



AZ ÖNKORMÁNYZATI MINISZTERIUM TÁJÉKOZTATÓJA

AZ ÚJ LAKÁS VÁSÁRLÁSI CÉLÚ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKRÓL

(Érvényes 2009. október 1-jétől)

Tisztelt Érdeklődő, Tisztelt Lakásvásárló!

Köszönjük, hogy megtisztelte érdeklődésével az Önkormányzati Minisztériumot! Tájékoztatónkkal, az Ön könnyebb eligazodásához szeretnénk hozzájárulni. Ennek érdekében röviden összefoglaljuk az **új lakás vásárlása esetén elérhető lakáscélú állami támogatási formák** igénybevételének legfontosabb feltételeit. Felhívjuk figyelmét, hogy ez a tájékoztató, a lakáscélú támogatások igényléséhez szükséges legfontosabb, legalapvetőbb információkat tartalmazza. Az, hogy Ön mint, igénylő valóban jogosult-e valamely támogatási formára csak a hitelintézeti támogatásbírálatot/ hitelbírálatot követően dől el.

Új lakás vásárlásához adható lakáscélú állami támogatások

1.) Támogatott lakáshitelek

- 1.1. Fiatalok, valamint többgyermekesek kamattámogatott kölcsöne,
- 1.2. Fészekrakó állami kezességvállalás melletti kölcsön fiataloknak.

2.) Vissza nem térítendő támogatások

- 2.2. Lakásvásárlási kedvezmény utóbb született gyermekek után,
- 2.3. Akadálymentesítési támogatás

3.) Lakás-takarékpénztári megtakarítás

A következőkben említett támogatásokat mutatjuk be, felsorolásuk sorrendjében.

1. A támogatott lakásvásárlási lakáshitelek

Új lakás vásárlásához a következő államilag támogatott hitelek vehetők igénybe

- 1.1. Fiatalok, valamint többgyermekes családok kamattámogatott kölcsöne,
- 1.2. Fészekrakó állami kezességvállalás melletti kölcsön fiataloknak.

1.1. Fiatalok, valamint többgyermekes családok kamattámogatott kölcsöne

A támogatást vagy a legfeljebb egy gyermeket nevelő nagykorú, a 35. életévüket még be nem töltött személyek (továbbiakban: fiatal), vagy a legalább két gyermeket nevelő nagykorú, 45. életévüket még be nem töltött személyek (továbbiakban: 2 vagy többgyermekesek)

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

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

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

A támogatott forint alapú kölcsönt azoknál a kereskedelmi bankoknál, jelzálog-hitelintézeteknél, takarékszövetkezeteknél valamint szövetkezeti hitelintézeteknél lehet igénybe venni, akik az Önkormányzati Minisztériummal és a Magyar Államkincstárral szerződést kötöttek a támogatott kölcsön folyósítására. A kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam a futamidő első 20 évében kamattámogatást biztosít.

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

45. életév betöltéséig hat vagy több gyermek esetén	45. életév betöltéséig öt gyermek esetén	45. életév betöltéséig négy gyermek esetén	45. életév betöltéséig három gyermek esetén	45. életév betöltéséig két gyermek esetén	35. életév betöltéséig, legfeljebb egy gyermek esetén
70%	64%	59%	55%	52%	50%

Amennyiben a támogatott személyek 45. életévének betöltése előtt a családban eltartott gyermekek száma nő, úgy a kamattámogatás mértéke – a gyermekszám változásának hitelintézet részére történő bejelentését követő 2 hónap elteltével – növekszik, de az állami kamattámogatás csak olyan mértékben hívható le, hogy a kölcsön, adósok által fizetett kamata és egyéb járuléka együttesen nem lehet kevesebb, mint 6%.

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

Az adósnak, adóstársnak, ezek házastársának, élettársának és szülői felügyelete alatt álló kiskorú gyermekeinek, valamint az együttköltöző családtagjainak írásban tett nyilatkozata alapján másik államilag támogatott lakásépítési, -vásárlási, -bővítési, korszerűsítési célú fennálló kölcsönük nem lehet, vagy ha van, azt 360 napon belül vissza kell fizetni.

A kölcsönt azokra a lakásvásárlásokra lehet igénybe venni, amelyekre az adásvételi szerződést 2009. július 1-jét követően kötötték meg.

A kedvezményes kölcsönre vonatkozó **részletes szabályokat a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló 134/2009. (VI.23.) Korm. rendelet tartalmazza.**

A kölcsönt a hitelintézet belső szabályzatai szerint bírálja el.

1.2. Fészekrakó állami kezességvállalás melletti kölcsön fiataloknak

A 35 év alatti fiatal házaspárok, élettársak, vagy gyermeküket egyedül nevelő támogatott személyek – a lakáshitelhez kapcsolódó állami készfizető kezesség biztosításával – lakást vásárolhatnak, ha legalább 30%-os önerővel rendelkeznek. Az új lakás vételára nem haladhatja meg Budapesten és a megyei jogú városok esetén a 15 millió forintot (általános forgalmi adóval együtt, telekhányad nélkül), más településeken a 12 millió forintot.

A kezességvállalás lényege, hogy az állam a központi költségvetés terhére, bizonyos korlátokig készfizető kezességet vállal a lakás építéséhez hitelintézettől felvett lakáskölcsönnek arra a részére, amelyre a megvásárolandó ingatlan hitelbiztosítéki értéke nem nyújt fedezetet.

Igénybevétel esetén egyszeri 2%-os kezességvállalási díjat kell fizetni a kölcsön állami kezességgel biztosított részére.

A fészekrakó kölcsön 2009. július 1-jétől csak forint alapú lehet.

A kezességvállalásos kölcsönre vonatkozó **részletes szabályokat** a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól szóló **4/2005. (I. 12.) Korm. rendelet** tartalmazza.

2.1. Lakásvásárlási kedvezmény utóbb született gyermek után

A kölcsönszerződés megkötését követően született, vagy örökbefogadott gyermek után a vásárláshoz felvett lakásvásárlási célú kölcsön törlesztésére igényelhető utólagos kedvezmény. A támogatás a kölcsönszerződés megkötésekor összeg lehet, és csak a fennálló tartozás erejéig igényelhető. A gyermek születésekor az igénylő(k) személyi és vagyoni feltételeinek meg kell felelnie a lakásvásárlási kedvezmény igénylésére vonatkozó kölcsönszerződés megkötésekor hatályban volt feltételeknek. Nem minősül lakáscélú kölcsönnek, ha az építési célú kölcsön korábban kifizetésre került egy másik kölcsönből, tehát arra az utólagos lakásépítési kedvezmény összege nem kerülhet jóváírásra.

Utóbb született gyermekre lakásvásárlási kedvezményt csak a 2009. július 1-je előtt megkötött lakáshitel-szerződés után lehet igényelni.

2.2. Akadálymentesítési támogatás

A támogatott személy,- ha maga, vagy ha közeli hozzátartozója (házastárs, egyenes ágbeli rokon, örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermek, örökbefogadó, a mostoha- és a nevelőszülő, testvér) illetve élettársa mozgássérült - igényelheti az akadálymentesítési támogatást akadálymentes lakás építésére. Összege személyenként legfeljebb 250 ezer forint lehet. A támogatást hitelintézeteknél lehet igényelni a Mozgáskorlátozottak Egyesületeinek Országos Szövetsége és ennek helyi tagszervezetén keresztül.

A támogatás a mozgássérültek részére a mozgásukban nem akadályozottak használatára tervezett és az érvényben lévő általános építési előírások szerint megépített lakások rendeltetésszerű használatához szükséges többletköltségek finanszírozására szolgál.

2.2.1. Ki veheti igénybe a kamattámogatott kölcsönt, az utólagos lakásvásárlási kedvezményt és az akadálymentesítési támogatást?

Az 1.1. szerinti kamattámogatott kölcsönt, az akadálymentesítési támogatást az a támogatott személy veheti igénybe, akinek magának, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, együttkölöző családtagjainak lakástulajdona, állandó használati joga nincs, illetve ezek bejegyzésére irányuló kérelem nincs folyamatban, továbbá önkormányzati

tulajdonban lévő, illetőleg szolgálati vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya vagy lízingelt lakása nincs. **Az utólagos kedvezmény esetében a gyermek megszületésekor illetve örökbefogadásakor nem lehet másik lakástulajdonuk**, állandó használati joguk vagy önkormányzati tulajdonban lévő, illetőleg szolgálati vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonyuk vagy lízingelt lakásuk.

Ezeket a támogatásokat igénybe veheti továbbá az is,

- akinek, magának, házastársának, élettársának, kiskorú gyermekének vagy más együttműködő családtagjának együttesen legfeljebb olyan lakás 50%-os tulajdoni hányada van tulajdonában, amelyet tulajdonközösség megszüntetése vagy öröklés útján szerzett, vagy
- a tulajdonában lévő lakás lebontását a települési önkormányzat jegyzője elrendelte vagy engedélyezte, vagy
- lakását legalább két éve haszonélvezettel terhelten örökölte, vagy ajándékozás jogcímén szerezte és a haszonélvező a lakásban lakik.

Lakástulajdonnak minősül a gazdasági társaság tagja által a társaság részére vagyoni hozzájárulásként szolgáltatott, valamint az építési és használatbavételi (fennmaradási) engedélyben meghatározott céltól, illetőleg a rendeltetésétől tartósan eltérő célra használható lakás.

2.2.2. Ki lehet jogosult a magyar állampolgárokon kívül az 1.1. szerinti kölcsön, az utólagos kedvezmény és az akadálymentesítési támogatás igénybevételére?

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

Fontos feltétel, hogy a nem magyar állampolgár igénylő a kamattámogatott kölcsön, az utólagos kedvezmény és az akadálymentesítési támogatás igénybevételéhez köteles:

- a) származási országának ingatlan-nyilvántartást vezető országos hatáskörű hatósága által kiállított hivatalos iratot és annak hiteles magyar nyelvű fordítását bemutatni a hitelintézetnek, mellyel igazolja, hogy saját magának, házastársának, élettársának, gyermekének és az együttműködő családtag(ok)nak származási országában lakástulajdona nincs, valamint
- b) írásban nyilatkozni arról, hogy a kamattámogatással korszerűsíteni kívánt lakás a lakóhelye.

E mellett státusának megfelelő 3 hónapot meghaladó érvényes tartózkodási engedéllyel, vagy státusát igazoló hatósági engedéllyel, jogállással, valamint bejelentett lakcímmel kell rendelkezniük.

Nem kell az a) pontban foglaltakat alkalmazni, ha az igénylők házások, vagy bejegyzett élettársak és legalább egyikük magyar állampolgár, illetve akkor sem, ha az igénylő menekült jogállással rendelkezik.

2.2.3. Mi minősül vásárlás esetén új lakásnak?

Műszakilag akkor új a lakás, ha azt alapozási munkáktól kezdődően **teljes egészében újonnan építették**, illetőleg **emeletráépítéssel, vagy** - a nem családi vagy ikerházon megvalósuló - **tetőtér-beépítéssel építették**. E mellett az is szükséges, hogy az építéssel olyan lakóegység jöjjön létre, amely a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelel, és amely elkészültét követően használatbavételi vagy fennmaradási engedély köteles.

- Új lakás épülhet emeletráépítéssel, a családi vagy ikerház kivételével tetőtér-beépítéssel is.
- Nem új lakás a meglévő épület – például mozi, munkásszállás, laktanya, üzlethelység - átalakításával kialakított lakás.

E mellett **az új lakásnak értékesítés szempontjából is újnak kell minősülnie**. Ez azt jelenti, hogy az új lakást gazdasági társaság, egyéni vállalkozó építette értékesítés céljára, magánszemély részére, és első ízben történő értékesítésére ezt követően kerül sor, vagy amelyet másodízben értékesítenek természetes személy részére, feltéve, hogy a második eladó ingatlan-forgalmazással üzletszerűen foglalkozó jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság, egyéni vállalkozó, vagy hitelintézet.

Új lakásnak számít, ha a gazdasági társaság, egyéni vállalkozó építette az új lakást, amelyet legfeljebb három évig bérlakásként hasznosítottak és első ízben történő értékesítésére ezt követően kerül sor.

2.2.4. Ki minősül gyermeknek?

Gyermek az igénylő eltartott vér szerinti, örökbefogadott, vagy hatósági, bírósági határozat (például gyámság, tartós nevelés) alapján nevelésbe vett gyermeke, aki nem töltötte be a 16. életévét, vagy nappali tagozaton tanuló gyermek esetén a 25. életévét. A kamattámogatást egy gyermek után csak egyszer (egy alkalommal) lehet igénybe venni. A 16. életévét már betöltött gyermek is az építető, vásárló eltartottjának minősül, ha testi vagy szellemi fogyatékos (betegsége) miatt munkaképességét legalább hatvanhét százalékban elvesztette és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg, illetve legalább 50%-os mértékű egészségkárosodást szenvedett.

2.2.5. Mire kell még odafigyelni?

- Az 1.1. szerinti kölcsönrel vásárolt lakásban a vásárló(k)nak legalább 50%-os tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie.
- A támogatott személy a kamattámogatások, illetőleg az utólagos lakásépítési kedvezmény iránti **igénylését hitelintézetekhez** nyújthatja be. A hitelintézet a kérelem átvételéről igazolást ad az igénylőnek, melyben tájékoztatja a kérelem elbírálásának várható időtartamáról. Átvételnek minősül az is, ha a kérelmet a hitelintézet ügynöke vette át. Ez esetben az elbírálás várható időtartamáról az ügynök ad írásbeli tájékoztatást.

- A hitelintézet a **kérelem elutasítása esetén** az igénylőt részletesen, írásban tájékoztatja a kérelem elutasításának indokáról a nem teljesülő e rendelet szerinti igénybevételi feltételek megjelölésével, továbbá arról, hogy amennyiben az igénylő a kérelem elutasításával nem ért egyet, az **1.1. szerinti kamattámogatásra**, illetőleg az utólagos lakásépítési kedvezményre és az akadálymentesítési támogatásra **jogosító feltételeknek való megfelelés megállapítását kérheti a Magyar Államkincstártól**. Hitelintézeti elutasító döntés esetén a felülvizsgálat iránti kérelmet az elutasítás igénylő általi kézhezvételétől számított 30 napon belül lehet benyújtani a Kincstár területileg illetékes regionális igazgatóságához. A **Kincstár a jogszabálysértés tényét jogosult megállapítani. Ha a hitelintézet a jogszabály előírásait nem helyesen értelmezte, de az igénylő egyébként belső szabályzata szerint nem hitelképes, a Kincstár döntése csak a jogszabály helytelen értelmezésének megállapítására szorítkozik, az igénylő hitelképessége felülvizsgálatát nem eredményezheti.**
- Az 1.1. szerint kamattámogatott kölcsönt és az akadálymentesítési támogatást **csak akkor lehet igénybe venni, ha a kedvezményezett és az együtt költöző(k) a rendelkezésükre álló anyagi eszközöket a vételár kiegyenlítésére felhasználják.**
- A **kedvezményezett rendelkezésére álló anyagi eszközként kell számításba venni a korábban - 5 éven belül - értékesített lakás eladási árát.** Ezt az összeget a következőkkel lehet csökkenteni:
 - a) az értékesített lakást terhelő és a lakás eladása érdekében egy összegben visszafizetett önkormányzati, munkáltatói támogatással,
 - b) a lakás eladása érdekében egy összegben kiegyenlített lakáscélú hitelintézeti kölcsön összegével,
 - c) a számlával igazolt ingatlan-közvetítői jutalék összegével,
 - d) a kamattámogatással vásárolni kívánt lakás telekárát is tartalmazó vételárának legfeljebb 10%-ával, ha ezen összeg kifizetése a korábbi lakás eladását bejegyző földhivatali határozat kiadásának időpontját legfeljebb 120 nappal előzi meg,
 - e) olyan számlával, szerződéssel igazoltan kifizetett összeggel, amelyet az igénylő az általa vásárolni kívánt, de végül a tulajdonába nem került lakás megszerzésére fizetett ki, ha az összeg az értékesítés céljára lakást építő gazdasági társaság bíróság által elrendelt felszámolásának teljes befejezését követően nem térült meg,
 - f) a lakásértékesítésből származó bevétel után megfizetett és az állami adóhatóság által igazolt személyi jövedelemadó összegével.
- A **lakásvásárlást igazoló számlaként** csak olyan számla fogadható el, amelyet olyan egyéni vállalkozó, gazdálkodó szervezet állított ki, **amely számlakibocsátóként szerepel az APEH külön nyilvántartásában.**
- A **vételár 100%-áról szükséges számlát bemutatni.**
- A lakástulajdonosnak az kölcsön utolsó részfolyósítását követően legfeljebb egy éven belül **lakcímkártyával igazolnia kell, hogy a lakás mindazon személyek lakóhelye, akiknek együttlakását, vagy együttköltözését a kölcsönkérelem benyújtásakor vállalta.**
- A lakástulajdonosnak az kölcsön utolsó részfolyósítását követően legfeljebb egy éven belül be kell mutatnia a hitelintézet részére az állami adóhatóság által hozott, a **támogatással vásárolt ingatlan visszterhes vagyonszerzési illetékelőlege kiszabásáról szóló határozatot, kivéve, ha a tulajdonszerzés illetékmentes.**

- Ha a kamattámogatással vásárolt lakás a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésétől számított, egy éven belül elidegenítésre kerül, úgy a kamattámogatás megszűnik, és az adós köteles az addig igénybevett kamattámogatást a Ptk. 232. § (2) bekezdése szerint számított kamataival együtt visszafizetni.

A lakáscélú állami támogatások igénybevételének további feltételei

A támogatott ingatlan földrajzi helye

A lakáscélú állami támogatásokkal lakóingatlant kizárólag csak a Magyar Köztársaság területén lehet lakás vásárolni.

A támogatás igénylésének határidői

Az 1.1. szerint támogatott kölcsönre való jogosultság megállapítását az új lakás vásárlásáról szóló végleges adásvételi szerződés megkötését követő 120 napon belül (4 hónapon belül) kell kérni a hitelintézettől!

3. Lakás-takarékpénztári megtakarítás

Lakásvásárlási célra előtakarékoskodók lakás-takarékpénztári **betétben elhelyezett megtakarításaik után állami támogatást kapnak**, mely a befizetett betét 30%-a, de legfeljebb évi 72 ezer forint. A takarékoskodás legrövidebb kötelező időszaka 4 év. A betét felvételével egy időben a lakás-takarékpénztártól kölcsön is igényelhető.

Lakás-takarékpénztári megtakarításokra vonatkozó részletes szabályokat a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény, valamint a lakáselőtakarékoság állami támogatásáról szóló 215/1996. (XII. 23.) Korm. rendelet tartalmazza.

Kérjük, hogy további kérdéseivel a kereskedelmi bankokat, a jelzálog-hitelintézeteket, a takarékszövetkezeteket, vagy egyes szövetkezeti hitelintézeteket szíveskedjék megkeresni!

Köszönjük figyelmét!