erkölcsi bizonyítvánnyal kell igazolni. Aztán fontos az is, hogy az igénylőknek - házastársak esetén legalább az egyiküknek - társadalombiztosítási jogvisztonnyal kell rendelkezniük, mely minimum három gyermek és új ingatlan esetén két év, minden más esetben 180 nap visszamenőleg. És nem lehet az adóhatóságnál nyilvántartott köztartozásuk, illetve nem lehetnek közfoglalkoztatottak.

Kizáró ok lehet, ha valaki az igénylést megelőző öt évben már vett igénybe lakáscélú állami támogatást, vagy támogatott hitelt, és annak szabályait megsértette, ami miatt vissza kellett fizetnie a támogatást.

Ismert tény már, hogy a még meg nem született gyermekek száma alapján is igényelhető a kedvezményes támogatás. Ez gyermektelen fiatal házaspár esetén három, egygyermekesek esetén két, kétgyermekesek esetén egy jövőbeni gyermek vállalását teszi szükségessé. Az első vállalt gyermek megszületésére 4 év a határidő, a másodikéra 8 év. Aki három gyermeket vállal, annak 10 év alatt kell az utódnemzésről vagy örökbefogadásról gondoskodnia.

Mire költhető a CSOK?

Mivel jelenleg az új lakásokra vonatkozó szabályokról beszélünk, ezért a teljes összegű támogatás új lakás bekerülési költségére, építésére vagy vételárának kifizetésére fordítható. A rendelet szerint ilyennek számít minden 2008. július 1-je után építési engedélyt kapott új lakás, vagy az azóta használatbavételi engedélyt kapott olyan lakóingatlan, amelyet vállalkozó épített kifejezetten értékesítési céllal. A telek árának kiegyenlítésére tehát a támogatás nem használható fel.

Az új lakás fogalmát a jogszabály úgy határozza meg, hogy az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített, lakhatási feltételeknek megfelelő, ingatlannyilvántartásba vett lakóingatlan, amely rendelkezik legalább egy 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, önálló, főzést lehetővé tevő lakótérrel, fürdőszobával és WC-vel. Feltétel még a közművesített villamosenergiaellátás, szennyvízelvezetés vagy egyedi szennyvíztároló, és ivóvíz, vagy annak megfelelő minőségű kút. Nem számít új lakásnak viszont a tetőtér beépítés, ha az újonnan létrejövő ingatlan nem közelíthető meg önállóan, saját lépcsőn. További feltétel a tetőtér beépítése kapcsán, hogy az építkezés során minimum két ingatlant szükséges létesíteni a tetőtérben.

Vannak méretbeli megkötések is. A CSOK ugyanis csak akkor jár, ha a lakás hasznos alapterülete egy gyermek esetén eléri a 40 négyzetmétert, két gyermeknél az 50 négyzetmétert, három gyermeknél pedig a 60 négyzetmétert. Ha családi ház építéséről, vagy új ház vásárlásáról van szó, a minimum 70 négyzetméter lehet, két gyermeknél már 80, háromnál pedig 90 négyzetméter a legkisebb hasznos alapterület.

Követelmények és korlátozások

Nem elég csak megvásárolni vagy megépíteni az új lakást. Vállalni kell azt is, hogy a támogatást elnyerő családok és a vissza nem fizetendő összeg megítélésénél figyelembe vett gyermekek 10 évig a lakásban lakjanak.

Tíz éves tilalom vonatkozik a jelzálog bejegyzésekre és az eladásra is. Az állam pedig, mint támogató saját jelzálogot jegyez be a házra erre a tíz éves időszakra. Amíg a jelzálog él, a lakásra lakásbiztosítást kell kötni, amelynek elvart tartalmáról a támogatási szerződés aláírásakor tájékoztatják a CSOK-ban részesülőket. Nem vehetünk továbbá lakást rokontól, sem olyan vállalkozástól, amelyben tulajdonosok vagyunk. Az is fontos tudnivaló, hogy lakásvásárlás esetén az adásvételi szerződés aláírása után 120 nap áll rendelkezésre a CSOK igénylésére. Aki a 121. napon indul támogatásért, az elkésett. Az építkezés egyik fontos feltétele, hogy a teljes bekerülési költség, vagy ha még nincs kész a lakás, akkor az időarányos költség 70 százalékát saját névre szóló számlákkal kell igazolni. Lényeges azonban, hogy csak olyan vállalkozás állíthatja ki a számlát, amelynek ezt a jogát az adóhatóság is elismeri.

Mikor kell visszafizetni?

Érdekes kérdés ez egy vissza nem térítendő támogatásnál, de léteznek helyzetek, amikor az állam visszakövetelheti a pénzt. Ilyen helyzet, amikor – sértve a támogatási szerződést –, eladja vagy lebontja valaki a lakást, ha a támogatásnál figyelembe vett gyermek elköltözik a lakásból, ha harmadik személy tulajdonjogot vagy hasznélvezeti jogot kap, illetve, ha nem lakáscélra használják az ingatlant a támogatottak. Ilyen esetekben a polgári törvénykönyv szerinti késedelmi kamattal növelve vissza kell fizetni a támogatást. Bizonyos esetekben, ha a tulajdonviszonyokat nem a szerződésben kikötött módon intézik, válás vagy a párkapcsolat felbomlása is hasonló következményekkel jár. És természetesen vissza kell fizetni a CSOK-ot, ha a fentebb írt határidőn belül nem sikerül teljesíteni a gyermekszámra tett vállalást.

További fontos részletek

Bár nem a CSOK része, de a kormányrendelet szabályozza a három vagy több gyermekek által igényelhető támogatás mellé adható, legfeljebb 10 millió forintos hitelre igénybe vehető kamattámogatást.

Ennek a támogatásnak a mértéke 3 százalék. Vagyis három százalékkal kisebb kamattal veheti fel minden jogosult a legfeljebb 10 millió lakáshitelt, mint amennyiért az igénylés helyén nyújtott piaci ügyleti kamattal lehetséges lenne. Az ilyen támogatott kamatozású hitelek maximális futamideje 25 év. Ez a támogatás azonban nem jár lakás-előtakarékossági szerződés alapján folyósított hitel esetén, meglévő hitel törlesztésére felvett kölcsönhöz, és lejárt tőketartozás esetén sem.

Nagyon fontos, hogy akárki is igényel CSOK-ot vagy a mellé járó kamattámogatást, az azt megítélő bank köteles teljes körűen és érthetően tájékoztatni a részletekről, feltételekről és jogokról. Ahogy az is a bank feladata, hogy ha csak hitellel együtt tudja az adott ügyfél megvásárolni a támogatott új otthon, akkor saját hatáskörben hitelképességi vizsgálatot végezzen. Vagyis aki a néhány éve a jegybank által meghatározott hitelképességi feltételeknek nem felel meg, az a kamattámogatással járó hitelre sem lesz jogosult. A hitelfelvételről, a kamattámogatásról és a családi otthonteremtési kedvezmény igényléséről mindenki a kereskedelmi bankoknál érdeklődhet.

ÍME A HASZNÁLT LAKÁSOK CSOK RENDELETE!

Megjelent a részletes szabályokat tartalmazó kormányrendelet, így most már csak egyéni élethelyzettől függően merülhetnek fel kérdések a családi otthonteremtési kedvezményekkel kapcsolatban. Ezúttal a használt lakás vásárlására, vagy meglévő bővítésére igényelhető támogatás részleteit próbáljuk értelmezni.

A használt lakásokra érvényes CSOK-rendelet egyértelműen fogalmaz. Használt lakás vásárlására vagy meglévő lakás bővítésére vonatkozik. Utóbbira csak akkor, ha a bővítés meg nem kezdődött meg az támogatás igénylésekor. A CSOK-ot igényelhetik egyedülállók, élettársak és fiatal házaspárok. Az igénylés feltétele a negyven év alatti életkor, házastársak esetén pedig, hogy az egyik fél legyen legalább fiatalabb negyvennél, amennyiben előre vállalt és nem meglévő gyermekek után pályáznak. A kedvezmény gyermekszám alapján jár, ez lehet a közös, előző kapcsolatból született saját, de közösen nevelt, vagy örökbefogadott gyermek is, amennyiben ezek a gyermekek az igénylővel közös háztartásban élnek, és nem töltötték be a 20. életévüket (egyetemista gyermekek esetén a korhatár 25 év). A kedvezmény összege a következő:

- egy gyermek esetén 600 ezer forint,
- két gyermek esetén 1 millió 430 ezer forint,
- három gyermek esetén 2 millió 200 ezer forint,
- négy vagy több gyermek esetén pedig 2 millió 750 ezer forint.

Mire költethető a CSOK?

Mivel jelenleg a használt lakásokra vonatkozó szabályokról beszélünk, fontos tudni, hogy legfeljebb 35 millió forintos vételár esetén kérhető a támogatás. A felújításnál pedig az az egyik lényegi pont, hogy csak új lakórész létrehozásával, és a lakáskörülmények javításával együtt támogatható a bővítés. Meglévő épületrész felújítására, állagjavítására nem kaphatunk pénzt.

A használt lakásokra kapható CSOK-ról szóló rendelet egy gyermek esetén 40, két gyermek esetén 50, három gyermeknél 60, négy vagy több gyermek esetén pedig 70 négyzetméterben határozza meg a legkisebb támogatható lakásméretet. Nem mindegy, milyen állapotú a lakás, ezért a támogatást elbíráló hitelintézet helyszíni szemlét végezhet, hogy megállapítsa: megfelel-e a családi létszámnak és az elvárt lakáskörülményeknek az ingatlan. Az igénylőnek a megvásárolt lakásban tulajdonost kell szereznie, ha párról van szó, akkor mindkettejüknek, azonban más személy nem lehet tulajdonos.

Ki igényelheti?

Azon túl, hogy gyermekeseknek szánja az állam a támogatást, van jónéhány kizáró tényező: büntetlen előélet kell hozzá, amelyet erkölcsi bizonyítvánnyal kell igazolni. Aztán fontos az is, hogy az igénylőknek – házastársak esetén legalább az egyiküknek – társadalombiztosítási jogviszonnal kell rendelkezniük 180 napra visszamenőleg. És nem lehet az adóhatóságnál nyilvántartott köztartozásuk, illetve nem lehetnek közfoglalkoztatottak.

Kizáró ok lehet, ha valaki az igénylést megelőző öt évben már vett igénybe lakáscélú állami támogatást, vagy támogatott hitelt, és annak szabályait megsértette, ami miatt vissza kellett fizetnie a támogatást.

Ismert tény már, hogy a még meg nem született gyermekek száma alapján is igényelhető a kedvezményes támogatás. A használt lakás vásárlásánál, vagy meglévő bővítésénél egy vagy két gyermek vállalását fogadják el. Egy gyermeknél a határidő 4 év, két gyermek esetén 8 év. Ugyanakkor a jogszabály foglalkozik a vállaláson felüli gyermekszámmal is. Ha valaki lakáscélú hitelt vesz fel, és később a vállalásán túl születik gyermeke, jogot szerez további 400 ezer forintnyi támogatásra, azzal a feltétellel, hogy az így kibővült CSOK összege sem haladja meg a lakás bekerülési költségét.

Követelmények és korlátozások

A vásárlás vagy bővítés után vállalni kell, hogy a támogatást elnyerő családok és a vissza nem fizetendő összeg megítélésénél figyelembe vett gyermekek 10 évig, vagy a támogatás megítélésekor figyelembe vett gyermekek nagykorúvá válásáig a lakásban lakjanak.

Tíz éves tilalom vonatkozik a jelzálog bejegyzésekre és az eladásra is. Az állam pedig, mint támogató saját jelzálogot jegyez be a házra erre a tíz éves időszakra. Amíg a jelzálog él, a lakásra lakásbiztosítást kell kötni, amelynek elvárt tartalmáról a támogatási szerződés aláírásakor tájékoztatják a CSOK-ban részesülőket. Nem vehetünk továbbá lakást rokontól, sem olyan vállalkozástól, amelyben tulajdonosok vagyunk. Az is fontos tudnivaló, hogy lakásvásárlás esetén az adásvételi szerződés aláírása után 120 nap áll rendelkezésre a CSOK igénylésére. Aki a 121. napon indul támogatásért, az elkésett. Vásárlás esetén ez a határidő az adásvételi szerződés aláírásától indul. Bővítés esetén pedig azt kell tudni, hogy számlával kell igazolni a bekerülési költség 70 százalékát. Vásárláskor a vételárnak legfeljebb 10 százaléka fizethető készpénzben, a többi átutalással kell rendezni. Viszont a teljes bekerülési költségnek legfeljebb 50 százalékát teheti ki az otthonteremtési kedvezmény összege. Vagyis mindenképpen szükség van önerőre. Lényeges azonban, hogy csak olyan vállalkozás állíthatja ki a számlát, amelynek ezt a jogát az adóhatóság is elismeri. Fontos korlátozás, hogy a használt lakás vásárlásához felhasznált cserelakás, illetve a megvásárolt, bővítendő ingatlan kivételével más lakóingatlanban a CSOK támogatott magánszemélyek nem lehetnek 50 százaléknál nagyobb arányban tulajdonosok.

Mikor kell visszafizetni?

Léteznek olyan helyzetek, amikor az állam visszakövetelheti a pénzt. Ilyen, amikor – sértve a támogatási szerződést –, eladja vagy lebontja valaki a lakást, ha a támogatásnál figyelembe vett gyermek elköltözik a lakásból, ha harmadik személy tulajdonjogot vagy haszonélvezeti jogot kap, illetve, ha nem lakáscélra használják az ingatlant a támogatottak. Ilyen esetekben a polgári törvénykönyv szerinti késedelmi kamattal növelve vissza kell fizetni a támogatást.

Bizonyos esetekben, ha a tulajdonviszonyokat nem a szerződésben kikötött módon intézik, válás vagy a párkapcsolat felbomlása is hasonló következményekkel jár. És természetesen vissza kell fizetni a CSOK-ot, ha a fentebb írt határidőn belül nem sikerül teljesíteni a gyermekszámra tett vállalást.

Banknál kell érdeklődni és igényelni

Nagyon fontos, hogy akárki is igényel CSOK-ot, az azt megítélő bank köteles teljes körűen és érthetően tájékoztatni a részletekről, feltételekről és jogokról. Ahogy az is a bank feladata, hogy ha csak hitellel együtt tudja az adott ügyfél megvásárolni a támogatott új otthonát, akkor saját hatáskörben hitelképességi vizsgálatot végezzen. Vagyis aki a néhány éve a jegybank által meghatározott hitelképességi feltételeknek nem felel meg, az a kamattámogatással járó hitelre sem lesz jogosult. A jogosultság elbírálásáért a bank a CSOK összegének másfél százalékát, de legfeljebb 30 ezer forintot kérhet. A hitelfelvételről és a családi otthonteremtési kedvezmény igényléséről mindenki a kereskedelmi bankoknál érdeklődhet.