

100 VÁLASZ A CSOKRÓL

2016. január 14. /Forrás: www.csalad.hu/



A Családok Otthonteremtési Kedvezményeivel kapcsolatban a sajtóban szinte minden megjelent már, problémát okozhat azonban, hogy mindenki megtalálja a számára fontos részletes információt. Ebben segítünk a témában beérkezett több mint száz kérdésre adott válasszal.

Folyósítás, igénylés szabályai, banki ügyek, felkészülési idő

1-2. Az új otthonteremtési támogatásra miért hagytak ilyen rövid átállási időt a pénzügyintézeteknek? A híradásokban szerepel, hogy a pénzügyintézetekhez már hétfőtől (01.04.) mehetnek az ügyfelek, viszont az OTP és K&H elutasítja őket. E két bankot megnevezték, de más bank sem adott tájékoztatást, mivel felsőbb „utasításra” követendő eljárási rendre várnak az NGM-től. Kijött-e már végrehajtási rendelet a legújabb változásokról?

A vonatkozó jogszabály, az Otthonteremtési Program kiterjesztésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról 455/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet szövege 2015. december 29. óta elérhető a Magyar Közlönyben. Az NGM továbbá várhatóan a hét folyamán elkészíti és a pénzügyintézeteknek kiküldi az igényléssel kapcsolatos eljárásrendet, illetve tájékoztató anyagot. Így mindezek alapján nem okozhat gondot a hitelintézetek számára, hogy elkezdhessék az ügyfelek igényléseinek befogadását és intézését.

Az új feltételek megismerésére valóban rövid idő állt a pénzügyintézetek rendelkezésére, azonban a Kormány számára a bankok kényelmi szempontjainál fontosabb volt, hogy egyrészt a feltételek kimunkálására, a szükséges egyeztetésekre megfelelő időt szánjon, másrészt hogy az ügyfelek minél hamarabb hozzájuthassanak az új, még kedvezőbb támogatási lehetőségekhez, és ennek segítségével belevághassanak lakáscéljaik megvalósításába.

Hangsúlyozni szükséges, hogy a bankrendszer számára is kedvező a feltételek kibővítése, mind a CSOK, mind a szintén jelentősen kiterjesztett kamattámogatás esetében, mivel a várhatóan jelentősen megnövekedő igénylések következtében az ő díj-, és kamatbevételük is emelkedik.

3. A folyamatban lévő kérelmek esetén a magasabb összegű támogatások kerülnek-e automatikusan megállapításra?

Igen, ahol a tavaly beadott kérelmek elbírálása még folyamatban van, ott már az új szabályok szerint kell eljárni.

4. Gyakorolható-e méltányosság megelőlegezett kedvezmény visszafizetése esetén, ha nem születtek meg a vállalt gyermekek?

A kormányrendelet szabályozza azokat a méltányolható élethelyzeteket, amelyek fennállása esetén részben vagy egészben el lehet tekinteni a felvett CSOK késedelmi kamattal növelt összegének visszafizettetésétől:

– Ha még nem születtek meg a vállalt gyermekek, de már várandós a feleség, vagy örökbefogadás van folyamatban, akkor a szülésig, illetve az örökbefogadási aktus lezárultáig meghosszabbodik a határidő.

– Ha csak részben teljesült a vállalt gyermekcél, akkor a CSOK-ot is csak részben kell visszafizetni; ha viszont a vállalt több gyermekből valamelyik fogyatékkal született, akkor ha nem születnek meg az esetleg hátralévő további gyermekek, akkor az arányos támogatást sem kell visszafizetni.

– Ha a szülők lombikprogramban (IVF eljárásban) vesznek részt és az sikertelen, akkor csak a támogatást kell visszafizetni, a kamatot nem.

– Ha az egyik házastárs meghal vagy megrokkán, vagy a gyermek halva születik, nem kell visszafizetni a CSOK-ot.

E feltételeken túlmenő okokból egyedi méltányosság gyakorlására ugyanakkor nincs lehetőség.

5. Feltétele-e az államilag támogatott hitelnek, hogy ne szerepeljen az igénylő KHR listán? Ha feltétele, de csak az egyik házastárs szerepel abban, akkor megkaphatják-e a hitelt, illetve legalább a CSOK-ot?

Egyik házastárs sem lehet hátralékos hiteladósként a KHR-ben nyilvántartva (1 évig visszamenőleg). Ez a feltétel ugyanakkor csak a CSOK Extrára (a 10 milliós összegű támogatásra) vonatkozik, az egyéb igénylési esetekre nem.

6. A 10 éves elidegenítési tilalom mellett bentlakási kötelezettség is van? Például a most 21 éves gyerek után igénybe vett támogatás esetén neki 31 éves koráig ott kell laknia? Ha igen, azt hogyan ellenőrzik?

Igen, a támogatásból épült/vett lakásban bent is kell laknia 10 évig a szülőknek is és a gyermek(ek)nek is, utóbbi viszont ha időközben nagykorúvá válik vagy eleve olyanként igényelték rá a szülők a támogatást, akkor már szabadon elköltözhethet, ez nem számít a tilalom megsértésének.

7. Ha egy család 3 gyermekkel egy 20 millió forint értékű lakásból egy 20 millió forint értékű új lakásba szeretne költözni a régi eladásával és utána az új vásárlásával (tegyük fel, hogy a feltételeknek megfelelnek), és 15 millió forint tőketartozásuk van a felvett hitelükből, ebben az esetben kaphatnak-e 10 milliós vissza nem térítendő CSOK támogatást?

A meglévő ingatlanon fennálló hiteltartozás nem kizáró ok a CSOK igénylésénél. A régi lakásért kapott vételárat (melyből a hiteltörlesztésre fordított összeg levonható) teljes egészében be kell forgatni az új lakás megvételébe/felépítésébe.

A kamattámogatás maximum 10 millió Ft-os hitelösszegig vehető igénybe, az a fölötti részre piaci kamat kerül felszámításra. (Három vagy több gyermek esetén ugyanakkor nem feltétel a meglévő ingatlan értékesítése, ha új lakást vásárol vagy épít a család.)

8. Mekkora értékben vehetik fel a kedvezményes, 3 százalékos hitelt?

A kamattámogatás maximum 10 millió Ft-os hitelösszegig vehető igénybe, az a fölötti részre piaci kamat kerül felszámításra.

9. Határainkon túli (kettős állampolgársággal rendelkező) magyarok igényelhetik-e a CSOK-ot (van-e erre elkülönített keret), vagy csak azon belföldi állampolgárok, akik belföldi munkaviszonnyal rendelkeznek, és Magyarországon fizetik az SZJA-t?

Mivel a külföldi munkaviszony, biztosítási jogviszony is figyelembe vehető, a határon túli magyar állampolgárok is jogosultak lehetnek a CSOK-ra; természetesen a 7. válasz szerinti szempontokat itt is figyelembe kell venni.

10. Feltétel, hogy a kedvezmény igénylése előtt minimum 180 napot töltsenek el a kérvényezőök hivatalos munkaviszonyban. Ez a szülők mindegyikére igaz kell, hogy legyen? Illetve sokan keveslik a 180 napot, amely így “visszaélésekre” adhat lehetőséget.

Párok esetében elég, ha az egyik szülő rendelkezik a szükséges biztosítási feltételekkel. Ami az időtartamot illeti, a három gyermek után járó 10 milliós összeg esetében annyiból szigorúbb a feltétel, hogy a 180 nap munkaviszony mellett további másfél év biztosítási időszaknak is folyamatosan fenn kell állni (ez nem kell feltétlenül munkaviszony legyen, ideszámít pl. a GYED-en vagy álláskereső támogatásban töltött idő is).

11. A tízmillió forintos támogatás mellé “kötelező” felvenni a +10 millió forintos hitelt is? Mennyi idő alatt kell legfeljebb törleszteni?

Nem, a CSOK önállóan is igényelhető, de viszont a kamattámogatott hitel csak akkor vehető fel, ha a CSOK-ot is igényli egyidejűleg a család. A kamattámogatás futamideje legfeljebb 25 év lehet, ennyi idő áll rendelkezésre főszabály szerint a visszafizetésre is.

12. A kedvezmény abban az esetben is igényelhető, amennyiben valaki már rendelkezik saját lakóingatlannal? Úgy is megvásárolhatja/felépítheti az új ingatlant, hogy a meglévőt megtartja?

Igen, de ez a lehetőség kizárólag a 10 milliós, 3 gyermek esetén igényelhető CSOK-nál adott. Használt lakás, és/vagy háromnál kevesebb gyermek esetén továbbra is feltétel, hogy nem rendelkezhet lakástulajdonnal az igénylő azon az ingatlanon kívül, amit a CSOK-ból felépít vagy megvásárol, bővít (néhány kivétel természetesen itt is van).

13. Amennyiben nem teljesülnek a feltételek és visszafizetésre kerül sor, mind a húszmillió forintot vissza kell fizetni (amennyiben valaki a 10+10 konstrukciót választotta) vagy “csak” a hitel részét?

Amennyiben az előre vállalt gyermekszám nem teljesül, mind a CSOK-ot, mind a kamattámogatást vissza kell fizetni (ha részben teljesül, a CSOK-ot csak részlegesen kell visszafizetni). Magát a hitel összegét elvileg nem kell visszafizetni előbb, piaci alapon továbbra is törleszthető.

14. Hogyan ellenőrzik/érik el, hogy a kiutalt támogatást mindenképpen lakóingatlan vásárlására/építésére költse az igénylők?

Kizárólag lakás célú ingatlanra vehető igénybe a CSOK, üzleti vagy egyéb célra épült ingatlanra nem. A felhasználást a hitelintézet és a kormányhivatal is ellenőrizheti.

15. Külföldről hazatérők esetében elég-e a külföldi munkavégzés a biztosítási idő igazolására, vagy nem? Többen jelezték, hogy akkor jönnének haza, ha megkapják a támogatást, de kérdés, hogy ha hazajönnek úgy, hogy nem lesz egyből munkájuk, akkor meg kell-e várniuk a kétéves biztosított jogviszonyt.

A biztosítási jogviszonynak (munkaviszonynak) az igénylés időpontjában is fenn kell állnia, tehát vagy még azalatt kell megigényelni a CSOK-ot, hogy az illetőnek még fennáll a külföldi munkaviszonya, vagy hazatérése után belföldi jogviszonyt kell létesítenie. A biztosítási időnek csak akkor kell folyamatosnak lennie – melyben maximum 15 nap megszakítás lehet –, illetve a 2 éves időtartam és ezen belül a fél év munkaviszony is csak akkor feltétel, amennyiben legalább 3 gyermekre és új ingatlanra nézve igénylik a (10 millió Ft-os) összeget. Használt lakás és/vagy háromnál kevesebb gyermek esetén viszont lehet hosszabb megszakítás is a biztosításban, és annak elvárt időtartama csak fél év. Előbbi esetben ezért javasolt, hogy vagy még a hazatérést megelőzően adja be az igénylést, vagy hazatérve mihamarabb találjon új állást; utóbbi esetben könnyebb a helyzet, kevésbé indokolt a sietség.

16. Mi indokolja, hogy az új CSOK támogatás részét, azaz a vissza nem térítendő 10 milliót nem vehetik fel közmunkások, illetve olyan családok, ahol nem tudják igazolni a féléves biztosított jogviszonyt, vagy munkanélküliek?

Az indokolja, hogy a támogatás összege olyan jelentős, ami – a korábbi, illetve 3-nál kevesebb gyermek vagy használt ingatlan esetén továbbra is érvényes szabályokhoz képest, amelyek legfeljebb 3,25 milliós összeg felvételéhez 6 hónap biztosítási jogviszonyt írtak elő – szükségessé teszi a hosszabb biztosítási idő, illetve ezen belül a legalább 6 hónapja fennálló munkaviszony (keresőtevékenység) előírását. Fontos ugyanis, hogy az igénylő a felvett összeg mellett megfelelő jövedelemmel, stabil megélhetéssel rendelkezzen ahhoz, hogy a támogatásból, szükség esetén a +10 milliós kamattámogatott hitelt is felvéve, a lakáscélját ténylegesen meg is tudja valósítani, valamint, ha szükségessé válik – pl. ha az előre vállalt gyermekek nem születnek meg, vagy a lakáscél nem valósul meg, illetve a 10 éves elidegenítési tilalom időszaka alatt a vásárolt/épített ingatlan mégis elidegenítésre kerül – a felvett összeget vissza is tudja fizetni, tehát rendelkezzen ehhez szükséges jövedelemmel. Az adófizetők pénzével való felelős gazdálkodás követeli tehát meg a szigorúbb előírások alkalmazását. A közfoglalkoztatás jellemzően időszakos, továbbá szerényebb megélhetést biztosító jövedelemszerzési lehetőség, ezért értelemszerűen nem vehető figyelembe ugyanúgy, mint a normál keresőtevékenység.

17. A házaspár mindkét tagjának kell rendelkeznie a támogatás igénylésekor 180 nap munkaviszonnyal, vagy elég csak egyikőjüknek?

Elegendő csak az egyik szülőnek biztosítottnak lennie vagy munkaviszonnyal rendelkeznie.

18. Kocsmái verekedés, garázdaság büntette kizárhatja-e a kedvezményre való jogosultságot, mivel az nem vagyon elleni bűncselekmény, viszont büntetett előéletű a leendő igénylő.

A büntetlen előéletet hatósági erkölcsi bizonyítvánnyal kell igazolni, azonban abból – ha az igénylő már volt büntetve – nem derül ki, hogy milyen bűncselekmény miatt. E tekintetben indokolt a szabályozás pontosítása, hiszen így most vagy minden büntettest kizárunk a CSOK-ból, vagy egyiket sem, hiszen nem állapítható meg, hogy az általa elkövetett bűncselekmény a kizáró körbe tartozik-e.

19. A vissza nem térítendő állami támogatás összegét az igénylő mikor és milyen módon kapja majd meg az adásvételi szerződés megkötéséhez képest?

A CSOK folyósítására az adásvételi szerződés megkötését követően, egy összegben kerül sor.

20. A kérelemhez adásvételi szerződést kell benyújtani; ha utólag úgy bírálják el a kérelmét, hogy mégsem kapja meg a csok-ot, akkor mit csináljon az új házzal, amit így valószínűleg nem tud finanszírozni?

Az adásvételi szerződés esetében minden esetben ki lehet és ki kell kötni a vevő és az eladó közötti pénzügyi tranzakció formáját és mértékét, így lehetőség van halasztott fizetésre. A vételi szándéktól való elállásra a Ptk. szabályai irányadók, az esetlegesen megfizetett vételár előleg vagy foglaló kapcsán. A pénzügyi intézetek részletes tájékoztatással szolgálnak a kérelmek kapcsán befogadható adásvételi szerződések formai és tartalmi elemeiről.

21. Mikor tudják meg az igénylők, hogy megkapják-e a támogatást? (kérelem beadásától számított...)

Erről a határidőről az adott támogatás folyósított pénzügyi intézettel lehet érdeklődni. A kérelmek átfutási ideje átlagosan 30-60 nap.

22. Milyen feltételei vannak a 10+10 millió felvételének abban az esetben, ha már megvan a három gyerek, és van egy ház is, amit azonban nem szeretnének eladni,, egy újabbat azonban építenének?

Három gyermek esetében nincs korlátozva a meglévő ingatlantulajdon mértéke, tehát a család megtarthatja a meglévő ingatlanát.

23. Ha eladott lakásának árát ipari ingatlanba fektette (öt éven belül), jogosult-e még a CSOK-ra?

A meglévő ingatlantulajdonra vonatkozó korlátozás csak lakóingatlanra vonatkozik, tehát igen.

24. Ha a család ingatlanját nem eladja, hanem elajándékozza, igényelheti-e a támogatást?

Igen (bár ilyen esetben az ingatlan eladásából származó vételártól mint lehetséges önrésztől elesik), kivéve, ha vele egy háztartásban élő családtagnak ajándékozza.

25. Kell-e önerő, és ha igen, mekkora?

A CSOK igénybevételéhez nincs szükség önerőre.

26. Meglévő hitelnél tőkecsökkentésbe bevonható lehet-e a született harmadik vagy negyedik gyermek után járó összeg?

Igen, ha a hitelfelvétel és a korábban felvett CSOK után születnek az újabb gyermekek.

27. Mit jelent az, hogy a CSOK-ból épülő ingatlanba be is kell költözni? Kötelező az állandó lakcím létesítése? Ugyanis nekünk kamattámogatott lakáshitelünk van, aminek az volt a feltétele, hogy 5 évig állandó lakcímünk legyen az érintett ingatlan. Ha mégis építenénk a csokból új ingatlant, akkor ezt hogy tudjuk kiküszöbölni?

Ha megtarthatja a család a meglévő lakást (pl. három gyermek után új lakásra felvett CSOK esetén), akkor is kötelező az új ingatlanba a beköltözés. Ha ez a régi lakáson fennálló lakáskölcsön miatt problémát jelent, ki kell fizetni a kölcsönt, vagy eladni az ingatlant.

28. Az új építésű házra 3 gyerek esetén járó csok, vagy a kedvezményes hitel már az építkezés megkezdésekor kiutalásra kerül az igénylő részére, vagy csak utólag, készütségi fokkal arányosan lehet hozzájutni ehhez az összeghez?

A folyósításra a CSOK esetében a készütségi fokkal arányosan, a kamattámogatott hitelnél az igénylés jóváhagyását követően egy összegben kerülhet sor.

Ingatlanra, építésre vonatkozó kérdések

29. Mivel 2016. január 1-től már nincs építési engedély, így kérdés, hogy ha valaki épít, hogyan igazolja, hogy építkeznek?

2016. január 1-jén szintén hatályba lépett a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről és egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet, mely jelentősen egyszerűsítette a lakásépítés engedélyeztetésének bürokratikus folyamatát. Ennek alapján idén januártól a 300 nm-nél nem nagyobb lakóépület építéséről az építetőknek elegendő csak bejelentést tennie (papír alapon vagy elektronikus felületen keresztül) a területileg illetékes jegyzőnek, majd ezt követően – ha a jegyző nem kért hiánypótlást – 15 nap múlva elkezdhető az építkezés. A jegyző a bejelentést az építésfelügyeleti hatóságnak továbbítja, és ha az rendben találja, akkor az épület elkészülte után a jegyző kiállítja az ennek megtörténtéről szóló hatósági bizonyítványt.

30. A könnyűszerkezetes építés is megfelel-e az építés kritériumának?

Erre mi nem tudunk válaszolni.

31. Emelet, tetőtérbeépítés a szülői családi házra miért nem vonatkozik (amikor önálló bejárattal rendelkező lakást alakítanak ki a tetőtérben, vagy ráépítenek meglévő házra). Az OTP azt mondja, hogy csak az építési vállalkozó által épített lapostetejű bérházakra vonatkozik a 10+ 10 milliós lehetőség, amikor ott új lakásokat alakítanak ki önálló helyrajzi számmal.

A 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. § (1) bek. 8. pontja alapján az emeletráépítéssel vagy tetőtér-beépítéssel megvalósuló lakóegység is új lakásnak tekinthető, a meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével. Ez nem zárja ki azt sem, ha meglévő családi ház lakóingatlanon – akár a tetőrész, padlás elbontásával – létesítenek új, önálló helyrajzi számú ingatlanok számító lakrészt. Viszont nyilvánvalóan nem elegendő önmagában a már beépített padlástér, tetőtér leválasztása és önálló főbejárat, lépcső kialakítása, vagy akár a nem lakható állapotban lévő padlástérben, a meglévő tetőszerkezet alatt lakrész kialakítása az új ingatlankénti figyelembevételhez, utóbbi is legfeljebb bővítésnek minősíthető.

32. A CSOK kapcsán a használt és új lakás támogatására vonatkozó energiahatékonysági követelmények terén mi változott a legfrissebb módosításban? A lakóingatlanok energiahatékonysági szintjét valóban nem kell figyelembe venni a jövőben a kedvezmények kiszámításakor? Megszűnnek a kedvezmény összegére kerülő 10, 20, illetve 30%-os energetikai bónuszok? Kizárólag használt lakásoknál?

A lényeg az, hogy eddig feltétel volt, hogy legalább „B” energiahatékonysági szintű legyen a lakás; ha ennél alacsonyabb (C, D stb.) volt, akkor jegyzői igazolás kellett, hogy nem életveszélyes, nem adtak ki rá bontási engedélyt. Az energiatanúsítványt az igényléshez csatolni is kellett. A „B” szintnél magasabb energiahatékonysági kategóriákat a rendszer jutalmazta: „A”, „A+” és „alacsony energiafogyasztású” kategória esetén 10, 20, ill. 30%-os bónusz adódott hozzá az alapösszeghez.

Most, 2016-tól minden olyan feltétel, követelmény, ami az energiahatékonysággal függ össze, kikerül a rendszerből, törlésre kerülnek a bónuszok is. Ehelyett használt lakások esetén főszabály szerint 10%-kal emelkedik az alapösszeg (vagyis lényegében minden ingatlanra a korábbi „A” szintre járó 10%-os bónusznak megfelelő összeg jár), aminek következtében a lakások 90%-ánál magasabb összegre lesznek jogosultak a családok, a fennmaradó résznél pedig változatlan marad vagy csökken (8,4 – 14,6% közötti mértékben) a támogatás összege. Új lakásoknál az egygyermekesek esetében a B kategóriás lakásoknál átlagban 9%-kal nő az összeg, az A kategóriában változatlan marad, az A+-nál pedig 9%-kal, az alacsony energiafogyasztású ingatlanoknál 16%-kal csökken az összeg (a többség tehát itt is jobban vagy ugyanúgy jár).

A 2, 3, vagy több gyermekeseknél egyértelmű növekedés van, még a legmagasabb (+30%) bónuszhoz képest is két gyermeknél közel kétszeresére, három gyermeknél kb. ötszörösére, négy vagy több gyermeknél közel négyszeresére emelkedik az összeg.

33. Korábban azt lehetett olvasni, hogy a CSOK-ot legalább „B” energetikai minősítéssel rendelkező új lakás vásárlásához vagy építéséhez lehet igénybe venni, illetve, hogy a lakás energetikai besorolásának függvényében változik a támogatás mértéke. Mi az oka, hogy az energiahatékonysági megfontolás kikerült a koncepcióból, és hogy a jelenlegi helyzet szerint a

lakóingatlanok energiahatékonysági szintjét a jövőben nem kell figyelembe venni a kedvezmény összegének megállapításánál?

A válasz az, hogy egyrészt így egyszerűbb az igénylés és a megállapítás folyamata is (korábban a különböző energiaosztályok eltérő figyelembevétele miatt négyféle összegkategória létezett a gyermekszám és az ingatlanméret mint további szempontokon felül), másrészt gyakorlati jelentősége is csekély volt e szempont érvényesítésének, hiszen a lakásforgalom túlnyomó részét adó használt ingatlanok 90%-a a „B” vagy az alatti szintbe tartozik, ráadásul ott már eleve adott, nemigen vagy csak komoly beruházással fejleszthető a besorolás. Új ingatlanoknál pedig eleve olyan a szabályozás, hogy a jobb minőségű ingatlanok építése felé tereli a beruházókat.

34. Az építési engedélyezés könnyítése, azaz a bejelentési kötelezettség mellett hogyan érvényesítik majd az épületek energiahatékonyságát szabályozó 7/2006-os TNM rendeletet (6. § (2) d)) kimondja, hogy ha egy épület „központi költségvetésből származó támogatás igénybevételével valósul meg”, akkor azoknál azokat az energiahatékonysági követelményeket kell érvényesíteni, amelyeket egyébként csak 2018-tól kellene alkalmazni?

Azt, hogy milyen esetekben milyen követelménynek kell megfelelni, az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet (a továbbiakban: TNM rendelet) 6. §-a szabályozza.

Az önálló, más épülethez nem csatlakozó, 50 m²-nél kisebb fűtött hasznos alapterületű épületekre semmilyen energetikai követelmény nem vonatkozik, mivel nem terjed rájuk ki a TNM rendelet hatálya.

A következő esetek állhatnak elő az áfa kedvezményre jogosult 2016. január 1-étől újonnan építendő épületek körében:

- Ha az épületet 2020. december 31-e után fogják használatba venni, akkor a TNM rendelet 6. mellékletében szereplő közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó követelményeknek kell megfelelni.
- Ha az épületre az építés megkezdésére vonatkozó egyszerűsített bejelentést 2017. december 31-e után tették meg és 2020. december 31-e előtt fogják használatba venni, akkor a TNM rendelet 5. mellékletében szereplő költségoptimalizált követelményeknek kell megfelelni.
- Minden más esetben a TNM rendelet 1. mellékletében szereplő régi követelményeknek kell megfelelni.

35. Mikor, hogyan és ki fogja ellenőrizni ennek a betartását, ha az építető tervező igénybevétel nélkül, egy típustervből, saját kivitelezésben valósítja meg az épületet?

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 54. § (1c) bek. szerint az építetőnek a használatbavétel tudomásulvételére irányuló kérelem benyújtásáig az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó épületek esetén az energetikai tanúsítványt az elektronikus Országos Építésügyi Nyilvántartásban (OÉNY) ki kell állíttatnia. Továbbá a használatbavétel tudomásulvételi eljárás során is az építésügyi hatóság az energetikai követelmények betartását a tanúsítvány és/vagy egyéb dokumentumok alapján, szükség esetén helyszíni szemle keretében ellenőrzi.

36. A lakásfejlesztők, akik az új támogatási rendelet keresletére alapozva indítanak építkezéseket, be kell-e tartásuk az említett szabályozást, hiszen a vevőik állami forrással megtámogatva fognak vásárolni? Tehát nekik milyen energetikai követelményeket kell teljesíteniük?

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján – az ott meghatározott néhány kivétellel – valamennyi ingatlanra kiterjed az energetikai követelmények teljesítésére vonatkozó szabályozás.

37. Az említett energetikai előírás be nem tartása von-e maga után szankciót és ha igen, milyen? Bontás, a támogatás visszafizetése, más büntetés, egyéb?

A használatbavétel tudomásulvétele megtagadható, illetve az építmény használata megtiltható, annak lebontása rendelhető el (pozitívan elbírált fennmaradási kérelem hiányában), illetve építésügyi bírság is kiszabható az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet szabályai szerint.

38. A szabályozás szerint a régi lakás eladása és egy másik megvétele esetén a régi lakás eladási árát egy az egyben az új megvételére kell fordítani. A csak csak a két ár különözete erejéig vehető igénybe. Kikerülhető-e ez a szabály úgy, hogy a meglévő lakás ajándékozással egy egyenesági rokonhoz kerül?

Igen, abban az esetben, ha az egyenesági rokon nem az igénylő gyermeke (tehát szülő vagy nagyszülő jöhet szóba, de csak ha nem lakik egy háztartásban az igénylővel). Ugyanakkor életszerűtlen a felvetés, mivel a három gyermek utáni 10 milliós CSOK összeg esetén nincs korlátozva a meglévő ingatlanok száma, tehát nincs értelme elajándékozni. Kettő vagy kevesebb gyermek, továbbá új ingatlan esetében szintén nem életszerű a kérdés, hiszen azon korlátozás, hogy a CSOK összege nem lehet magasabb, mint a korábban eladott és az újonnan vásárolt lakás árának különözete, csak a használt ingatlanokra vonatkozik. Végül azért sem ésszerű még használt lakásnál sem az említett tranzakció lefolytatása, mivel ez esetben a család az elajándékozott ingatlan vételárát önerőként nem használhatja fel az újabb lakás megvételéhez.

39. Ha a csak igénylése és odaítélése között öröklés folytán az igénylő nevére ingatlan kerül, jogosult-e a csokra?

Az ingatlantulajdonra vonatkozó feltételnek egyébként az igénylés időpontjában kell teljesülnie. (Egyébként öröklésnél abban az esetben igényelhető a CSOK, ha a szülőknek vagy a velük együtt költöző családtagjainak a megörökölt ingatlanban legfeljebb 50%-os tulajdonrésze van.)

40. Mi a helyzet abban az esetben, ha valaki jelzáloggal terhelt ingatlanból szeretne nagyobbba költözni a csok segítségével, de a jelzálog levételéhez szükséges pénzüsszeggel nem rendelkezik? (Jelzáloggal terhelt ingatlant vélhetően senki nem fog megvenni.)

Amennyiben a vevővel megállapodik arról, hogy a jelzálogkölcsön tartozás összegét a vételárban érvényesítheti (annyival kevesebbet fizet), és a fennmaradó összeg a CSOK-kal, illetve adott esetben piaci vagy kamattámogatott kölcsönrel kiegészítve elegendő az új(abb) ingatlan megvásárlásához, ez nem jelent problémát. A másik megoldás, hogy az eladó a vételár összegéből maga rendezi a hitelt, és tehermentesen adja át az ingatlant.

41. Mi számít új építésű ingatlanoknak?

Új építésű ingatlanoknak az az ingatlan számít, mely a kérelem benyújtásának pillanatában még nem kapta meg a használatbavételi engedélyt, vagy már rendelkezik az engedéllyel, de igazolhatóan még nem lakott, az adott helyrajzi számon az ingatlan még nem volt bejegyzett tulajdonosa (nem a teleknek, az ingatlanoknak).

42. Van-e arra bármilyen meghatározás, feltételrendszer, hogy milyen eladótól lehet házat venni/bővíteni? (magánszemély, beruházó stb.)

Nincs ilyen szabály, akár építő cégtől, akár önkormányzattól, akár magánszemélytől lehetséges a vásárlás, melynek tényét teljes bizonyító erejű magánokiratba, közokiratba szükséges lefektetni (adásvételi szerződés).

43. A jogszabály szerint csak olyan ingatlanhoz lehet igénybe venni a CSOK-ot, amelyik rendelkezik vezetékes víz bekötéssel. Nem érzi-e a jogalkotó Alaptörvénybe ütközően diszkriminatív megoldásnak a fenti meghatározást, tekintettel arra, hogy vannak olyan területek az országban, ahol kifejezetten költséges lenne a vezetékes víz bevezetése, azonban a fűtő kutak telepítése hatóságilag engedélyezett és elfogadott?

Mindenekelőtt a megfelelő komfortosságú, a kulturált lakhatás feltételeit a család és különösen az ott élő gyermekek számára biztosító ingatlanok építését vagy vásárlását tartjuk indokoltnak támogatni. Nem az a cél, hogy a családnak és az ott élő gyermekeknek pusztán lakhatást biztosítsunk, hanem a megfelelő és méltó lakhatási feltételek megteremtéséhez szeretnénk segítséget nyújtani. Ezért a fenti feltételt nem tekintjük diszkriminatívnak vagy Alaptörvénybe ütközőnek. Ugyanakkor törekszünk az ésszerű állampolgári igények lehetőség szerinti figyelembevételére, így az új szabályozás közeljövőben esedékes pontosítása során megfontoljuk a javaslat átvezetését.

44. Mi a helyzet továbbá azokkal, akik korábbi hitelezőjükkel folytatott, deviza alapú szerződésből fakadó jogvitájuk következtében KHR listára kerültek?

A KHR rendszerben meglévő 90 napon túli törlesztő részlet elmaradás kizáró ok a támogatásból. Amennyiben rendezték tartozásukat és kikerültek a nyilvántartásból, ezt követően egy év elteltével már megigényelhetik a támogatást. (Fontos ugyanakkor, hogy csak a 10 millió Ft-os, 3 gyermek és új ingatlan esetén igényelhető összegnél feltétel, hogy ne szerepeljen a KHR listán az igénylő.)

45. Látnak-e arra esélyt, hogy ezt a kedvezményt kiterjesszék ne csak lakásra, házra hanem házra felvett hitelre is pl?

A CSOK felvételét követően született (nem előre vállalt) további gyermekek után – amennyiben hitelt is felvett előzőleg a család – 400-400 ezer Ft jóváírható a hiteltartozásból.

46. Új ház építése esetén a teleknek teljes összközművesnek kell lennie (vezetékes víz, gáz, csatorna)?

Igen.

47. Az épületek energiahatékonyságát szabályozó 7/2006-os TNM rendelet (6. § (2) d)) kimondja, hogyha egy épület „központi költségvetésből származó támogatás igénybevételével valósul meg”, akkor azoknál azokat az energiahatékonysági követelményeket kell érvényesíteni, amelyeket egyébként csak 2018-tól kellene alkalmazni. A CSOK módosítása kapcsán, viszont sokan úgy értelmezik, hogy egyáltalán nem kell az épületenergetikai előírásokkal foglalkozni, alkalmazni. Ez az értelmezés viszont megakadályozná országunkat a vállalt kibocsátás csökkentés elérése érdekében, és a fenntartható fejlődés elvével is ütközne.

A 2016. január 1-jétől hatályos szabályok szerint valóban nem kell figyelembevenni az energiahatékonysági követelményeket a CSOK összegének kiszámításánál, és nem kell az épület energetikai tanúsítványát sem benyújtani, ez azonban nem érvényteleníti a hivatkozott rendeletben foglalt, az energiahatékonysági követelmények teljesítésére vonatkozó előírást, azoknak az új ingatlanoknak továbbra is meg kell felelnie.

48. Ha igénybe veszem a CSOK – ot és a kamattámogatott hitelt, akkor meddig nem adhatom el a házam?

10 évig, leszámítva a lakáscsere esetét, amikor legalább ugyanolyan értékű másik ingatlanra cserélik a CSOK-ból vásárolt lakást (ilyenkor a tranzakció megvalósulásáig vagy az építkezés befejezéséig a korábban felvett CSOK-nak megfelelő összeget a Kincstárnál letétbe kell helyezni, és a jelzálogjog és elidegenítési/terhelési tilalom az új ingatlanra átvezetésre kerül).

49. Ha telket kell vásárolnom, azt is megtehetem a támogatásból, vagy a hitelből?

A telekár építés esetében nem, csak kész ingatlan vásárlása esetén vehető figyelembe.

50. Nagyon sok érdeklődő van, aki már felvette három gyerekre a támogatást, korábban szoc.polt, júliustól CSOK-ot, kérdés, hogy ők jogosultak lehetnek-e a különbözetre. Ez kétyermekes családok esetében is felmerült, akik nem is akarnak harmadik gyereket. Ha valaki érvényesítette a 2015. július 1-jén hatályba lépett módosítás kapcsán 3 gyermekére a kedvezményt, melyet újonnan épített lakás megvásárlására fordítottak, lehetőségük van-e az akkori és a jelenlegi kedvezmény összege közötti különbözet érvényesítésére, újabb tranzakció (adásvétel, építés) nélkül? És azt milyen formában tehetik meg?

Nem, amennyiben új építkezésre vagy ingatlanvásárlásra/bővítésre nem kerül sor, akkor nem jár a családnak a különbözet. Amennyiben sor kerül ilyenre, akkor egy vagy két gyermek esetében azok, akikre korábban szocpol vagy CSOK meg lett igényelve, nem vehetőek figyelembe az ismételt CSOK igénylésnél, három gyermeknél viszont igen, ilyen esetben az újonnan járó és a korábban felvett összeg különbözetére tarthat igényt a család.

51. Ha valaki már egy vagy két gyermek után /régebben/ vett fel úgymond "fél" vagy teljes szocpolt /ki mire volt jogosult/ és születik egy harmadik vagy negyedik gyermek, akkor a szülők mire jogosultak és milyen összegig? Illetve ez az összeg mire vehető- vagy igényelhető?

Amennyiben a család három gyermekre igényli a CSOK-ot (mert ismét építkezik/új ingatlant vásárol), akkor attól függetlenül, hogy korábban is felvette azt, megkaphatja másodszor is a támogatást, de a korábban kapott összeget abból le kell vonni. Amennyiben egy vagy két gyermek után, vagy használt lakásra veszik fel a CSOK-ot, akkor azon gyermekekre, akik után előzőleg már felvett CSOK-ot vagy „szocpol”-t a család, nem kaphatnak újabb támogatást (csak az időközben született vagy előre vállalt gyermekek után).

52. Érdeklődni szeretnék, hogy rám érvényes-e a kedvezményes csok. Férjemmel 4 közös gyermekünk van. 2 gyermekünkre megkaptuk a megelőlegező szoc.polt 2006-ban akkor bevállalt gyerekek után, amit 2011-re teljesítettünk a gyermekünk születésével. Azóta született még 2 gyermekünk 2013 és 2015-ben, ő utánuk nem vettünk igénybe semmit. Szeretnénk a tetőteret beépíttetni 3 szoba fürdőszoba. Ahogy értelmeztem, az új építésűnek minősül, de a honlapukon ezt olvastam: "Azokat a gyermekeket is figyelembe lehet venni a kedvezmény összegének megállapításánál (beleszámítanak a gyermekszámba), akik után korábban már igénybevett CSOK-ot (ill. a korábbi lakásépítési támogatást vagy „szocpol”-t) a család, azzal, hogy a korábban kapott támogatás összegét a 10 millió Ft-os kedvezményből le kell vonni. (Lefeljebb két meglévő vagy vállalt gyermek esetében ezzel szemben azok a gyermekek, akik után már előzőleg felvettek vissza nem térítendő támogatást, nem vehetők figyelembe.)" Ezek alapján mi milyen kategóriába tartozunk?

Az utolsó mondat szerint mi nem számítunk 4 gyerekesnek? Mennyit kaphatunk?

Mivel a tetőtér beépítéssel nem alakítanak ki új lakást, csak bővítés történik, ezért az első két gyermek, akik után már igénybevettek „szocpol”-t, nem számítható be, így a bővítésre csak a két újabb gyermek után járó CSOK összeg vehető fel.

Családi jogállás, párkapcsolat

53. Élettársak jogosultak lehetnek-e a 10+10 milliós támogatásra?

Igen, a már megszületett gyerekekre, vagy legalább 6 hónapos magzatra tekintettel (gyermek előre vállalása az ő esetükben nem lehetséges).

54. Ha tönkremegy a házasság, és az egyik fél megtartja az ingatlant, de nem mind a három gyerek marad nála, mi történik? Vissza kell fizetnie a támogatást?

A rendeletben két konjunktív feltétel van, tehát a szülő meg kell hogy szerezze az egész lakást, és az összes gyermek – aki után a CSOK-ot igénybevételek – nála kell legyen elhelyezve. Ez alól kivétel a nagykorú gyermek, tehát ha az időközben "kirepül", akkor a családnak nem kell visszafizetnie a kedvezményt. De más esetben, ha valamelyik kiskorú gyereket nem a lakásban maradó szülő kapja meg, akkor vissza kell fizetnie az egész összeget.

55. Mi van akkor, ha a kedvezményes CSOK-kal élő szülőpár idő közben elválik, emiatt (vagy egyéb szociális okból) vagyis a család megszűnik?

Már megszületett gyermekek esetében attól függ, benne maradnak-e a CSOK-ból vásárolt/épített ingatlanban, vagy sem. Ha eladják a 10 éves időszakon belül a vagyonmegosztás miatt, akkor fele-fele arányban vissza kell fizetniük a támogatást. Ha a lakást teljes egészében az egyik szülőnek ítélik vagy az kivásárolja a másik felet, és a gyermekek is nála vannak elhelyezve, akkor neki kell a teljes összeget visszafizetnie, a másik volt házastársnak semmit.

Amennyiben előre vállaltak gyermekeket és azok nem, vagy csak részben születtek meg a válásig, a CSOK összeget vagy a különbözetet fele-fele arányban szintén vissza kell fizetni, az ingatlan sorsától függetlenül.

56. Mi történik, ha véletlenül az egyik szülő elhalálozik, még valamelyik gyermek 20 (vagy felsőfokú tanulmányai esetén 25) éves kora előtt? Ilyenkor is vissza kell fizetni a tőkét + a kamatot?

A szülő halála nem eredményez visszafizetési kötelezettséget, de az esetlegesen felvett hitelt természetesen tovább kell törleszteni.

57. A bejegyzett élettársi viszonyban élők is jogosultak a támogatásra, vagy a házasság feltétel?

Kizárólag a házasságban élők vállalhatnak előre gyermeket; meglévő gyermekeik után azonban az élettársak – így akár a bejegyzett élettársak is, bár ez nem igazán életszerű – jogosultak a CSOK igénylésére.

58. Mi történik, ha tönkremegy a házasság és még csak 1 vagy 2 gyerek született?

Abban az esetben, ha a pár három gyermeket vállalt, a támogatást vissza kell fizetni, de a már megszületett gyermekek után járó összeget megtarthatják.

59. Egyedülálló három vagy többgyermekes anyák/apák is igényelhetik a támogatást?

Igen, de természetesen csak a már meglévő gyermekeik után.

60. Élettársi viszonyban két gyerek esetében vállalnák a harmadikat. Hogyan tudnák igénybe venni az ingyen tízmilliót?

Össze kell házasodniuk, vagy meg kell várniuk, amíg megszületik a harmadik gyermek (ill. legalább a várandósság 6. hónapját).

61. Egy „patchwork család” esetében gondot jelent-e, ha nem ugyanabból a házasságból származnak a gyerekek?

Ha az összes gyermeket figyelembe akarják venni a CSOK igénylésnél, a magasabb összeg reményében, akkor az egyik félnek örökbe kell fogadnia az élettársa gyermekét.

Gyermekszámmal összefüggő kérdések

62. Amennyiben megvan a 3 gyerek, és ötven év körüliek a szülők (eddig támogatást nem kaphattak és több gyereket nem akarnak), akkor járhat-e nekik a támogatás és a kedvezményes hitel?

Igen.

63. Miért ilyen nagy a kedvezmény összegeinél a különbség a két és a három gyermeket nevelők között?

Ahogy a családi kedvezményénél is a háromgyermekesek jogosultak a legmagasabb összegre, úgy itt is annak ösztönzése, támogatása a cél, hogy akiknek még nincs gyermekük, azok minél többet vállaljanak, illetve mindazon gyermekeket tudják vállalni, akikre vágnak, tehát az egy vagy két meglévő gyermek mellé még megszülethessen egy vagy két újabb testvér.

64. A két gyermeket nevelők miért nem kaphatnak hitelként egy arányosan kisebb összeget kedvezményes kamattal?

Mint az előbbi válaszból is látható, a három- vagy többgyermekes családokat kívánjuk a legnagyobb mértékben támogatni. Nem kis részben azért is, mivel a családfenntartás kiadásai náluk a legmagasabbak, és így az építkezésre, otthonteremtésre sokszor kevesebb forrásuk marad, illetve nekik átlagosan nagyobb méretű, és így drágább lakásra is van szükségük, hogy elférjenek.

65. Örökbefogadott gyermekre/gyermekekre is igényelhető-e a kedvezmény, illetve a kedvezményes hitel?

Igen.

66. Ha két gyerekre már igénybe veszi valaki a támogatást, majd születik még egy, vagy bevállalnak még egyet, igényelhetnek-e plusz támogatást?

A 400 ezer Ft-os utólagos jóváírás akkor jár, ha nincs újabb építkezés vagy lakásvásárlás, hanem a már egyszer valahány gyermekre megigényelt CSOK mellé a szülők hitel is felvettek, és ezt követően születik egy vagy több újabb gyermek. Ilyenkor a még fennálló lakáshitel tartozás csökkenthető az utóbb született gyermekeként 400-400 ezer Ft-tal. Kivétel, ha a 3 gyermek utáni 10 milliós CSOK-ot vette fel a család, ugyanis akkor már nem jár a 400 ezer Ft-os jóváírás, ha később újabb gyermek születik.

Vizont egészen más a helyzet, ha a család a CSOK igénybevétele után megint építkezik, vagy új lakást vesz. Ilyenkor, ha harmadikként születik még egy gyermek, vagy annak születését bevállalják, akkor lehetséges igényelni a 10 millió Ft-os CSOK-ot az újabb lakásra is, de a korábban kapott összeget ebből le kell vonni. (Ha csak pl. 1 gyermek után vettek fel korábban CSOK-ot, majd úgy vállalnak még egyet és akkor akarnak újra építkezni, akkor viszont az első gyermek már nem számítható be az igénylésnél, hanem a második gyermek után úgy jár az ismételt igényelt CSOK, mintha csak egy gyermek lenne a családban.

67. Tegyük fel, hogy egy házaspár nem tudja teljesíteni a három gyerek feltételt, két gyermek születik meg, de a 10. év lejáratakor nem teljesül a 3. gyermek feltétel. Ebben az esetben vissza kell fizetni a 10 millió forintos vissza nem térítendő támogatást. Milyen kamatozással kell visszatéríteni a 10 millió forintot, éves tőkésítéssel kell számolni, kamatos kamattal (a kamatszint meghatározása fél évente történik a Ptk. szerint)? A kedvezményes hitellel ilyenkor mi történik, a kamattámogatás mértékét vissza kell fizetni? Ha igen, akkor milyen kamattal kell ezt megtenni?

68. Mekkora kamatot kell annak fizetnie, akinek nem jön össze a baba?

69. A késedelmi kamat (Ptk.beli ötszöröse) éves kamat? Azaz 10 évre tízszer ötször MNB kamat a kamatos kamatszámítás elvével számolva? Vagy csak egyszer ötször MNB kamat?

A Ptk. 6:48. § szerint a késedelmi kamat összege megegyezik a mindenkori (az adott naptári fél év első napján irányadó) jegybanki alapkamattal. Ez jelenleg 1,35%. A 3 gyermek utáni 10 milliós összeg visszafizetésénél a Ptk. szerinti kamatmérték ötszörösét (ez jelenleg 6,75%) kell felszámítani. A kamattámogatás esetén a normál késedelmi kamatmérték az irányadó. A késedelmi kamatot a kamatos kamatszámítás alapján kell meghatározni. Mivel ez utóbbi csak három gyermek után jár, így amennyiben a vállalt gyermekszám akár csak részben nem teljesül, a kamattámogatást teljes egészében vissza kell fizetni.

70. Fennálló hiteltartozás törlesztésére visszamenőleg érvényesíthető-e a támogatás az időközben megszületett 3. gyermek után (ha az első két gyermekre korábban felvették a szocpolt), vagy a meglévő ingatlant el kell adni és egy újat felépíteni, hogy járjon a támogatás a 3. gyermek után?

Bizonyos feltételek mellett használható a CSOK hiteltörlesztésre, akkor, ha előbb felvették, és mellé hitelt is igényeltek, majd építkeztek/lakást vettek belőle, és ezután született újabb gyermek. Ekkor a még fennálló hiteltartozás összege, amit a CSOK mellé felvettek, csökkenthető az utóbb született gyermekenként 400 ezer Ft-tal. Azonban ha a család nem CSOK-ot vagy a 2012-től élő lakásépítési támogatást, hanem az azóta megszűnt szocpolt igényelte, erre ez a lehetőség nem érvényes. Ők a 3 gyermek után járó 10 milliós CSOK-kal csak akkor élhetnek, ha ismét építkezésbe fognak (mivel 3 gyermekük van, a meglévő házukat nem feltétlenül muszáj eladniuk, hogy megkapják a CSOK-ot, csak ha anyagilag szükséges).

71. A CSOK igénybevételével vállalni kell, hogy az igénybevételt követően 10 évig a teljes család, azaz akiknek folyósították (szülők) és akikre tekintettel folyósították (gyerekek) vállalják, hogy a megvásárolt ingatlanban létesítenek lakhelyet és valóban életvitelszerűen ott is laknak (tehát nem csak oda vannak egyedülként hivatalosan bejelentve, hanem ott is tartózkodnak). Ez az én olvasatomban annyit tesz, hogy ha például valakinek az egyik gyereke már 15, 20 vagy 25 éves akire tekintettel is igénybe veszi az akárhány milliót, annak a gyerekek is 10 évig még ott kell laknia. Tehát ha kollégista lesz, vagy összeházasodik, vagy csak szimplán már saját lábra állna, máris probléma adódik. Ráadásul nem csak nem költözhet el, de a lakásban nem létesíthet lakhelyet senki más, csak azok lakhelye lehet akiknek és akikre tekintettel folyósították a CSOK-ot. Szóval totális és teljes röghözkötés, ezt pedig érdemes nagyon átgondolni.

A bentlakási kötelezettség – a szülő mellett – csak a kiskorú gyermekekre vonatkozik, ha tehát a gyermek elmúlt 18 éves, szabadon elköltözhet, anélkül hogy vissza kellene fizetniük a CSOK-ot. Az pedig nincs előírva, hogy más személy nem költözhet be a lakásba, ez félreértésen alapuló állítás.

72. Ha egy negyven feletti nő a következő egy-két-három évben szül harmadik gyermeket, akkor amint megszületik a baba, utólag is beadhatja kérelmét a CSOK-ra? Ezek szerint negyven évesre való korlátozás csak az előrevállalásra vonatkozik?

Igen.

73. Nevelőszülők is megkaphatják a CSOK-ot és a kedvezményes kamatozású hitelt a nevelt gyermekekre tekintettel?

Nem (csak a vér szerinti, vagy örökbefogadó szülő).

74. Meglévő lakástulajdon esetén igényelhető-e a 10 millió Ft összegű CSOK, ha már útban van a harmadik gyermek?

Igen, a várandósság 6. hónapjától, illetve ennél korábban akkor, ha előzetes gyermekvállalásról van szó.

75. Ha útban van (a 9. hónapban) a harmadik gyermek, de az anya már betöltötte 40. életévét, részesülhet-e a CSOK-ban?

Igen, a várandósság 6. hónapjában lévő magzat már úgy minősül, mint a már megszületett gyermek.

76. Kaphat-e új csokot olyan, aki meddőségi kezelésben vesz részt?

Igen, ha a kezelés alapján gyermekük születik.

77. A három gyermek közül akár mindegyik lehet örökbefogadott is?

Igen.

78. Akinek mondjuk ebben a pillanatban már három vagy több gyermeke van, az is igényelheti a 10+10 milliós támogatást?

Igen.

79. Nem tervezett gyermek születése esetén (ha például a 2. tervezett gyermek helyett ikerpár érkezik) igénybe vehető-e a magasabb csok, vagy pótlólagosan kell igényelni a magasabb összeget?

Ez esetben a többlet gyermekszámra az utólagos, 400 000 Ft-os – lakáshitel tartozásban jóváírható – CSOK összeg jár (ezt építés vagy bővítés esetén a használatbavételi engedély kiadása előtt, vásárlás esetén az adásvétel megkötését követő 120 napon belül született újabb gyermek esetén kivételesen a bekerülési költség megfizetésére is igénybe lehet venni).

80. Elvált szülők esetében ha mindketten 50-50 százalékban nevelik a gyermeket, és új partnerükkel teljesítik a 3 gyermekes vállalást (a közös gyermeket is beleszámítva), melyikőjük és milyen összegű csokot igényelhet?

Az a szülő igényelheti a CSOK-ot a korábbi házasságból származó gyermek után (is), akinél a gyermek bejelentett lakóhelye lesz, miután a CSOK-ból vásárolt/épített ingatlanba beköltöznek. Tehát nem igényelhető ugyanazon gyermek után kétszer a támogatás.

81. Ha valaki három gyerekre beadja igényét a 10 millió forintra, de időközben mégis csak két gyermek lesz a családban, mekkora visszafizetési büntetésre lehet számolni?

Két gyermek után 2,6 millió Ft jár, tehát ennek az összegnek és a 10 millió Ft-nak a különbözetét, 7,4 millió Ft-ot kell visszafizetni, a jegybanki alapkamat ötszörösének megfelelő késedelmi kamattal növelten (ez jelenleg 6,75%-nak felel meg). Kivéve persze, ha a jogszabályban meghatározott menthető okokból nem született meg a vállalt gyermek.

82. Jár-e plusz támogatás, ha új (nem tervezett) gyermek születik a csok igénybevétele után?

Igen, ilyen esetben – ha a CSOK mellé hitelt is felvett a család az ingatlanra – 400 000 Ft jóváírható a hitel fennálló összegéből minden egyes utólag született gyermek után.

Költségvetési kihatások, korábbi szabályozás, politikai töltetű felvetések

83. A támogatásnak milyen költségvetési kihatásai vannak?

Ezt jelen pillanatban még nehéz megbecsülni. Az érdeklődők száma akár több tízezres is lehet, más kérdés, hogy az építőipar kapacitásai hány megrendelést képesek ebből befogadni, magyarul hány potenciális igénylő jut el ténylegesen odáig, hogy megigényelhesse a kedvezményt és felépítse/megvásárolja abból az új lakását. Jelenleg tehát erre a kérdésre most még nem lehet válaszolni, meg kell nézni, mennyi igénylés érkezik majd be a következő hetekben, hónapokban.

84. Honnan van rá fedezet a költségvetésből?

Magyarország 2016. évi központi költségvetésében a lakástámogatási célok fedezetére egy felülről nyitott költségvetési előirányzat került meghatározásra, mely annyit jelent, hogy az igényjogosultak az érdeklődés mértékétől függetlenül folyamatosan férhetnek hozzá a támogatáshoz, nem fordulhat elő olyasmi, hogy „kimerül a keret”.

85. Mikortól és meddig volt elérhető a szocpol? Hányan vették igénybe a támogatást, átlagosan mekkora összeghez jutottak ezzel a magyar családok

86. Nagyjából hányan élhetnek a CSOK-kal, ebből hányan kérhetik a 10 milliós támogatást? Átlagosan mekkora lehet az igényelt összeg a nem 10 milliós CSOK-nál?

A 2012. jan. 1. – 2015. jún. 30. közötti lakásépítési támogatásra (LÉT) van adatunk, azt összesen 2 200 fő igényelte 3,1 Mrd Ft értékben, így átlagosan 1,4 milliós összeghez jutottak az érintett családok. A régebbi szocpol 2009-ben szűnt meg, annak az igénylési adatairól az NGM tudna felvilágosítást adni.

87. Miért esnek ki a negyvenesek? (Bár az egyik házasársnak kell csak negyven alatt lennie, ez az átlagcsaládokat és élettársi kapcsolatokat tekintve a nőket érinti inkább.) Világtendencia a fejlett országokban – és ez alól Magyarország sem kivétel -, hogy a családalapítás kitolódik. Orvosilag kockázatosabb ugyan negyven felett a terhesség, de gondos felügyelet mellett egyre többen szülnék minden gond nélkül. Jellemzően második vagy többedik gyereket. A kormány a CSOK bevezetésétől szeretné a középosztálybeli családokat a demográfiai kátyúból kilökní. Csakhogy a középosztálybeli családoknál is jellemző, hogy a vágyott második, illetve vágyott harmadik gyermek vállalását elhalasztják. Miért zárja ki a negyvenen túliakat a kormány a CSOK-ból? Miért nem gondolkodtak a kormány tagjai abban, hogy a családok sokszínűek, és ha már van egy-két testvér, akkor a harmadikat negyven felett is megszületheti egy anya? Különösen azért is fontos ez a kérdés, mert a hetvenes években születettek (a Ratkó-gyerekek gyerekei) sokan vannak, vagyis ebben a korosztályban várhatóan többen szeretnének még negyven felett is gyereket vállalni, akár a harmadikat.

Hangsúlyozni kell, hogy meglévő gyermek esetén életkortól függetlenül jár a támogatás. Tehát egy 40 évét már betöltött nőnél csak az van korlátozva, hogy előre bevállaljon egy vagy több gyermeket, és ennek fejében megelégedezék neki a CSOK-ot. Sőt, mivel az új szabályozás valójában enyhít a korábbi, szigorúbb feltételeken, és csak az egyik szülő esetében írja elő a 40 év alatti életkort (míg 2016. január 1. előtt ez mindkettejüknél feltétel volt), akár egy 40 éven felüli nő is vállalhat előre gyermeket, ha a férje még nem töltötte be a 40. életévét. E tekintetben tehát éppen, hogy pozitív irányban változtattunk, a társadalmi realitásokat és elvárásokat figyelembe véve.

Egy 40 éves hölgnél tehát valóban szigorúbb a feltételrendszer, az az elvárás, hogy csak akkor veheti igénybe a CSOK-ot, ha már ténylegesen meg is született a gyermek, illetve pontosabban már a várandósság 6. hónapjától is igényelheti a támogatást. Tehát ők megelégedett formában nem igényelhetik a támogatást, csak ténylegesen meglévő gyermekekre. Ennyi többletbiztosítékot szükséges előírni, maguknak az érintett családoknak az érdekében is, hiszen ebben az életkorban már valóban egyre csökken a fogamzás, és egyben a várandósság sikeres kihordásának az esélye. E korlátozás nélkül a családok komoly rizikónak tennék ki magukat, hiszen a gyermekvállalás nem teljesítése esetén a CSOK-ot főszabály szerint kamatostul vissza kell fizetni.

Egyébként statisztikailag, noha némileg valóban nőtt a 40 éven felüli szülők által világra hozott gyermekek száma, a gyermekek túlnyomó többsége (96,4%-a) ma is 40 évnél fiatalabb anyától születik, s csak évente mintegy 3 300 az ennél idősebb anyától születettek száma.

88. Ha a férfi fiatalabb, mint negyven éves, akkor a negyven év feletti nő is vállalhat előre gyermeket. De akkor ez a feltétel azon az alapon tesz különbséget nő és nő között, hogy hány éves a párja. Milyen biológiai és társadalompolitikai indoka van annak, hogy egy negyvenegy éves nő tehet vállalást a harmadik gyerekekre, ha a férje 39 éves, de nem vállalhat, ha a férje 41 éves?

(Ld. a 21. választ is.) Biológiai/társadalompolitikai indoka az, hogy 40 év felett a fogamzás és a magzat egészséges kihordásának az esélye jelentősen csökken, ezért sem maguk a családok, sem a költségvetés, az adófizető állampolgárok szempontjából nem indokolt a gyermekszülés esetleges elmaradása miatti visszafizetési kötelezettség rizikójának a felvállalása. (Jelenleg csupán az elveszületések 3,6%-a esetében idősebb az anya 40 évesnél.) Ugyanakkor a kérdésfeltevés nem értelmezhető, mivel 2012. január 1. óta (4 éve) tavaly év végéig mindkét szülő esetében feltétel volt, hogy 40 év alatti legyen, most e feltétel enyhült. (2015. év végéig egy 30 éves nő és egy 41 éves férfi pl. nem vállalhattak gyermeket, ma viszont már egy nő minimum 39 évesen megteheti ezt.)

89. Híradások szólnak arról, hogy a közmunka-programban részt vevők nem igényelhetik. A kormány épp akkor segítene igazán, illetve pont a közmunkások családjai leginkább rászorultak, hiszen ők még a minimálbért (2016. jan. 1-től 111 ezer Ft, közalkalmazotti bérmin.: 129 ezer Ft) sem keresik meg. Esetleg felmerül annak a kockázata, hogy ezek az emberek nem, vagy csak kevésbé hitelképesek? Nagyobb kockázati tényezőt jelentenek ők a folyósító bankoknak?

Igen, a közmunka ugyanis jellemzően nem állandó, hanem időszakos foglalkoztatási lehetőséget jelent, tehát nem biztosít kellően stabil anyagi háttérrel ahhoz, hogy a kizárólag közmunkát végzők számára a normál munkaerőpiacon dolgozókkal azonos feltételek szerint lehetővé tegyék a kiemelt összegű CSOK, illetve a kamattámogatott hitel igénylését. Ugyanakkor a Kormány dolgozik annak feltételei megteremtésén, hogy milyen kritériumok mellett számítható be mégis valamilyen mértékben a közfoglalkoztatási jogviszony az igénylésnél.

90. Mi van akkor, ha a támogatott később, mondjuk az új, kedvezményes CSOK felvételét követő 9. évben elveszti állását, és már nem kap munkát? Arra is lesz adósmentő-csomag, mint amelyet annak idején a bajbajutott devizahitelesek megsegítésére kidolgozott a Kormány?

Bízunk abban, hogy a lehetőséggel élő családok körében ilyen helyzet nem áll elő. A 10 milliós kamattámogatott hitel havi törlesztőrésze – a 25 éves futamidőre vetítve – mintegy 47.000 Ft, ami nem kiemelkedően magas összeg. Amennyiben valaki ezt nem tudja valamilyen okból fizetni, akkor az egyéb hitelfelvételek esetében szokásos eljárást kell lefolytatni.

91. Igazságtalan a jelentősen megemelt CSOK összeg – különösen a nagycsaládosok esetében – azokkal az idősebb családokkal, szülőkkel szemben, akik korábban e támogatás nélkül építkeztek.

A cél az, hogy az otthonteremtést azon családok esetében segítsük, akik most nevelnek, vagy vállalnak gyermeket., Természetesen fontos cél azoknak a megbecsülése is, akik a korábbi időszakban járultak hozzá a társadalom újratermeléséhez, azonban az ő elismerésüket nem az otthonteremtés jelenlegi rendszerében kívánja a Kormány elismerni.

92. Panaszkodnak az igénylők, hogy a kritériumoknak szinte lehetetlen megfelelni... tervez-e a Kormány könnyíteni a feltételeken?

A jelenlegi feltételrendszer célja, hogy a gyermeket vállaló családokat segítsük otthonteremtési céljaik megvalósításában, egyben az adófizetők pénzével is felelősen gazdálkodjunk, tehát csak az arra valóban jogosultaknak nyújtunk támogatást, akiknél feltételezhető, hogy valós célra fordítják. Várakozásaink szerint a beiktatott biztosítékok ellenére nagyon sok családon tud majd segíteni az új otthonteremtési program.

93. Szintén lakossági aggály, hogy a büntetlen előélet csak a vagyon elleni bűncselekményekre terjed ki. Miért döntöttek így?

Nem az a cél, hogy a más bűncselekményekért korábban már kiszabott büntetést megismételjük, tehát kétszer szankcionáljuk az illetőt, ezért korlátoztuk a feltételt a vagyon elleni bűncselekményekre. Ennek előírása viszont amiatt fontos, hogy ezzel is elérhető legyen, hogy csak a megbízható, becsületes, nem a visszaélés lehetőségét kereső igénylők juthassanak hozzá a támogatáshoz.

94. Ki tudja e majd szűrni az ilyen típusú visszaéléseket (1. túlszámlázás a kivitelezővel összejátszva a magasabb számla lefedettség érdekében; 2. papíron magasabb eladási ár feltüntetése a régi lakásnál, hogy magasabb legyen az új ingatlanra igényelhető támogatás; 3. csak papíron maguknak, valójában a gyermeknek veszik a szülők a CSOK-ból a lakást; 4. a család megépíti az új lakást a CSOK-ból, de a régit is megtartja és kiadja; 5. eladják a CSOK-ból épített új lakást, és vesznek egy másik használtat, de a régit papíron olcsóbban adják el, mint a tényleges ár, így a különbözet után nem fizetnek illetéket és egyben az újabb lakást is olcsóbban vehetik meg; 6. a család amúgy is vett volna lakást saját megtakarításból, viszont most a CSOK-ot és a 10 milliós kamattámogatott hitelt használja fel e célra, a saját pénzét pedig állampapírba fekteti, így maximalizálja a hasznot);? 7. Az előzőek miatt is az új támogatási rendszer összességében épp a rászoruló családokon nem segít, miközben a jómódúaknak, akik amúgy is tudnak lakást venni, még kedvezőbb feltételeket teremt.

Válaszok:

1-2. Tekintve, hogy eddig is létezett a CSOK, vagyis eddig is trükközhetek hasonló módon, legfeljebb kisebb volumenű összegekre, így ez nem új keletű probléma.

3-4., 5. Az ilyen építkezésektől is bővül az építőipar és a gazdaság, és ezzel ha nem a szülő, akkor a gyermek tud majd könnyebben elindulni az életben, gyereket vállalni stb., ami nem kevésbé hasznos eredmény. Ahogyan az is, hogy a bérbe kiadott régi ingatlan is lakhatást tud biztosítani valakinek. A befektetett többlet megtakarítások pedig a betétgyűjtésen keresztül a hitelezés bővüléséhez, így közvetve mások lakásszerzésének támogatásához járulnak hozzá.

6. A felvétel nem túl életszerű, mert ilyenkor a 10 milliós CSOK összeget letétbe kell helyezni a kincstár számláján mindaddig, amíg az új lakást meg nem veszik, ergo azt nem, vagy csak bonyolult módon (pl. ha a vevővel halasztott részfizetésben egyezik meg, stb.) használhatja fel a család az új ingatlan vásárlásához.

7. A CSOK mindenkinek segítség lehet, jövedelmi helyzettől függetlenül (ld. az alábbi gyakorlati példákat), másrészt pedig nem csak a 10 milliós támogatási összeget kell nézni, amelynek valóban szigorúbbak a feltételei, hanem azt is, hogy használt lakás esetén is 10%-kal nő a kedvezményösszeg (az igénylők többségénél), és új lakásnál is pl. a kétgyermekesek részére is jelentős, két és félszeres emelés történt, így már 2,6 millió Ft-os összeget kaphatnak kevésbé szigorú feltételekért cserébe (pl. nincs szükség 2 év biztosítási időre, KHR listán nem szereplésre stb.).

95. Miért csak a legalább 3 gyerekes családok kaphatnak kedvezményes állami kamattámogatást? (max. 3% kamat) – 2 gyerek vállalása esetén miért nincs ilyen kamattámogatás?

96. Miért olyan nagy a különbség 2-3 gyerek vállalása esetén a kedvezmény összegében? (2,6 millió Ft – 10 millió Ft között) – 2 gyerek vállalása esetén is legalább 5 vagy 6 millió Ft kedvezményt kellene biztosítani a családoknak! – 2 gyerek vállalása és felnevelése is nagy felelősségel és kiadással jár!

Az Otthonteremtési Program célja – a népesedési helyzet javítását szem előtt tartva -, hogy a három vagy több gyermeket vállaló vagy nevelő szülők kiemelt, nagyobb összegű támogatásban részesüljenek, mint az egy vagy kétgyermekesek, ennek része a közel négyszer akkora összegű CSOK, illetve a kedvezményes kamattámogatott hitel számukra történő biztosítása is. Ezzel a háromnál kevesebb gyermekkel rendelkezőket is jobban ösztönözzük, hogy merjék vállalni a harmadik gyermeket is.

97. Miért csökken jelentős mértékben a használt, energiatakarékos ingatlanok utáni CSOK támogatás?

A használt lakások mintegy 90%-a a „B” vagy az alatti energiahatékonysági kategóriába tartozik, ezek 2016-tól 10%-kal magasabb összegre jogosultak, az „A” kategóriás ingatlanok után járó összeg nem változik, egyedül az A+ és az energiatakarékos ingatlanok esetében csökken némileg a támogatás mértéke. Tehát a túlnyomó többség jobban jár az energetikai bónuszok eltörlésével, egy réteg számára nincs változás, és csupán egy 5-10%-nyi rétegnek csökken némileg a támogatása. Ugyanakkor az igénylési folyamat egyszerűsödik, hiszen nem kell igazolni és figyelembe venni a lakás energetikai minősítését. A használt lakások esetében egyébként sem volt értelme figyelembe venni e tényezőt, hiszen ott már eleve adottak a lakás paraméterei, legfeljebb új ingatlan esetében jelentett ösztönző erőt a magasabb összeg a minél energiatakarékosabb kialakításra, azonban az építésügyi szabályok azoknál pedig eleve előírják a magasabb energiahatékonysági paraméterek érvényesítését, így az energetikai bónuszok alkalmazása – mely ugyanakkor jelentősen bonyolította, bürokratikusá tette a támogatási rendszert – nagyrészt értelmet veszítette.

ÁFA kedvezményes kulccsal/visszaigényléssel kapcsolatos kérdések:

98. Az ÁFA visszaigénylésnél életvitelszerűen ott kell-e lakni?

Igen, e tekintetben ugyanazok a feltételek, mint a CSOK-nál.

99. Ha a családi házat generálkivitelező építi kulcsrakész állapotra, tehát mindent egy kivitelező végez el, jogosult-e a vállalkozó az új 5%-os ÁFA felszámítására, vagy a 27%-os ÁFÁ-t kell alkalmaznia?

Nem, ilyen esetben a kivitelező a normál ÁFA összeget kell, hogy alkalmazza, az ingatlantulajdonos pedig jogosult a maximum 5 millió Ft-os ÁFA visszatérítésre.

100. A tavalyi évben generálkivitelező által elkezdett, de még át nem adott, tehát használatbavételi engedéllyel nem rendelkező családi ház építtetője a 2015-ös évben kiállított számlák után jogosult az 5 millió forint, vagy az arányos rész visszatérítésére az Államkincstártól?

Legfeljebb az építési engedély kiadását megelőző 6 hónapos időszakon belül kiállított számlák fogadhatók el.

101. Magán építtető félkész kivitel rendel, a további feladatokat saját maga, illetve az általa szervezett szakemberek végzik. A félkész kivitelig 5% vagy 27% ÁFÁ-t kell alkalmazni?

A félkész kivitelre is a 27%-os ÁFA kulcs irányadó.

102. Magán kivitelező szervezi a szakembereket, és maga vásárolja az építőanyagot. A csak munkadíjat számlázó kivitelező 5% vagy 27% ÁFÁ-t alkalmaz?

A kivitelező, ha magánszemély megbízásából épít, mindig a 27%-os kulcsot kell alkalmazza.

103. Az ÁFA visszaigénylés jelenlegi határideje mind az építtetőt, mind a kivitelezőt nehéz, és szinte finanszírozhatatlan helyzetbe hozhatja. Várható a visszaigénylés idejének rövidítése?

A vállalkozásokat érintő ÁFA visszaigénylési szabályok az otthonteremtési program kapcsán nem változnak. Ugyanakkor a csak magánszemély építőre/építtetőre vonatkozó ÁFA visszatérítés szabályai az előbbtől eltérnek.

(csalad.hu)