



## NEMZETGAZDASÁGI MINISZTERIUM

### TÁJÉKOZTATÓ

#### LAKÁSVÁSÁRLÁSHOZ IGÉNYELHETŐ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKRÓL

(Érvényes 2015. január 1-jétől)

#### *Tisztelt Érdeklődő, Tisztelt Lakásvásárló!*

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, 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 **a lakás vásárlás esetén elérhető lakáscélú állami támogatási formák** igénybevételének legfontosabb feltételeit. Felhívjuk figyelmét, hogy ez a tájékoztató a lakáscélú támogatások igényléséhez szükséges legfontosabb, legalapvetőbb információkat tartalmazza. Az, hogy Ön, mint igénylő valóban jogosult-e valamely támogatási formára csak a hitelintézeti támogatásbírálatot/ hitelbírálatot követően dől el.

#### Lakás vásárlásához igénybevehető lakáscélú állami támogatások:

- 1.) Kamattámogatott lakáskölcsön**
  - 1.1. Otthonteremtési kamattámogatás (új és használt lakás vásárlásához egyaránt)
  - 1.2. Fiatalok, valamint többgyermekesek kamattámogatott kölcsöne (új lakás vásárlásához)
- 2.) Vissza nem térítendő támogatás**
  - 2.1. Lakásépítési támogatás (új lakás vásárlásához)
  - 2.2. Akadálymentesítési támogatás (új lakás vásárlásához)
- 3.) Állami kezesség**

Állami kezességvállalás fiataloknak (új és használt lakás vásárlásához egyaránt)
- 4.) Lakástakarékpénztári megtakarítás** (új és használt lakás vásárlásához egyaránt)

A következőkben az említett támogatásokat mutatjuk be felsorolásuk sorrendjében.

## 1. KAMATTÁMOGATOTT LAKÁSVÁSÁRLÁSI KÖLCSÖN

### 1.1. Otthonteremtési kamattámogatásos kölcsön

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

A kamattámogatás jellemzői:

- A kamattámogatott kölcsön igénybe vehető
  - új lakás vásárlásához, vagy
  - használt lakás vásárlásához, amennyiben amennyiben az adásvétel legalább komfortos lakás megvásárlására irányul,
  - lakás tulajdoni hányadának megvásárláshoz közös tulajdon megszüntetése esetén.
- A kamattámogatás időtartama legfeljebb 5 év, azonban a kölcsön futamideje ennél hosszabb is lehet.
- A kamattámogatás mértéke a kamattámogatott időszak alatt állandó, az állampapírhozám százalékában kifejezve az alábbiak szerint alakul:

	gyermekszám	törlesztés 1-5 éve alatt
Új lakás	0-2 gyermek	60%
	3 vagy több gyermek	70%
Használt lakás	–	50%

A kamattámogatás igénybevételének feltételei:

- **Értékhatár:**
  - új lakás vásárlása esetén a lakóingatlan bekerülési költsége – telekár és általános forgalmi adó nélkül számítva – nem haladja meg a 30 millió forintot,
  - használt lakás vásárlása esetén a lakás vételára nem haladja meg a 20 millió forintot.
- **Az igényelhető kamattámogatott kölcsön összege:**
  - **új lakás vásárlása esetén legfeljebb 15 millió forint,**
  - **használt lakás vásárlása esetén legfeljebb 10 millió forint.**
- A kamattámogatást igénybevevő csak köztartozásmentes adózó természetes személy lehet.
- Az igénylő – házastársak esetében legalább az egyik fél – legalább féléves társadalombiztosítási jogviszonnyal rendelkezik (ideérte azt az esetet is, ha legfeljebb 15 nap megszűnés van a legalább 180 nap TB jogviszonyban).
- Ha az igénylő használatbavételi engedéllyel vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkező lakást vásárol, úgy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatban kell vállalnia, hogy a lakásra vonatkozó használatbavételi engedélyt vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítványt a törlesztés kamattámogatott időszakának lejártáig bemutatja a hitelintézet részére.

- A közös tulajdon megszüntetésével – ide nem értve a házasság vagy az élettársi kapcsolat fennállása alatt a házastársak vagy élettársak között fennálló közös tulajdon megszüntetését – amennyiben az egyik tulajdonos megszerzi a lakás kizárólagos tulajdonjogát, továbbá 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 (továbbiakban: Ptk.) szerinti közeli hozzátartozói is lehetnek.

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

Az otthonteremtési kamattámogatás a támogatott személy által egy alkalommal vehető igénybe.

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

## 1. 2. Fiatalok, valamint többgyermekes családok kamattámogatott kölcsöne

A fiatalok, valamint többgyermekes családok kamattámogatott kölcsönét

- a legfeljebb egy gyermeket nevelő, nagykorú, 35. életévüket még be nem töltött személy (továbbiakban: fiatal), vagy
- a legalább két gyermeket nevelő, nagykorú, 45. életévüket még be nem töltött személy (továbbiakban: többgyermekes)

igényelhetik, azzal, hogy amennyiben párkapcsolatban élnek, úgy az életkori korlát – a kérelem benyújtásának időpontjában – vonatkozik házastársukra, élettársukra, bejegyzett élettársukra is.

Az **új lakás vételára** (telekhányad nélkül, általános forgalmi adóval együtt) a fővárosban és a megyei jogú városokban legfeljebb 25 millió forint, egyéb településeken legfeljebb 20 millió forint lehet.

**Az új lakás vásárlására igényelhető kamattámogatott hitel összege a fővárosban és a megyei jogú városokban legfeljebb 12,5 millió forint, egyéb településeken legfeljebb 10 millió forint.**

A kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam a futamidő első 20 évében kamattámogatást biztosít.

A kamattámogatás mértéke (az állampapírhozam százalékában)  
(a kölcsön igénylésekor fennálló feltételek szerint)

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%

Amennyiben a támogatott személyek 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 – növekszik.

A gyermekszám növekedésének az adósok, vagy a Magyar Államkincstár (továbbiakban: Kincstár) értesítésével összefüggő hitelintézeti ellenőrzése esetén, amennyiben az eltartott gyermekek száma a hitelbírálat alkalmával megállapított gyermekszámhoz képest csökkent, a kamattámogatás akkor sem lehet kevesebb, mint korábban volt. Amennyiben az eltartott gyermekek száma ténylegesen emelkedett, úgy a kölcsön kamattámogatása emelkedik.

Az adósnak, adóstársnak, ezek házastársának, élettársának és szülői felügyelete alatt álló kiskorú gyermekeinek, valamint az együttköltöző családtagjainak írásban tett nyilatkozata alapján 2009. július 1-jét megelőzően hatályos jogszabályok, 1.1. és 1.2. pont szerinti kölcsöne nem lehet, vagy ha van, azt 360 napon belül vissza kell fizetni.

A kölcsönt a hitelintézet belső szabályzatai szerint bírálja el.

Ha az e pont szerinti kamattámogatott kölcsönrel vásárolt lakás a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő egy éven belül elidegenítésre (értékesítésre) kerül, úgy a kamattámogatás megszűnik, és az adós köteles az addig igénybevett kamattámogatást a Ptk. szerint számított kamataival együtt visszafizetni.

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. Lakásépítési támogatás**

A vissza nem térítendő támogatás igényelhető **a 2008. július 1-jét követően kiadott használatbavételi engedéllyel** (vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal) és **„B” vagy annál jobb energetikai minősítéssel rendelkező új lakás vásárlásához.**

**A megelőlegezett lakásépítési támogatást** igényelhetnek a fiatal házaspárok – házastársak közül a lakásépítési támogatás iránti kérelem benyújtásának időpontjában egyik fél sem töltötte be a 40. életévét – legfeljebb két gyermek megszületésének vállalásával. A támogatás összege megegyezik a lakásépítési támogatásával.

A lakásépítési támogatást igényelhetnek új lakás vásárlásához:

- a természetes személyek (házastársak, élettársak, egyedülállók) már meglévő gyermekek után, illetve
- a 40. életévüket be nem töltött házaspárok a nevelt gyermekek számától függetlenül legfeljebb két gyermek vállalása esetében (megelőlegezett lakásépítési támogatás),
- a lakásépítési támogatást korábban született gyermeke után igénybevevő a később született gyermeke után is a lakáscélú hitelintézeti kölcsönszerződésből eredő tartozás törlesztésére, a lakáscélú hitelintézeti kölcsönszerződés megkötésének időpontjában érvényes összegben és feltételek szerint.

Megelőlegezett lakásépítési támogatás esetén az igénylőnek kérelmeznie kell a Kincstár igénylő lakóhelye szerint illetékes területi szervétől annak igazolását, hogy az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok (106/1988. (XII.26.) MT rendelet és 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet) alapján az igénylő lakásépítési/vásárlási kedvezményt megelőlegező kölcsönszerződéssel nem rendelkezik. Az igénylő a Kincstár igénylő lakóhelye szerint illetékes területi szerve által kiállított igazolást a hitelintézet részére köteles bemutatni.

A meglévő gyermekek számánál figyelmen kívül kell hagyni azon gyermeket, aki után az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok (106/1988. (XII.26.) MT rendelet és 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet) alapján vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást már igénybevettek.

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

A lakás vételára általános forgalmi adó és telekár nélkül, a lakás teljes nettó alapterületére számítva négyzetméterenként legfeljebb 300 ezer Ft, alacsony energiafogyasztású lakás esetében legfeljebb 350.000 Ft lehet. A lakás fűthető hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 160 m<sup>2</sup>-t.

A lakásépítési támogatás egyösszegben kerül folyósításra, összege függ a gyermekszámtól és a lakás méretétől:

Lakás fűthető hasznos alapterülete	2 eltartott gyermek esetén	Lakás fűthető hasznos alapterülete	3 eltartott gyermek esetén	Lakás fűthető hasznos alapterülete	4 vagy több eltartott gyermek esetén
60-75 m <sup>2</sup>	800.000 Ft	70-85 m <sup>2</sup>	1.200.000 Ft	80-95 m <sup>2</sup>	1.600.000 Ft
75,01-90 m <sup>2</sup>	1.000.000 Ft	85,01-100 m <sup>2</sup>	1.500.000 Ft	95,01-110 m <sup>2</sup>	2.000.000 Ft
90,01–160 m <sup>2</sup>	1.300.000 Ft	100,01–160 m <sup>2</sup>	2.000.000 Ft	110,01–160 m <sup>2</sup>	2.500.000 Ft

*/hasznos alapterület:* az országos településrendezési és az építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 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 pinceszinti helyiség alapterületét/

A táblázatban található támogatási összegeket az alábbi szorzókkal kell felszorozni:

- „A” energiaosztályú lakás vásárlása esetén: 1,1 szorzóval,
- „A+” energiaosztályú lakás vásárlása esetén: 1,2 szorzóval,
- alacsony energiafogyasztású lakás vásárlása esetén: 1,3 szorzóval.

A lakásépítési támogatással vásárolt lakásra az adásvételi szerződés megkötésétől – 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 (értékesítésre) kerül, úgy a lakásépítési támogatást a támogatott köteles visszafizetni.

**Az lakásépítési támogatásra vonatkozó részletes szabályokat a 256/2011. (XII.6.) Korm. rendelet tartalmazza.**

## 2.2. Akadálymentesítési támogatás

Akadálymentesítési támogatás igényelhető akadálymentes új lakás vásárlására, amennyiben 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 rendeltetészerű használatához szükséges többletköltségek finanszírozására szolgál.

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

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

Ki veheti igénybe a támogatást?

**Az 1.2. pont szerinti kamattámogatott kölcsönt és a lakásépítési támogatást 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.

**Ezeket a támogatásokat 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 a települési önkormányzat jegyzője elrendelte vagy engedélyezte,
- lakását legalább két éve haszonélvezettel terhelten 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.

Házasság és a bejegyzett élettársi kapcsolat esetén – a vonatkozó jogszabályok vagyoni jogi rendelkezéseivel összhangban – a kamattámogatott kölcsönt igénylő személy házastársa és 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 1. (kivéve közös tulajdon megszüntetésekor a lakás teljes tulajdoni hányadának kivásárlás esetén) és 2.1. pont szerinti támogatás esetén az eladó és a vevő nem lehetnek egymásnak közeli hozzátartozói, vagy ha az eladó jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó az igénylő nem lehet vele tulajdonosi kapcsolatban álló magánszemély.

Ki lehet jogosult a magyar állampolgárokon kívül a kamattámogatott kölcsönök, a lakásépítési támogatás és az akadálymentesítési támogatás igénybevételére?

- az a személy, akit külön törvény alapján a magyar állampolgár jogai illetnek meg (menekült, oltalmazott),
- az a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát – a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi I. törvény szerint – Magyarországon területén gyakorolja, és a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény szerint bejelentett lakóhellyel rendelkezik,
- a harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi II. törvényben foglaltak szerint bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezik,
- a hontalan, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben foglaltak alapján ilyen jogállásúnak ismerték el.

Fontos feltétel, hogy a nem magyar állampolgár igénylő az 1.2. pont szerinti kamattámogatott kölcsön, lakásépítési támogatás és az akadálymentesítési támogatás igénybevételéhez köteles:

- a) – a menekült, az oltalmazott valamint a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személy igénylő kivételével – a származási országának ingatlan-nyilvántartásért felelős szerve által kiállított – az ország egész közigazgatási területére, tagállamok esetén a tagállam, szövetségi államok esetén a szövetségi állam közigazgatási területére vonatkozó – hivatalos iratot és annak hiteles magyar nyelvű fordítását bemutatni a hitelintézetnek, amellyel igazolja, hogy saját magának, házastársának, élettársának, bejegyzett élettársának, gyermekének és az együttműködő családtag(ok)nak származási országában lakástulajdona nincs, valamint
- b) – a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személy kivételével – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan nyilatkozni arról, hogy az állami támogatással építeni kívánt lakásban életvitelszerűen kíván tartózkodni.

E mellett a nem magyar állampolgár igénylőnek státuszának megfelelő 3 hónapot meghaladó érvényes tartózkodási engedéllyel, vagy státuszát igazoló hatósági engedéllyel, jogállással, valamint bejelentett lakóhellyel kell rendelkeznie.

Nem kell az a) pontban foglaltakat alkalmazni, ha a nem magyar állampolgár igénylők házások, vagy bejegyzett élettársak és legalább egyikük magyar állampolgár.

Mikor szükséges használatbavételi engedélyt és mikor használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítványt benyújtani?

Az építésügyi hatósági eljárásra vonatkozó jogszabály (312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet) alapján 2013. január 1-jétől szűk körben, kizárólag műemlék épület vagy szakhatósági közreműködés szükségessége esetén kerül sor használatbavételi engedélyezési eljárására és az azt lezáró használatbavételi engedély kiadására Ez a rendelkezés a korábban építési engedéllyel megkezdett, de 2013. január 1-jét követően befejezett lakásépítések esetén is alkalmazandó.

A 2013. január 1-jét követően befejezett és az előzőek alapján nem használatbavételi engedély köteles lakásépítések esetén az ügyfelek a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány hitelintézethez történő benyújtásával válhatnak jogosulttá a támogatásokra.

A használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítványt a használatbavétel tudomásulvételét követően, a tudomásulvételi eljárást lefolytató építésügyi hatóságnál kell külön eljárás keretében igényelni. A hatósági bizonyítvány kiállítása illetékmentes. Fontos azonban, hogy a hitelintézetek a támogatási cél megvalósulását a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány alapján is csak abban az esetben tudják megállapítani, ha **a hatósági bizonyítvány** az ügyfél és az épület beazonosítására vonatkozó adatokon túlmenően **a használatbavétel tudomásulvételének napját és az épület rendeltetését (lakás, lakóház) is tartalmazza.**

#### Mi minősül lakásnak?

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy – új lakás építése esetén – ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel.

#### Mi minősül új lakásnak?

- Műszakilag akkor **új a lakás**, ha azt
  - o alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan építették,
  - o emeletráépítéssel, vagy
  - o tetőtér-beépítéssel építették.

E mellett az is szükséges, hogy az építéssel olyan lakóegység jöjjön létre, amely a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) szerint megfelel, és amely elkészültét követően használatbavételi engedély vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolandó használatbavétel tudomásulvételi eljárás köteles.

- Nem minősül új lakásnak a meglévő épület, illetve épületrész – például mozi, munkásszállás, laktanya, üzlethelység – átalakításával kialakított lakás.

#### Ki minősül gyermeknek?

**Gyermek az igénylő által eltartott vér szerinti, örökbefogadott**, vagy hatósági, bírósági határozat (gyámság) alapján **nevelésbe vett** gyermeke, aki **nem töltötte be a 16.** életévét, vagy **nappali tagozaton tanuló gyermek esetén a 25.** életévét. A 16. életévét már betöltött gyermek is az építető eltartottjának minősül, ha testi vagy szellemi fogyatékosága (betegsége) miatt megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg. A lakásépítési támogatást és a kamattámogatott kölcsönt egy gyermek után csak egyszer (egy alkalommal) lehet igénybe venni. Amennyiben vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás (lakásépítési támogatás, lakásépítési/-vásárlási kedvezmény) igénybevételével korábban már lakáscél megvalósult, azaz az adásvételi szerződés megkötése megtörtént és ezt követően a támogatottaknak a támogatást valamilyen okból vissza kellett fizetniük, úgy ezen támogatás alapjául szolgáló gyermekre újból a lakásépítési támogatás nem vehető igénybe. A lakásépítési támogatásra való jogosultság vizsgálatánál az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok (106/1988. (XII.26.) MT rendelet és 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet) szerint igénybevett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást is figyelembe kell venni.



Megelőlegezett lakásépítési támogatás esetén hány év a gyermekvállalás teljesítésre előírt határidő?

**A gyermekvállalás teljesítésére előírt határidő egy gyermek vállalása esetén 4 év, két gyermek vállalása esetén 8 év.** A vállalás teljesítésére rendelkezésre álló időtartam 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) lejárta előtt bemutatja, a gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó **határidő két évvel meghosszabbodik.**

Hogy kell kiszámítani a hasznos alapterületet?

**A hasznos alapterület a lakás fűthető alapterületének azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.** A számítás során nem lehet figyelembe venni az erkély, a loggia, a terasz, a tornác, a tároló helyiség, a gépjárműtároló és a pinceszinti helyiség alapterületét.

Hogy kell kiszámítani a lakás teljes nettó alapterületét?

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

A lakás teljes nettó alapterülete a bekerülési költség meghatározásánál mérvadó.

A lakás teljes nettó alapterületébe, így a vételárba a fűthető és a fűtetlen (pl.: gépjárműtároló helyiség, az erkély, tornác, a loggia, a terasz, a tároló, a pinceszinti helyiségek) 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

Hogyan igazolható az, hogy az igénylő köztartozásmentes adózó és legalább 180 napos, folyamatos TB jogviszonnyal rendelkezik?

- A köztartozásmentes adózói státuszt az állami adó- és vámhatóság, azaz a NAV honlapján hozzáférhető köztartozásmentes adózói adatbázisban való szerepléssel, vagy a támogatás iránti kérelem benyújtásának időpontjában 15 napnál nem régebbi, a NAV által kiállított igazolással.
- A legalább 180 nap folyamatos TB jogviszony fennállását (ideérte azt az esetet is, ha legfeljebb 15 nap megszakítás van a legalább 180 nap TB jogviszonyban) a megyei kormányhivatalok egészségbiztosítási szakigazgatási szerve, azaz az OEP által – a biztosított kérelmére 3 munkanapon belül kiállított – a támogatás iránti kérelem benyújtásának időpontjában 15 napnál nem régebbi igazolással.

Mikor kezdhető meg a kölcsön, illetve a támogatás folyósítása?

A kamattámogatott kölcsön, a lakásépítési támogatás, és az akadálymentesítési támogatás folyósítása akkor kezdhető meg, ha a támogatottak a saját erőt a vételár megfizetéséhez már felhasználták.

Mit kell figyelembe venni az 1.2. pont szerinti kölcsönt, a lakásépítési és akadálymentesítési támogatást igénylő rendelkezésére álló saját eszközként?

Az 1.2. pont szerinti kamattámogatott kölcsön, a lakásépítési és akadálymentesítési támogatás 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 a lakás eladása érdekében egy összegben visszafizetett önkormányzati, munkáltatói támogatással,
- a lakás eladása érdekében egy összegben kiegyenlített lakáscélú hitelintézeti kölcsön összegével,
- a számlával igazolt ingatlanközvetítői 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 helyszínéül 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.

Milyen összegben kell a támogatott személynek eleget tenni a számlabenyújtási kötelezettségnek új lakás vásárlása esetén?

A támogatott személynek vállalnia kell, hogy a hitelintézet részére a készülségi fokkal arányos folyósítást megelőzően bemutatja az adott készülségi foknak az adásvételi szerződésben szereplő vételárról (telekárát is tartalmazó), saját nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított számlákat, egyszerűsített számlákat (továbbiakban: számla).

A lakásépítést igazoló számlaként csak olyan számla fogadható el, amelyet olyan egyéni vállalkozó, gazdálkodó szervezet állított ki, amely a számlakibocsátás időpontjában szerepel az állami adóhatóság (NAV) külön nyilvántartásában működő adóalanyként.

Mivel csökkenthető a számlabenyújtási kötelezettség?

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

Mire kell még odafigyelni?

- **Az igénylő a kamattámogatott kölcsön iránti kérelmét** – az erre az állammal szerződött – **hitelintézetekhez 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 nem teljesülő, jogszabály szerinti igénybevételi feltételek megjelölésével, továbbá arról, hogy amennyiben az igénylő a kérelem elutasításával nem ért egyet, a **kamattámogatott kölcsönre, a lakásépítési támogatásra,** illetőleg az akadálymentesítési támogatásra **jogosító feltételeknek való megfelelés megállapítását kérheti a Kincstártól.** Hitelintézeti elutasító döntés esetén a felülvizsgálat iránti kérelmet az elutasítás igénylő általi kézhezvételétől számított 15 napon belül lehet benyújtani a Kincstár igénylő lakóhelye szerint illetékes területi szervéhez. **A Kincstár 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 Kincstár döntése csak a jogszabály helytelen értelmezésének megállapítására szorítkozhat, az igénylő hitelképességének felülvizsgálatát nem eredményezheti.**
- Az 1.1. és az 1.2. pont szerinti kölcsönbe bevonható adóstársként olyan, **nem támogatott személy hiteladós,** aki a támogatott személyek legalább egyikének a Ptk. szerinti. közeli hozzátartozója.
- Az 1.1. pont szerinti kamattámogatott kölcsönbe bevont **nem támogatott személy hiteladós** teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik, hogy 1.1. pont szerinti kölcsönt eddig nem vett igénybe és vállalja, hogy a későbbiekben sem vesz igénybe. Vállalja, hogy nem szerepel **nem támogatott személy hiteladósként** további 1.1 pont szerinti kamattámogatással érintett kölcsönbe és nem létesít lakóhelyet az 1.1. pont szerinti kamattámogatással érintett lakásban.
- Az 1.2. pont szerinti kamattámogatott kölcsönbe bevont **nem támogatott személy hiteladós** teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik és vállalja, hogy házastársának, élettársának és szülői felügyelete alatt álló kiskorú gyermekeinek, valamint az együttlakó családtagjainak a 2009. július 1-jét megelőzően hatályos jogszabályok, illetve az 1.1. és 1.2. pont szerinti fennálló kölcsönük nincsen, vagy ha van, azt 360 napon belül visszafizetik. Vállalja, hogy a kölcsönszerződés lejártáig nem szerepel **nem támogatott személy hiteladósként** további 1.2 pont szerinti kölcsönbe és nem létesít lakóhelyet az 1.2 pont szerinti kölcsönrel érintett lakásban.
- A **kamattámogatott kölcsönrel vásárolt lakásban a támogatott személy vásárlóknak** – több támogatott személy (vásárló) esetén együttesen – **legalább 50%-os tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie,** melyet a hitelcél megvalósulását követően, a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő legfeljebb 30 napon belül igazol a hitelintézet részére.
- A saját erő legfeljebb 10%-án felüli részét kell az eladó által megjelölt fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíteni.
- A kamattámogatott kölcsönrel érintett 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.

- A kölcsönfelvevő vállalja, hogy a 1.1 pont szerinti kamattámogatási időszak lejártáig terjedően a kamattámogatással érintett lakást haszonélvezet vagy használati jog nem terheli.
- Lakáscsere esetén az értékkülönböt saját erőből teljesített összegének legfeljebb a megszerezni kívánt ingatlan értéke 10%-ával csökkentett részét kell az eladó által megjelölt fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíteni.
- Hatósági árverésen vásárolt használatbavételi engedéllyel vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal rendelkező vagy nem rendelkező lakás esetén számla benyújtási kötelezettség az árverési jegyzőkönyv szerinti vételárral csökkenthető.
- A lakástulajdonosnak a lakásépítési támogatás folyósítását követően legfeljebb egy éven belül lakcímkártyával igazolnia kell, hogy a lakás mindazon személyek lakóhelye, akiknek együttlakását vagy együttköltözését a kérelem benyújtásakor vállalta.
- 1.1. szerinti kölcsön esetében a használatbavételi engedéllyel vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal nem rendelkező lakás vásárlása esetén, ha a támogatott személy a lakásra vonatkozó használatbavételi engedélyt vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítványt a törlesztés kamattámogatott időszakának lejártáig nem mutatja be a hitelintézet részére, akkor az otthonteremtési kamattámogatást a hitelintézet visszavonja. Ekkor a támogatott személy a már igénybevett kamattámogatást az igénybevétel napjától esedékes, a Ptk szerinti késedelmi kamattal együtt köteles a hitelintézetten keresztül visszafizetni.

### **3. ÁLLAMI KEZESSÉGVÁLLALÁS**

A kezességvállalás lényege, hogy az állam a központi költségvetés terhére, bizonyos korlátokig 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
  - o Budapesten és megyei jogú városokban használt lakás esetén a 12 millió forintot, új lakás esetén (általános forgalmi adóval együtt, telekhányad/ár nélkül) a 15 millió forintot,
  - o más településeken használt lakás esetén a 8 millió forintot, új lakás esetén (általános forgalmi adóval együtt, telekhányad/ár nélkül) 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**

A lakásvásárlási 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-előtakarékoság állami támogatásáról szóló 215/1996. (XII. 23.) Korm. rendelet** tartalmazza.

##### **A LAKÁSCÉLÚ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK IGÉNYBEVÉTELÉNEK TOVÁBBI FELTÉTELEI**

A támogatott ingatlan földrajzi helye:

A lakáscélú állami támogatásokkal kizárólag Magyarország területén vásárolható lakás.

A támogatás igénylésének határideje:

A kamattámogatott kölcsönre, a lakásépítési támogatásra, az akadálymentesítési támogatásra és az állami kezességre való jogosultság megállapítását legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésétől számított 120 napon belül lehet kérni a hitelintézettől.

***Kérjük, hogy további kérdéseivel a kereskedelmi bankokat, a jelzálog-hitelintézeteket, a takarékszövetkezeteket, vagy hitelszövetkezeteket szíveskedjen megkeresni!  
Köszönjük figyelmét!***