

# Családok Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK)

/a lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII.6.) Korm. rendelet (Rendelet) alapján és az FHB Bank tájékoztató anyaga alapján/

**2015. július 01. napjától igényelhető a Családok Otthonteremtési Kedvezménye, amely a korábbi Lakásépítési támogatás átalakításával újabb lehetőségeket és nagyobb kedvezményeket biztosít.**

**A 2016. január 01. napjától igényelhető CSOK - számos kedvező változás mellett –elérhetővé tette a „10+10 CSOK”-ot, amely a legalább 3 gyermekes (ideértve a meglévő és vállalt gyermekeket is), új lakáscélt megvalósító családoknak ad lehetőséget a 10 millió Ft összegű CSOK igénylésére, és mellé legfeljebb 10 millió Ft összegű, kedvező kamatozású kamattámogatott hitel igénybevételére.**

A következő táblázat tartalmazza a Családok Otthonteremtési Kedvezménye által nyújtott előnyöket:

	Családok Otthonteremtési Kedvezménye	„10+10” Családok Otthonteremtési Kedvezménye
<b>Igénylési határidő</b>	2016.01.01-től	2016.01.01-től
<b>Gyermekek minimum száma</b>	1*	3*
<b>Használt lakás vásárlására</b>	✓	-
<b>Bővítésre</b>	✓	-
<b>Új lakás vásárlására</b>	✓	✓
<b>Új lakás építésére</b>	✓	✓
<b>Minimum hasznos alapterülete</b>	- új lakás vásárlás vagy építés esetén nincs előírás - használt lakás vásárlása vagy bővítés esetén a gyermekek számától függően, 40m <sup>2</sup> felett	- lakás hasznos alapterülete legalább 60m <sup>2</sup> - egylakásos (családi ház) lakóépület hasznos alapterülete legalább 90m <sup>2</sup>
<b>Támogatás mértéke</b>	550.000 – 2.750.000 Ft	10.000.000 Ft, illetve a 10.000.000 Ft és a korábban igénybe vett támogatás különbözeti összege

\* A terhesség betöltött 24. hetét követően magzat, vagy ikermagzat után is igényelhető a támogatás.

## 1. Milyen célokra igényelhető a megújult CSOK?

- 2008. július 01-jén, vagy azt követően kiadott építési engedéllyel rendelkező **új, összkomfortos lakás építéséhez,**
- 2008. július 01-jén, vagy azt követően kiadott használatbavételi engedéllyel, vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal rendelkező **új, összkomfortos lakás vásárlásához,**
- legalább komfortos **használt lakás vásárlásához,**
- legalább komfortos (vagy a bővítést követően komfortossá váló) meglévő, használt lakás **bővítéséhez.**

## 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 és örökbefogadott gyermeke után, vagy
  - a fiatal házaspár - meglévő gyermekei számától függetlenül – legfeljebb két születendő gyermek vállalása esetén.
- A kedvezmény szempontjából gyermeknek minősül
  - a magzat, a terhesség betöltött 24. hetét követően, valamint
  - aki az igénylő eltartottja és a 20. életévét még nem töltötte be, vagy a 20. életévét már betöltötte, de felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanul és a 25. életévét még nem töltötte be, vagy a 20. 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, ideértve az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint igénybevett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást is.

### 3. Milyen devizanemben elérhető?

Az FHB esetében a Családok Otthonteremtési Kedvezménye kizárólag forintban (HUF) igényelhető.

### 4. Mekkora összegű támogatás igényelhető?

Az igénybe vehető CSOK összege függ a hitelcélról, a meglévő eltartott és/vagy a vállalt gyermekek együttes számától, valamint a lakás hasznos alapterületétől az alábbi esetekben:

Hitelcél	Lakás hasznos alapterülete
Új lakás vásárlása vagy építése	<ul style="list-style-type: none"> <li>• amennyiben a támogatásra jogosult gyermek(ek) és a vállalt gyermek(ek) együttes száma <b>legfeljebb 2</b>, úgy a lakás hasznos alapterületére <b>nincs minimum előírás</b>.</li> <li>• amennyiben a támogatásra jogosult gyermek(ek) és a vállalt gyermek(ek) együttes száma <b>3 vagy annál több</b> (és 10.000.000 Ft összegű támogatást igényel), úgy a megvásárolandó új lakás hasznos alapterülete <b>minimum 60 nm</b>. Egy lakásos lakóépület (családi ház) esetében <b>minimum 90 nm</b>.</li> </ul>
Használt lakás vásárlása vagy bővítése	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 gyermek esetén: minimum 40 nm</li> <li>• 2 gyermek esetén: minimum 50 nm</li> <li>• 3 gyermek esetén: minimum 60 nm</li> <li>• 4 vagy több gyermek esetén: minimum 70 nm</li> </ul> <p>A támogatással érintett lakás <b>minimális hasznos alapterületét</b> minden esetben az <b>összes eltartott és vállalt gyermek</b> száma alapján kell meghatározni (ideértve azokat is, akik után korábban már támogatás került igénybevételre).</p>

A CSOK összeg meghatározásánál figyelmen kívül kell hagyni azon gyermeket(ek)et, aki(k) után az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok (a lakáscélú támogatásokról szóló 106/1988. (XII.26.) MT rendelet, a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet), valamint e Rendelet alapján vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást már igénybevettek.

Bővítés esetén a számlákkal igazolt bekerülési költség 50%-át nem haladhatja meg a támogatás összege.

**Használt lakás vásárlás, illetve bővítés esetén a támogatási összegek:**

Lakás hasznos alapterülete (m <sup>2</sup> )	Eltartott gyermek száma				Támogatás összege (Ft)
	1	2	3	4 vagy több	
40-55	X				550 000
55,01-	X				600 000
50-65		X			880 000
65,01-80		X			1 100 000
80,01-		X			1 430 000
60-75			X		1 320 000
75,01-90			X		1 650 000
90,01-			X		2 200 000
70-85				X	1 760 000
85,01-100				X	2 200 000
100,01-				X	2 750 000

**Új lakás vásárlás, és építés esetén a támogatási összegek:**

- egy gyermek esetén 600.000 Ft,

- két gyermek esetén 2.600.000 Ft,

- három vagy több gyermek esetén 10.000.000 Ft.

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

**5. Személyi feltételek**

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

- **OEP igazolás:**<sup>1</sup>Legalább 180 napos folyamatos TB biztosított jogvisztonnyal kell rendelkezni az egészségbiztosítás nyilvántartásában – házastársak vagy élettársak esetén elegendő az egyik félnek. A benyújtás napját megelőző 180 napos időtartamnak jogviszonyban töltött időnek kell minősülnie (közfoglalkoztatás nem érhető bele). Külföldi biztosítási időszak is elfogadható.

Az 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 is ugyanitt érhető el. Az OEP jelenlegi gyakorlata szerint nem állítanak ki igazolást:

- nappali vagy levelező tagozaton hallgatói jogvisztonnyal rendelkező,
- nyugdíjas,
- közmunkát ellátó,
- szociális segélyen élő,
- GYES/GYED-en lévő személy részére.

- **NAV igazolás:**<sup>2</sup> A támogatást igénylők egyikének sem lehet az állami adó- és vámhatóságnál nyilvántartott köztartozása.

A 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.

Az elektronikus NAV jövedelemigazolás abban az esetben fogadható el, ha az ügyfél a NAV-tól kapott e-mailt (amely az igazolást tartalmazza) továbbítja a banki ügyintéző részére.

Fontos! Az elektronikus úton kiadott adóhatósági igazolás kizárólag elektronikus formában hiteles, kinyomtatva nem érvényes!

- Megelőlegezett CSOK igénylésére – a meglévő gyermekei számától függetlenül – legfeljebb két gyermek vállalásával csak olyan házaspárok jogosultak, ahol a kérelem beadásakor legalább az egyik fél még nem töltötte be a 40. életévét.
- Erkölcsei bizonyítvány: az igénylőnek és házastársának 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.

## **6. Tárgyi feltételek**

### *a) A lakás vételárára vonatkozó előírás*

Új lakás vásárlása esetén nincs előírás.

A használt lakás vételára a NUTS táblázatban meghatározott összegben belüli, és ezen belül legfeljebb 20%-kal haladhatja meg a hitelintézet által megállapított forgalmi értéket.

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

Az igénylő házaspár vagy élettársak esetén mindkét félnek tulajdoni hányadot kell szereznie a támogatással érintett ingatlanban, és ennek összesen legalább 50%-nak kell lennie. (A lakásban az igénylőn vagy támogatott személyen kívül csak az általa eltartott gyermek szerezhethet tulajdont.)

### *c) Többlet ingatlan tulajdon:*

CSOK-ot olyan személy igényelhet, akinek a kérelem benyújtásának időpontjában saját magának, házastársának, élettársának és gyermekének, valamint a vele együtt költöző családtagjainak lakástulajdona nincs (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 többletingatlannak nem minősülő lakástulajdont).

Az alábbi lakástulajdon, illetve tulajdoni hányad közül legfeljebb az egyik pontban foglaltak fennállása megengedett: az igénylő, házastársa, élettársa, kiskorú gyermeke vagy más együttköltöző családtagja - együttesen olyan lakásnak legfeljebb 50%-os mértékben tulajdonosa, amelyet tulajdonközösség megszüntetése vagy öröklés útján szerzett, - tulajdonában lévő lakás lebontását a települési önkormányzat jegyzője elrendelte vagy engedélyezte, - lakását legalább két éve haszonélvezettel terheltlen örökölte vagy ajándékozás jogcímén szerezte és a haszonélvező a lakásban lakik.

Az előző pontokban foglaltakon túlmenően – lakáscsere esetén csak a csereszerződés tárgyát képező lakás, – bővítés esetén csak a bővíendő lakás van a tulajdonában. Lakástulajdonnak minősül a gazdasági társaság tagja által a társaság részére vagyoni hozzájárulásként szolgáltatott, valamint az építési és használatbavételi engedélyben vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítványban meghatározott céltól, illetőleg a rendeltetésétől tartósan eltérő célra használható lakás is.

### *d) Számlabenyújtási kötelezettség:*

Építés/bővítés esetén a bekerülési költség legalább 70%-áról, új lakás vásárlása esetén a vételár 100%-áról számlát kell bemutatni.

Félkész lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződéssel vagy számlával igazolt, vagy ennek hiányában a hitelintézet által megállapított telekárrel csökkentett vételár 70%-a erejéig az előző építető nevére vagy – amennyiben az előző építető gazdálkodó szervezet – a gazdálkodó szervezet által a teljes vételárról kiállított számlákat kell bemutatni.

Új lakás építése esetén az építési engedély kiadását legfeljebb 6 hónappal megelőzően, bővítés esetén a CSOK iránti kérelem benyújtását követően kiállított számla fogadható csak el.

e) *Komfortosság*

Lakáscélról függően az alábbiak a komfortfokozati elvárások:

Lakáscél	komfortfokozat
új lakás építés	összkomfortos
új lakás vásárlás	összkomfortos
meglévő lakás bővítése	legalább komfortos, vagy a bővítéssel komfortossá váló
használt lakás vásárlása	legalább komfortos

Ezen felül a hitelintézet által elfogadott lakás - az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján - a lakhatási igények kielégítésére alkalmas kell, legyen.

**7. „10+10 CSOK” – három vagy több gyermekes új lakást építőkre vagy vásárlókra vonatkozó különös szabályok**

A 2016. január 1-i hatállyal bevezetett rendelkezések között található az a lehetőség, hogy a **három vagy több gyermeket nevelő házaspár** új lakás építés vagy új lakás vásárlás esetén **10 millió Ft támogatást** igényelhet. A jogszabály által nevesített eseteket az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

meglévő gyermek(ek) száma	vállalt gyermek(ek) száma	2016.01.01-jét megelőzően már igénybe vett támogatás	CSOK összege
0	legfeljebb 3	nincs	10.000.000 Ft
1	legalább 2		
2	legalább 1		
3	0		
1	legalább 2	LÉK vagy LÉT vagy CSOK vagy ezek megelőlegezési formája <sup>4</sup>	10.000.000 Ft mínusz a korábbi támogatás összege
2	legalább 1		
3	0		

A vállalt 3 gyermek teljesítésére biztosított határidő 10 év.

A 10.000.000 Ft-os támogatási összeg abban az esetben igényelhető, ha az építeni kívánt vagy vásárolt új összkomfortos

- lakás hasznos alapterülete legalább 60 m<sup>2</sup>,
  - egylakásos lakóépület hasznos alapterülete legalább 90 m<sup>2</sup>.
- Amennyiben az igénylő 2016. január 1-jét megelőzően vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást vagy ezt megelőlegező kölcsönt vett igénybe, akkor a már igénybe vett támogatás és a 10 millió Ft támogatási összeg különbözetét igényelheti.

A „10+10 CSOK” igénylése esetén nincs lehetőség később született gyermek után járó támogatás igénylésére.

A támogatási összeg akkor igényelhető, ha

- az igénylő és házastársa vonatkozásában a CSOK igénylésének időpontjában a központi hitelinformációs rendszerben (a továbbiakban: KHR) tartozás nincs nyilvántartva vagy az igénylő a KHR-ben szereplő tartozását már legalább egy éve teljesítette.

- 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy legalább 2 éve folyamatos TB biztosított jogvisztonnyal rendelkezik az egészségbiztosítás nyilvántartásában – házastársak vagy élettársak esetén elegendő az egyik félnek. A benyújtás napját megelőző 180 napos időtartamban a Rendeletben meghatározott jogviszony alapján fennálló TB biztosított jogviszony szükséges (közfoglalkoztatás nem érhető bele).

A „10+10 CSOK” mellé kedvezményes kamatozású, legfeljebb 10 millió Ft összegű Otthonteremtési kamattámogatott hitel igényelhető. A kamattámogatott hitel 5 éves kamatperiódussal igényelhető, a kamattámogatás időtartama 25 év.

## 8. Induló költségek

A CSOK új vagy használt lakás vásárlására, lakás építésére vagy a már meglévő lakás bővítésére vehető igénybe. 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 Ft<sup>6</sup>
- Értékbecslési díj (FHB esetében): 31.700 Ft<sup>7</sup>
- 1 db hiteles tulajdoni lap lekérésének díja (FHB-nál): 3.600 Ft<sup>8</sup>

### b) Egyéb, nem a Bank részére fizetendő költségek:

- 30 napnál nem régebbi OEP igazolás: 3.000 Ft
- 30 napnál nem régebbi NAV igazolás: 2.000 Ft

### c) Csak új vagy használt lakás vásárlása esetén:

- Adásvételi szerződés elkészítésének ügyvédi költsége: vételár kb. 0,5-1%-a<sup>10</sup>

### d) Csak építés vagy bővítés esetén:

- Helyszíni szemle díja (FHB-nál): 18.750 Ft/részfolyósítás

A felsoroltak alapján az induló költségek pl. egy 10 millió forintos használt lakásvásárlás esetén **140.000 Ft** körül alakulhatnak.

## 9. Kiegészítő információk

### a) Értékbecslés

CSOK igénylése esetén kizárólag a bankfiókban leadott előértékbecslés megrendelése fogadható el!

Mivel az ingatlan hasznos alapterületét sem az önálló-, sem az online értékbecslés nem tartalmazza, így azok indítása nem fogadható el ennél a támogatási formánál.

### b) Kormányhivatalok

A támogatások igénybevételének jogszerűségét a kormányhivatalok ellenőrzik. Kormányhivatalnak a lakáscélú állami támogatásokkal kapcsolatos feladatkörében eljárva a támogatott lakás fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatalt tekintjük, vagyis Pest megye vagy a főváros területén fekvő támogatott lakás esetén ez Budapest Főváros Kormányhivatala.

Ennek értelmében, azokban az esetekben, amikor a CSOK tárgya Pest megyében található ingatlan, az Ügyfeleknek Budapest Főváros Kormányhivatala Gyámügyi és Igazságügyi Főosztályának 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; 06(1)488-9350
- e-mail: lakastamogatas@bfkh.gov.hu
- ügyfélfogadási idő: hétfőtől csütörtökig 8:30-15:30

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

- igazolás 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,

- Családok Otthonteremtési Kedvezményével kapcsolatos tájékoztatás,
- elutasított kérelmek esetén fellebbezés.

### *c) egyéb elérhető támogatások*

- **adó-visszatérítési támogatás** (szövegre kattintva elérhető az FHB oldalán)
- akadálymentesítési támogatás
- **otthonteremtő kamattámogatott hitel** (szövegre kattintva elérhető az FHB oldalán)

### **Kapcsolódó szolgáltatások**

- A támogatáshoz kötelező az energiatanúsítvány is.

<sup>1</sup> Az igénylő a támogatás iránti kérelem benyújtásának időpontjában 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy saját maga – házastársak vagy élettársak esetén legalább az egyik fél – legalább 180 napja folyamatosan az egészségbiztosítási nyilvántartásában biztosítottként szerepel.

<sup>2</sup> Az igénylő élettársak vagy házastársak közül mindkét fél szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban, vagy a CSOK iránti kérelem benyújtásának időpontjában 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy az állami adó- és vámhatóságnál (NAV) nincs nyilvántartott köztartozása.

<sup>3</sup> A további kizáró, illetve elfogadható tulajdonok teljes felsorolása megtalálható az NGM által kiadott tájékoztatóban, mely a Bank weboldaláról ([www.fhb.hu](http://www.fhb.hu)) letölthető.

<sup>4</sup> LÉK: a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet szerint

LÉT: a lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII.6.) Korm. rendelet 2015.06.30-ig hatályos rendelkezései szerint  
 CSOK: a lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII.6.) Korm. rendelet 2015.07.01-től hatályos rendelkezései szerint

<sup>5</sup> Az FHB Jelzálogbank Nyrt. mindenkor hatályos hirdetménye szerinti

<sup>6</sup> Ugyanazon hitelintézetnél CSOK kérelemmel egyidejűleg benyújtott adó-visszatérítési támogatás esetén a magasabb összegű támogatásra vonatkozó, legfeljebb 30.000 Ft bírálati díjat kell megfizetni. Bankfiókban rendelt értékbecslés esetén.

<sup>7</sup> Bankfiókban rendelt értékbecslés esetén.

<sup>8</sup> Az FHB Ingatlan Zrt. díjszabása alapján.

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> Ügyvédi irodától függően, esetlegesen az itt feltüntetettnél magasabb mérték is lehet.

### **Kapcsolódó anyagok**

- **Kérelem és nyilatkozat - Családok Otthonteremtési Kedvezménye, megelőlegezett Családok Otthonteremtési Kedvezménye igénylése céljából**
- **Jegyzék a vásárolt anyagok és szolgáltatások igénybe vételéről**
- **Építési költségvetési adatlap**
- **NGM tájékoztató lakás bővítéshez igényelhető állami támogatásokról 2015. október 02-től**
- **NGM tájékoztató a Családok Otthonteremtési Kedvezményéről 2015. október 02-től**
- **NGM tájékoztató lakásépítéshez igényelhető állami támogatásokról 2015. október 02-től**
- **NGM tájékoztató új lakás vásárláshoz igényelhető állami támogatásokról 2015. október 02-től**
- **NGM tájékoztató használt lakás vásárláshoz igényelhető állami támogatásokról 2015. október 02-től**
- **Adásvételi szerződés követelményei**
- **CSOK Ügyféltájékoztató**
- **Általános szabályok (termékismertetőik közös része) - FHB Jelzálogbank Nyrt.**
- **Adatkezelési nyilatkozat - lakossági**

Forrás: [www.fhb.hu](http://www.fhb.hu)

Budapest, 2016. január 8.