

CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY (CSOK) HASZNÁLT LAKÁS VÁSÁRLÁSHOZ, BŐVÍTÉSHEZ

Az FHB Jelzálogbank Nyrt.-nél (a továbbiakban: Bank) igényelhető a Családi Otthonteremtési Kedvezmény¹ (a továbbiakban: CSOK), amely olyan vissza nem térítendő állami támogatás, ami számos lehetőségeket és kedvezményt biztosít Ügyfeleink számára.

TERMÉKPARAMÉTEREK

1. Milyen célokra igényelhető a CSOK?

- **Használt lakás** vásárlásához, az adásvételi szerződés megkötését követő 120 napon belül
- Meglévő, használt **lakás bővítéséhez**, ha
 - a bővítési munkálatokra vonatkozó kérelem
 - a bővítési munkálatok megkezdése előtt, de
 - 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 bővíteni kívánt lakás a kérelem benyújtásának időpontjában az igénylő és mindazon személyek lakóhelye (lakcímkártyával igazoltan), hontalan esetében szálláshelye, akiknek együttköltözésére 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 m²) 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

¹ A használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2018.01.01. napjától hatályos rendelkezései alapján.

- 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.

Használt lakás vásárlás, illetve bővítés esetén a támogatási összegek:

Lakás hasznos alapterülete (m ²)	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.

Bővítés esetén alkalmazandó speciális szabályok:

- a bekerülési költség számlákkal igazolt részének (legalább 70%) 50%-át nem haladhatja meg a támogatás összege,
- ha a számlabemutató kötelezettségét (költségvetés legalább 70%-a) azt meghaladó mértékben teljesíti, akkor legfeljebb a hitelintézet által elfogadott költségvetés összegének erejéig bemutatott számlák figyelembevételével kiszámított összegű kedvezményre jogosult (a bemutatott számlák max. 50%-áig), maximum a fent írt gyermekszámnak megfelelő összeg. Ez a különbözeti összeg csak a Banknál, a bővítés céljára esetlegesen igénybe vett hitel csökkentésére fordítható.

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 korábban folyósított támogatással csökkentett támogatási összeg igényelheti. A korábban igénybevett összegnél azon gyermekek után igénybevett összegeket is számításba kell venni (le kell vonni), akik az új igénylésnél már nem tartózkodnak és/vagy nem együttélők. Ha pedig a korábbi támogatást egy korábbi házastársal/élettárssal vették igénybe, akkor az így igénybevett támogatás összegének 50%-át kell levonni.

A megelőlegezett támogatás igénylésének feltétele a korábbi gyermekvállalás teljesülése.

4. Hasznos alapterület

A támogatással érintett lakás **minimális hasznos alapterületét** minden esetben az összes tartott 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 m²,
- két gyermek esetén legalább 50 m²,
- három vagy több gyermek esetén legalább 60 m²
- négy vagy több gyermek esetén legalább 70 m²

5. Személyi feltételek

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

- OEP igazolás:

A kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában az igénylő - házastársak, fiatal házaspár vagy élettársak esetén legalább az egyik fél - a társadalombiztosítási rendszerben biztosított² kell, hogy legyen.

A biztosított jogviszonynak legalább 180 napja folyamatosnak kell lenni - ideértve azt is, ha a legalább 180 nap folyamatos biztosításban legfeljebb 30 nap megszakítás van. A 180 nap teljesíthető:

- ✓ TB jogviszonnal, vagy
- ✓ középfokú oktatási intézményben vagy felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében folytatott tanulmányokról szóló iskolalátogatási bizonyítvánnyal, vagy

² A társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény (a továbbiakban: Tbj.) 5. §-a szerint

- ✓ valamely másik Európai Gazdasági Térség tagállamának társadalombiztosítási rendszere általi kiállított és hiteles fordítással igazolt TB igazolással.

A 30 napnál nem régebbi igazolást a megyei kormányhivatalok egészségbiztosítási szakigazgatási szervei állítják ki, a kérelem benyújtását követő 3 munkanapon belül. Az igénylőlap az 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://oep.hu/felso_menu/lakossagnak/ellatas_magyarorszagon/jogosultsag_az_ellatasra/igazolas_kerese_a_jogviszonyrol/hatosagi_bizonyitvany_biztositasrol

Az OEP jelenlegi gyakorlata szerint nem állítanak ki igazolást:

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

A középfokú oktatási-nevelési intézmény nappali tagozatán való tanulást a középfokú intézmény által kiállított igazolással vagy az érettségi bizonyítvány vagy az arról az azt kiállító oktatási intézmény által készített hiteles másolat bemutatásával, a felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanulást a felsőoktatási intézmény által kiállított igazolással, kell igazolni. Az igazolás a kérelem befogadásakor nem lehet 30 napnál régebbi.

A külföldi biztosítási időszakot az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolással kell igazolni.

- NAV igazolás:

A támogatást igénylők egyikének sem lehet az állami adó- és vámhatóságnál nyilvántartott köztartozása.

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 banki 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.

- Erkölcsei bizonyítvány:

Az igénylőnek és házastársának 90 napnál nem régebbi erkölcsi bizonyítvány bemutatásával igazolnia kell, hogy a Rendeletben meghatározott bűncselekmények tekintetében büntetőjogi felelősségét a bíróság a bűncselekmény miatt nem állapította meg, vagy büntetőjogi felelősségét a bíróság megállapította, de a CSOK igénylésének időpontjában az igénylő és házastársa e

bűncselekmények vonatkozásában a büntetett előélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól már mentesült.

- Jogszerű igénybevitel:

Teljesülnie kell annak a feltételnek, hogy a kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül kormányhivatal, a Kincstár végleges határozatával vagy bíróság 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). 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:

CSOK-ot olyan személy igényelhet, akinek a kérelem benyújtásának időpontjában saját magának, házastársának, élettársának más lakásban legfeljebb 50%-os tulajdoni hányada van (ide nem értve pl. hétvégi ház, üdülő, telek, tanya, gyümölcsös, valamint lakáscsere esetén a csereszerződés tárgyát képező, bővítés esetén pedig a bővíteni kívánt lakás, illetve a Rendelet által többletingatlanok nem minősülő lakástulajdon) vagy olyan lakástulajdona - a tulajdoni hányad mértékétől függetlenül – amelynek szerződésen vagy jogszabályon alapuló haszonélvezeti joggal történő megterhelésére a rendelet 2016.02.11-i hatálybalépését megelőzően, vagy lakástulajdona jogszabályon alapuló haszonélvezeti joggal történő megterhelésére a rendelet 2016.02.11-i hatálybalépésekor vagy azt követően került sor.

d) Számlabenyújtási kötelezettség:

Lakásvásárlás esetén nincs számlabenyújtási kötelezettség.

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

7. Induló költségek

A támogatás igénylésekor felmerülő banki induló költségek a kérelem benyújtásakor esedékesek, a kérelemhez csatolandó egyes igazolások díja az azt kiállító hatóságnak/szervezetnek fizetendő.

a) Minden lakáscél esetén fizetendő:

- Támogatás bírálati díj: a támogatás összegének 1,5%-a, de legfeljebb 30.000 Ft³
- Értékbecslési díj: 31.668 Ft⁴
- 1 db hiteles tulajdoni lap lekérésének díja: 3.600 Ft

b) Egyéb, nem a Bank részére fizetendő költségek⁵:

- 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%-a⁶

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 **170.000 Ft** körül alakulhatnak.

8. Kiegészítő információk

a) *Értékbecslés*

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

b) *Járási hivatalok*

A támogatások igénybevételenek 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).

Elérhetőségeik:

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

³ Amennyiben az igénylő a támogatás mellé lakáscélú kölcsönt is igényel, a bírálati díj nem kerül felszámításra.

⁴ Bankfiókban rendelt értékbecslés esetén.

⁵ Ezen díjtételek nem a Bankot illetik, hanem az igazolás kiállítójának fizetendő, a b), illetve d) pont szerinti mértéke a tájékoztató készítésének időpontjában hatályos jogszabályok szerint kerültek feltüntetésre.

⁶ Ügyvédi irodától függően, esetlegesen az itt feltüntetettől magasabb mérték is lehet.

kedd: 08:30 – 15:30

szerda: 08:30 – 15:30

csütörtök: 08:30 – 15:30

Az Ügyfeleknek az alábbi esetekben lehet segítségére nevezett hatóság:

- hatósági bizonyítvány kiadása arról, hogy korábban nem vett igénybe megelőlegező kölcsönt,
- 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.

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 az FHB Bank fiókjaiban vagy honlapunkon (www.fhb.hu) közzétett Üzletszabályzatokból és Hirdetményből.

FHB Jelzálogbank Nyrt.

