

## CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY (CSOK) HASZNÁLT LAKÁS VÁSÁRLÁSHOZ, BŐVÍTÉSHEZ

A TakaréK Csoport-tagoknál<sup>1</sup> (a továbbiakban: Hitelintézet) igényelhető a Családi Otthonteremtési Kedvezmény<sup>2</sup> (a továbbiakban: CSOK), amely olyan vissza nem térítendő állami támogatás, ami számos lehetőséget és kedvezményt biztosít Ügyfeleink számára.

### TERMÉKPARAMÉTEREK

#### 1. Milyen célokra igényelhető a CSOK?

- **Használt lakás** vásárlásához, az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül
- Meglévő, használt **lakás bővítéséhez**, ha
  - a bővítési munkálatokra vonatkozó kérelem
    - az építésiengedély-köteles bővítés esetén a használatbavételi engedély kiadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét megelőzően, vagy
    - az egyszerű bejelentéshez kötött bővítés esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítását megelőzően kerül benyújtásra (az e-napló hitelesített, nyomtatott példányával igazoltan), és
  - a bővítési kívánt lakás a kérelem benyújtásának időpontjában az igénylő és mindazon személyek lakóhelye (lakcímkártyával igazoltan), hontalan esetében szálláshelye, akiknek együttműködésére tekintettel az igénylő a CSOK-ra jogosult, és az igénylők legalább 50% tulajdonnal rendelkeznek a bővítendő ingatlanban.
  - Lakás bővítésének minősül
    - a lakás hasznos alapterületének legalább egy lakószobával (min. 8 m<sup>2</sup>) történő növelése érdekében végzett építési tevékenység, ideértve az építmény térfogatnövelésével nem járó tetőtér-beépítést is; valamint
    - emelet-ráépítéssel vagy tetőtér-beépítéssel létrehozott lakás akkor, ha az emelet-ráépítés vagy tetőtér-beépítés révén nem jön létre két új, önálló albetétként nyilvántartott lakás.

#### 2. Ki után vehető igénybe a kedvezmény?

- CSOK igényelhető az igénylővel közös háztartásban élő, általa eltartott és a felépített, bővített vagy megvásárolt lakásba vele együtt beköltöző
  - vér szerinti vagy örökbefogadott gyermeke után,
  - legalább egy éve az igénylő gyámsága alatt álló gyermek után - a gyermek szüleinek halála esetén,
  - a fiatal házaspár - meglévő gyermekei számától függetlenül – legfeljebb két születendő gyermek vállalása esetén is.
- A kedvezmény szempontjából gyermeknek minősül
  - a magzat, a terhesség betöltött 12. hetét követően, valamint
  - aki az igénylő vér szerinti vagy örökbefogadott eltartottja és a 25. életévét még nem töltötte be, vagy
  - a 25. életévét már betöltötte, de megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg.
- A kedvezmény egy gyermek után csak egy alkalommal vehető igénybe. A számítási- és kivétel szabályokat jelen tájékoztató érintett pontjai tartalmazzák.

#### 3. Mekkora összegű támogatás igényelhető?

Az igénybe vehető CSOK összegének meghatározásakor figyelembe kell venni az igénylővel közös háztartásban élő, vele együtt költöző gyermeke(ke)t, házastársak/élettársak esetén a közös és a nem közös gyermeke(i)t együttesen, valamint fiatal házaspár esetén a közösen vállalt gyermek(ek)et is.

<sup>1</sup> A tájékoztatóban szereplő termékek a [www.takarekcsoport.hu/maganszemelyek/fontos-tudnivalok](http://www.takarekcsoport.hu/maganszemelyek/fontos-tudnivalok) weboldalon feltüntetett TakaréK Csoport-tagok értékesítési hálózatában érhetőek el.

<sup>2</sup> A használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) alapján.

Használt lakás vásárlás, illetve bővítés esetén a támogatási összegek:

Lakás hasznos alapterülete (m <sup>2</sup> )	Eltartott gyermek száma/ Támogatás összege			
	1	2	3	4 vagy több
legalább 40	600 000	-	-	-
legalább 50		1 430 000	-	-
legalább 60			2 200 000	-
legalább 70		2 750 000		

Később született gyermek esetén a meglévő gyermekek számától, a lakás hasznos alapterületétől függetlenül az igényelhető támogatás mértéke gyermekenként 400.000 Ft.

A támogatási összegek meghatározása:

- Amennyiben az élettársak
  - csak az egyik fél gyermeke után; vagy
  - közös gyermekük után; vagy
  - közös gyermekük és az egyik fél gyermeke után igénylik a támogatást, akkor a támogatási összeg számítása az általános szabályok szerint történik.
- Amennyiben az élettársak a velük közös háztartásban élő nem közös gyermekeik után igénylik a támogatást, akkor mindkét fél esetében ki kell számolni, hogy mekkora összegű támogatásra lenne jogosult a saját gyermeke után, és a kiszámított összegek közül a számukra kedvezőbbet vehetik igénybe.
- Amennyiben az élettárs igénylőknek közös és nem közös gyermeke(ik) is van(nak), az előző szabályt kell alkalmazni azzal, hogy a közös gyermeket csak az egyik igénylőnél lehet figyelembe venni, és az így kiszámított, a számukra kedvezőbb összegű támogatást vehetik igénybe.
- Élettársak esetén, ha csak az egyik igénylő kerül gyámként kirendelésre, a gyermekszám számításánál a gyámolt gyermek a gyámként kirendelt igénylő saját gyermekének minősül.

Ha az igénylő a CSOK iránti kérelem benyújtását megelőzően a meglévő vagy vállalt gyermekére tekintettel korábban – bármely lakáscélú állami támogatásra vonatkozó jogszabály alapján – vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást vagy ezt megelőlegező kölcsönt vett igénybe, a vele közös háztartásban élő gyermeke után vagy fiatal házaspár általi gyermekvállalás esetén a korábban folyósított támogatással csökkentett támogatási összeg igényelhető. A korábban igénybevett összegnél azon gyermekek után igénybevett összegeket is számításba kell venni (le kell vonni), akik az új igénylésnél már nem eltartottak és/vagy nem együttműködők. Ha pedig a korábbi támogatást egy korábbi házastárssal/élettárssal vették igénybe, akkor az így igénybevett támogatás összegének 50%-át kell levonni.

A megelőlegezett támogatás igénylésének feltétele a korábbi gyermekvállalás teljesülése.

Azonban, ha az igénylő számára **kedvezőbb**, akkor az előbbieken meghatározott számítási mód helyett a **támogatási összeg** azon gyermek(ek) figyelmen kívül hagyásával kerül meghatározásra, aki(k) után az igénylő korábban támogatást vett igénybe.

#### 4. Hasznos alapterület

A támogatással érintett lakás **minimális hasznos alapterületét** minden esetben az összes eltartott és vállalt gyermek száma alapján kell meghatározni (ideértve azokat is, akik után korábban már vissza nem térítendő lakáscélú támogatást igénybevettek).

Lakás minimális hasznos alapterülete:

- egy gyermek esetén legalább 40 m<sup>2</sup>,
- két gyermek esetén legalább 50 m<sup>2</sup>,
- három vagy több gyermek esetén legalább 60 m<sup>2</sup>
- négy vagy több gyermek esetén legalább 70 m<sup>2</sup>

#### 5. Személyi feltételek

A támogatást igényelheti:

- o a magyar állampolgár és az a személy, akit a magyar állampolgár jogai illetnek meg,
- o a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát Magyarország területén gyakorolja, és bejelentett lakóhellyel rendelkezik,
- o a harmadik országbeli állampolgár<sup>3</sup>, ha bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezik,
- o a hontalan.

A támogatás igénylésekor a Rendelet szerinti személyi feltételeknek is eleget kell tenni, ezek valamelyikének nem teljesülése esetén a CSOK nem igényelhető.

- Társadalombiztosítási jogviszony:

A kedvezmény akkor igényelhető, ha az igénylő - házastársak, fiatal házaspár vagy élettársak esetén legalább az egyik fél – a kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában

- a) 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy a Tbj. 5. §-a szerint biztosított<sup>4</sup>, vagy büntetőjogi felelősség vállalásával teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan nyilatkozik arról, hogy a köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó középfokú nevelési-oktatási intézményben vagy felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat.
- b) legalább 180 napja folyamatosan biztosított - ideértve azt is, ha a legalább 180 nap folyamatos biztosításban legfeljebb 30 nap megszakítás van. A 180 nap teljesíthető:
  - ✓ TB jogviszonnyal és ezt 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, vagy
  - ✓ középfokú nevelési-oktatási intézményben vagy felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat és erről büntetőjogi felelősség vállalásával teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan nyilatkozik, vagy
  - ✓ kereső tevékenysége alapján valamely másik Európai Gazdasági Térség tagállamának társadalombiztosítási rendszere általi kiállított és hiteles fordítással igazolt TB igazolással.

A 30 napnál nem régebbi igazolást a fővárosi és megyei kormányhivatalok egészségbiztosítási pénztári feladatokat ellátó járási (fővárosi kerületi) hivatala állítják ki, a kérelem benyújtását követő 3 munkanapon belül. Az igénylőlap a Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelő (volt OEP) weboldalán érhető el, melyet – számítógéppel vagy kézzel – kitöltve a fővárosi/megyei kormányhivatal egészségbiztosítási pénztári feladatkörében eljáró főosztályához kell benyújtani. A kérelmi nyomtatvány, illetve a szükséges információk itt érhetők el:

[http://neak.gov.hu/felso\\_menu/lakossagnak/ellatas\\_magyarorszagon/jogosultsag\\_az\\_ellatasra/igazolas\\_keresese\\_a\\_jogviszonyrol/hatosagi\\_bizonyitvany\\_biztositasrol](http://neak.gov.hu/felso_menu/lakossagnak/ellatas_magyarorszagon/jogosultsag_az_ellatasra/igazolas_keresese_a_jogviszonyrol/hatosagi_bizonyitvany_biztositasrol)

A jelenlegi gyakorlat szerint nem állítanak ki igazolást:

<sup>3</sup> Minden más olyan ország állampolgára, aki nem rendelkezik a szabad mozgás és tartózkodás jogával, azaz az Európai Gazdasági Térségen és Svájcön kívüli területről érkezik, harmadik országbeli állampolgárnak minősül. A Harmadik ország állampolgárai főszabály szerint munkavállalási engedély birtokában vállalhatnak munkát Magyarországon.

<sup>4</sup> A társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény (a továbbiakban: Tbj.) 5. §-a szerint

- o nappali vagy levelező tagozaton hallgatói jogviszonnyal rendelkező,
- o nyugdíjas,
- o szociális segélyben részesülő,
- o GYES/GYED-en lévő személy részére.

A biztosított jogviszonyt nem kell igazolni, ha az igénylő a fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatala ápolási díjat megállapító végleges határozata alapján ápolási díjban részesül.

Nem szükséges a kérelem benyújtása időpontjában fennálló Tbj. 5.§ szerinti biztosított jogviszonyt okirattal igazolni, ha az igénylő – házastársak, fiatal házaspár vagy élettársak esetén legalább az egyik fél - a kérelem benyújtásának időpontjában kereső tevékenysége alapján valamely másik Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alatt áll, akkor ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolással igazolja, valamint teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltnak kell vállalnia, hogy a támogatási szerződés megkötését követő 180 napon belül a Tbj. 5. §-a szerinti biztosítottá válik.

- NAV igazolás:

A kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában az igénylők egyikének sem lehet az állami adó- és vámhatóságnál nyilvántartott köztartozása.

A köztartozás-mentességről – ha az igénylő nem szerepel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adatbázisban – az igénylő büntetőjogi felelősség vállalásával teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik.

Ha az igénylő nem szerepel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adózói adatbázisban, köztartozásmentességet – választása szerint – nemleges együttes adóigazolással is igazolhatja:

A 30 napnál nem régebbi köztartozás-mentességről szóló, nemleges együttes adóigazolást a NAV állítja ki. Az igazolás kiállítása iránti kérelem (IGAZOL elnevezésű összesített nyomtatvány) bármely adóigazgatóság ügyfélszolgálatán benyújtható személyesen, elküldhető postai úton vagy ügyfélkapun keresztül elektronikusan. Az igazolás kiadásának határideje 6 nap. Az elkészült igazolást elektronikus úton vagy postán kérhetik az adózók, illetőleg az adóhatóságtól kapott értesítést követően az személyesen is átvehető az adózó által megjelölt ügyfélszolgálati helyen.

Fontos! Az elektronikus NAV jövedelem igazolás abban az esetben fogadható el, ha az ügyfél a NAV-tól kapott e-mailt (amely az igazolást tartalmazza) továbbítja a hitelintézeti ügyintéző részére, kinyomtatva nem érvényes!

- Megelőlegezett CSOK

Igénylésére – a meglévő gyermekei számától függetlenül – legfeljebb két gyermek vállalásával csak olyan házaspárok jogosultak, ahol a kérelem beadásának pillanatában legalább az egyik fél még nem töltötte be a 40. életévét.

A gyermekvállalás teljesítésére biztosított határidő – a vállalt gyermekek számától függően – 4/8 év.

- Büntetlen előélet:

Az igénylőnek és házastársának büntetőjogi felelősség vállalásával nyilatkoznia kell, hogy a büntetőjogi felelősséget a bíróság a Rendelet 1. melléklet szerinti bűncselekmény elkövetése miatt nem állapította meg vagy az 1. melléklet szerinti bűncselekmény elkövetése miatt megállapította, de a kedvezmény igénylésének időpontjában az igénylő e bűncselekmények vonatkozásában a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól már mentesült.

Az igénylő fentieket - választása szerint - a nyilatkozat helyett 90 napnál nem régebbi erkölcsi bizonyítvánnyal is igazolhatja.

- Jogszerű igénybevétel:

Teljesülnie kell annak a feltételnek, hogy a kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül kormányhivatal, a Kincstár végleges határozatával vagy bíróság az igénylőt nem kötelezte jogerősen vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás visszafizetésére.

## 6. Tárgyi feltételek

### a) A lakás vételárára vonatkozó előírás

A használt lakás vételára nem haladhatja meg a 35 millió Ft-ot, és ezen belül legfeljebb 20%-kal haladhatja meg a hitelintézet által megállapított forgalmi értéket.

### b) Kötelező tulajdonszerzési elvárások a támogatással érintett ingatlanban:

A CSOK-al megvásárolt lakásban kizárólag a támogatott személyek szerezhettek tulajdont (vagy a támogatott személy halála esetén annak egyenes ági rokona, házastársa vagy élettársa), valamint a kiskorú gyermek is, abban az esetben, ha a kérelem benyújtása előtt a kiskorú gyermek az elhunyt szülő után ingatlan tulajdont szerzett, és a túlélő szülő, a gyám vagy az örökbefogadó szülő a támogatás igénybevételével új lakást épít vagy vásárol, a támogatással érintett lakásban – a gyámhatóság rendelkezésének megfelelő mértékben.

Házastársak és élettársak esetén a lakásban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonnal kell rendelkeznie.

Több lakásból álló osztatlan közös tulajdonú ingatlan esetén, ha a lakásra vonatkozóan használati megosztási megállapodás alapján – melyet közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglaltak – a támogatott személyeknek saját tulajdoni hányaduk tekintetében kizárólagos használati joga áll fenn, az az elvárt tulajdonszerzésnek elfogadható.

Bővítés esetén a bővítendő lakásnak a kérelem benyújtásának időpontjában az igénylő és mindazon személyek lakóhelyeül, szálláshelyeül kell szolgálnia, akiknek együttlakására tekintettel az igénylő a CSOK-ra jogosult. A támogatással érintett lakásban az igénylőnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, legalább 50%-os tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie.

### c) Többlet ingatlan tulajdon:

A 2018. március 15. napját követően benyújtott kérelmek esetén megszűnik a meglévő (többlet) ingatlan tulajdon vizsgálata, vagyis nem minősül kizáró oknak a már meglévő ingatlan tulajdon. A Hitelintézet tehát nem vizsgálja azt sem az igénylő, sem a házastársának / élettársának szempontjából sem.

### d) Számlabenyújtási kötelezettség:

Lakásvásárlás esetén nincs számlabenyújtási kötelezettség.

Bővítés esetén a készültségi fokkal arányos folyósítást megelőzően az adott készültségi foknak megfelelő, a Hitelintézet által elfogadott költségvetésben szereplő bekerülési költség legalább 70%-áról számlát kell bemutatni. A Hitelintézet kizárólag olyan számlát fogad el, amelynek kiállítására a kérelem benyújtását követően került sor.

## 7. Induló költségek

A támogatás igénylésekor felmerülő hitelintézeti induló költségek a kérelem benyújtásakor esedékesek, a kérelemhez csatolandó egyes igazolások díja (amennyiben az igénylő ennek kapcsán nem tud/akar nyilatkozni) az azt kiállító hatóságnak/szervezetnek fizetendő.

### a) Minden lakáscél esetén fizetendő:

- Támogatás bírálati díj: a támogatás összegének 1,5%-a, de legfeljebb 30.000 Ft<sup>5</sup>
- Értékbecslési díj: 37.000 Ft
- 1 db nem hiteles tulajdoni lap lekérésének díja: 1.000 Ft<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Amennyiben az igénylő a támogatás mellé lakáscélú kölcsönt is igényel, a bírálati díj nem kerül felszámításra.

<sup>6</sup> A hitelintézet az igénylő erre irányuló kérelme esetén és/vagy ha a kérelem benyújtásához nem mutatja be azt, a tulajdonjog fennállását, valamint a tulajdonjog megszerzésére irányuló szándékot hiteles tulajdoni lap másolat helyett nem hiteles tulajdoni lap másolat lekérésével ellenőrzi, amely a 1996. évi LXXXV. tv. ún. Díjtörvény alapján egy alkalommal díjmentes.

**b) Egyéb, nem a Hitelintézet részére fizetendő költségek<sup>7</sup>:**

- 30 napnál nem régebbi OEP igazolás: évente két alkalommal illetékmentes
- 30 napnál nem régebbi NAV igazolás: 3.000 Ft
- 90 napnál nem régebbi erkölcsi bizonyítvány: illetékmentes

**c) Csak használt lakás vásárlása esetén:**

- Adásvételi szerződés elkészítésének ügyvédi költsége: vételár kb. 0,5-1%-a<sup>8</sup>

**d) Csak bővítés esetén:**

- Helyszíni szemle díja: 18.731 Ft/részfolyósítás

A felsoroltak alapján az induló költségek pl. egy 10 millió forintos használt lakásvásárlás esetén **165.000 Ft** körül alakulhatnak.

**8. Kiegészítő információk****a) Értékbecslés**

CSOK igénylése esetén online értékbecslés indítása nem, kizárólag fiókban leadott értékbecslés megrendelése fogadható el!

**b) Járási hivatalok**

A támogatások igénybevételének jogszerűségét a járási hivatalok ellenőrzik. Járási hivatalnak a lakáscélú állami támogatásokkal kapcsolatos feladatkörében eljárva a támogatott lakás fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatal megyeszékhely szerinti járási hivatalát tekintjük, illetve Pest megye vagy a főváros területén fekvő támogatott lakás esetén ez Budapest Főváros Kormányhivatalának XIII. Kerületi Hivatala.

Ennek értelmében, azokban az esetekben, amikor a CSOK tárgya Pest megyében található ingatlan, az Ügyfeleknek Budapest Főváros Kormányhivatalának XIII. Kerületi Hivatalának Lakástámogatási Osztályával kell felvenniük a kapcsolatot (tehát nem a Pest Megyei Kormányhivatallal).

**Elérhetőségei:**

- cím: 1139 Budapest, Váci út 71.
- ügyfélszolgálati telefonszám: 06(1)488-9348
- e-mail: [lakastamogatas@bfkh.gov.hu](mailto:lakastamogatas@bfkh.gov.hu) vagy [titkarsag@13kh.bfkh.gov.hu](mailto:titkarsag@13kh.bfkh.gov.hu)
- ügyfélfogadási idő:
  - hétfő: 08:30 – 15:30
  - kedd: 08:30 – 15:30
  - szerda: 08:30 – 15:30
  - csütörtök: 08:30 – 15:30

**Az Ügyfeleknek az alábbi esetekben lehet segítségére nevezett hatóság:**

- korábbi támogatás esetén igazolás kiadása arról, hogy az állam részére bejegyzett jelzálogjog (és a hozzá kapcsolódó tilalom) törölhető,
- Családi Otthonteremtési Kedvezményrel kapcsolatos tájékoztatás,
- elutasított kérelmek esetén fellebbezés.

<sup>7</sup> Ezen díjtételek nem a Hitelintézetet illetik, hanem az igazolás kiállítójának fizetendő, a b), illetve d) pont szerinti mértéke a tájékoztató készítésének időpontjában hatályos jogszabályok szerint kerültek feltüntetésre.

<sup>8</sup> Ügyvédi irodától függően, esetlegesen az itt feltüntetettől magasabb mérték is lehet.

- c) *egyéb támogatások*
- adó-visszatérítési támogatás
  - akadálymentesítési támogatás
  - Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel

***A hirdetésben szereplő családi otthonteremtési kedvezmény Magyarország Kormánya által nyújtott támogatás. Felhívjuk Ügyfeleink figyelmét, hogy jelen tájékoztató nem teljes körű és nem minősül ajánlattételnek. Kérjük, a részletekről tájékozódjon a Hitelintézet fiókjaiban vagy honlapunkon ([www.takarekcsoport.hu](http://www.takarekcsoport.hu)) közzétett Üzletszabályzatokból és Hirdetményből.***

