



Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK)

Új lakás építésére vagy vásárlására

A CSOK nyújtását az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza.

1. CSOK-ot igényelhet:

Magyarország területén lévő

- 2008. július 01-jén, vagy azt követően kiállított építési engedéllyel¹ rendelkező **új lakás építéséhez**, vagy
- olyan **új lakás vásárlásához**, amelyet gazdálkodó szervezet természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy építtet, és amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek és
 - 2008. július 01-jén, vagy azt követően kiállított használatbavételi engedéllyel, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal rendelkezik, vagy
 - a kérelem benyújtásának időpontjában építési engedéllyel, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatóság által kiállított igazoló dokumentummal, hatósági bizonyítvánnyal vagy az elektronikus építési napló üzemeltetője által előállított visszaigazolással rendelkezik, de használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal még nem, vagy
- használatbavételi engedéllyel, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkező ingatlan **megvásárlását követően annak továbbépítéséhez**, ahol az építkezés 2008. július 1-jén vagy azt követően kiállított építési engedély vagy 2016. január 1-jét követően az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az építési tevékenység bejelentése alapján történt („félkész lakásvásárlás”), vagy
- építőközösség tagjaként a támogatást az igénylő a felépítendő társasházból az építőközösségi szerződés alapján megállapítható bekerülési költségnek az építőközösségi szerződés szerint tulajdonába kerülő lakásra számított és a közös tulajdonba kerülő épületrészekből őt megillető tulajdoni hányad arányában, az építőközösség nevére kiállított számlák alapján is igényelheti.

2. Általános feltételek:

- CSOK igényelhető az igénylővel közös háztartásban élő, és a felépített, vagy megvásárolt új lakásba vele együtt beköltöző
 - **vér szerinti és örökbefogadott gyermeke** után², vagy
 - legalább egy éve az igénylő gyámsága alatt álló gyermeke után - a gyermek szüleinek halála esetén, továbbá

¹ Ebben a tekintetben építési engedélynek minősül új lakás építése esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti építési engedély vagy az építésügyi hatóság által kiállított dokumentum arról, hogy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentése megtörtént.

² kizárólag meglévő gyermekek alapján igényelt CSOK esetén az igénylőre nincs korhatár megkötés

- a fiatal házaspár³ által - meglévő gyermekei számától függően⁴ – vállalt, legfeljebb 3 születendő gyermeke után.
- A kedvezmény szempontjából gyermeknek minősül
 - a magzat, a terhesség betöltött 12. hetét követően, valamint
 - aki az igénylő eltartottja és a 25. életévét még nem töltötte be, vagy a 25. életévét már betöltött, megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg;
- A kedvezmény egy gyermek után csak egy alkalommal vehető igénybe. A számítási és kivétel szabályokat jelen tájékoztató érintett pontjai tartalmazzák.

A CSOK összegének meghatározásához valamennyi eltartott (meglévő, vállalt) gyermeket - figyelembe kell venni, beleértve azokat a gyermekeket is, akik után már vettek igénybe a Rendelet vagy az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerinti vissza nem térítendő állami támogatást.

Új lakás vásárlás és építés esetén igényelhető támogatási alapösszegek

Eltartott gyermekek száma	CSOK összege (Ft)	Minimális hasznos alapterület	
		Lakás (nm)	Egylakásos lakóépület (nm)
1	600.000	40	70
2	2.600.000	50	80
3 vagy több	10.000.000	60	90

A támogatási összegek meghatározásának speciális esetei:

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

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

A megelőlegezett támogatás igénylésének feltétele a korábbi gyermekvállalás teljesülése.

³ házastársak, akik közül a Rendelet szerinti lakáscélú állami támogatás iránti kérelem benyújtásának időpontjában legalább az egyik fél még nem töltötte be a 40. életévét

⁴ Gyermektelen fiatal házaspár legfeljebb 3, egygyermekes fiatal házaspár legfeljebb 2, kétgyermekes fiatal házaspár 1 gyermek születését vállalhatja

A támogatás összegének megállapításánál nem kell figyelembe venni a 2011. december 31. napját követően igényelt és az újabb (jelenlegi) támogatási kérelem benyújtásának időpontjáig már visszafizetett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy ezt megelőlegező kölcsön összegét.

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

Nem igényelhető CSOK, ha a korábban igénybe vett állami támogatás vagy ezt megelőlegező kölcsön visszafizetése érdekében a járási hivatal, a kormányhivatal, a MÁK vagy bíróság jogerős, kötelező döntést hozott.

3. Személyi feltételek:

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

A CSOK-ot igényelhetik házastársak, élettársak, egyedülállók (magyar állampolgárok illetve a Rendeletben 5. §-ban megjelölt természetes személyek) a már meglévő eltartott gyermekeik után, továbbá fiatal házaspárok vállalt gyermekeik után. Házastársak és élettársak együttes igénylőként igényelhetik a CSOK-ot.

- **OEP igazolás:** A kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában az igénylő - házastársak, fiatal házaspár vagy élettársak esetén legalább az egyik fél - a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény (a továbbiakban: Tbj.) 5. §-a szerint biztosított kell, hogy legyen - ide nem értve a közfoglalkoztatási jogviszonyt -, vagy középfokú oktatási vagy felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat kell, hogy folytasson.

A biztosított jogviszonynak **3 vagy több (meglévő illetve vállalt) gyermek esetén legalább 2 éve, egyéb esetben legalább 180 napja** folyamatosnak kell lenni - ideértve azt is, ha a legalább 2 év illetve 180 nap folyamatos biztosításban legfeljebb 30 nap megszakítás van.

(3 vagy több (meglévő illetve vállalt) gyermek esetén az igénylést közvetlen megelőző 180 napnak a Tbj. 5. § (1) bekezdés a), b) és e)-i) pontja szerinti jogviszonyban töltött időnek kell minősülnie, melybe a közfoglalkoztatási jogviszonyban töltött idő nem számít bele.)

A 180 nap - melybe a közfoglalkoztatási jogviszonyban töltött idő nem számít bele - teljesíthető:

- TB jogviszonnyal (ide nem értve a közfoglalkoztatotti jogviszonyt), vagy
- középfokú nevelési-oktatási intézményben vagy felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében folytatott tanulmányokkal, vagy
- magyar állampolgárságú igénylő és kereső tevékenysége alapján valamely másik állam társadalombiztosítási rendszere általi kiállított és hiteles fordítással igazolt TB igazolással.

Az igazolást a fővárosi és megyei kormányhivatalok egészségbiztosítási pénztári feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatala állítja ki, a kérelem benyújtását követő 3 munkanapon belül, az okirat a CSOK-ra vonatkozó igénylés benyújtásakor nem lehet 30 napnál régebbi. Az igénylőlap az OEP weboldalán érhető el, melyet – számítógéppel vagy kézzel – kitöltve a fővárosi/megyei kormányhivatal egészségbiztosítási pénztári feladatkörében eljáró kormányhivatalához kell benyújtani.

A középfokú oktatási-nevelési intézmény nappali tagozatán való tanulást a középfokú intézmény által kiállított igazolással vagy az érettségi bizonyítvány vagy az arról az azt kiállító oktatási intézmény által készített hiteles másolat bemutatásával, a felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanulást a felsőoktatási intézmény által kiállított igazolással, vagy büntetőjogi felelősség vállalásával tett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal kell igazolni. Az igazolás/nyilatkozat a kérelem befogadásakor nem lehet 30 napnál régebbi.

A külföldi biztosítási időszakot az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolással és annak hiteles fordításával kell igazolni.

A biztosított jogviszonyt nem kell igazolni, ha az igénylő a fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalának végleges határozata alapján gyermekek otthongondozási díjában vagy ápolási díjban részesül.

2018. március 15-től a munkavállalás vagy tanulás miatt külföldön tartózkodó magyar állampolgárok részére a külföldön szerzett társadalombiztosítási jogviszony igazolása mellett lehetőség nyílik a CSOK igénylésére (és nem szükséges az OEP igazolás benyújtása), amennyiben az igénylő vállalja, hogy a támogatási szerződés megkötését követő 180 napon belül a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottá válik.

- **Köztartozásmentesség:** A támogatást igénylők egyikének sem lehet az állami adó- és vámhatóságnál (továbbiakban: NAV) nyilvántartott köztartozása. Élettársak vagy házastársak közül mindkét félnek szerepelnie kell a köztartozásmentes adózói adatbázisban, vagy a CSOK iránti kérelem benyújtásának időpontjában 30 napnál nem régebbi okirattal, vagy büntetőjogi felelősség vállalásával tett nyilatkozattal kell igazolniuk, hogy a NAV-nál nincs nyilvántartott köztartozásuk.
- **Megelőlegezett CSOK**_igénylésére – a meglévő gyermekei számától függetlenül – legfeljebb két gyermek (10 milliós CSOK esetén – meglévő gyermekei számától függően - legfeljebb 3 gyermek) vállalásával csak olyan fiatal házaspárok jogosultak, ahol a kérelem beadásának pillanatában legalább az egyik fél még nem töltötte be a 40. életévét, azzal, hogy ha korábban gyermekvállalásra tekintettel szerződéssel rendelkeztek, a Rendelet szerinti megelőlegezésre csak akkor jogosultak, ha a korábbi gyermekvállalás teljesült. A gyermekvállalás teljesítésére biztosított határidő – a vállalt gyermekek számától függően – 1 gyermek vállalása esetén 4, 2 gyermek vállalása esetén 8 év. (10 milliós CSOK igénylésére jogosultak esetén a vállalt gyermek számától függetlenül 10 év)
- **Büntetlen előélet:** az igénylőknek hatósági bizonyítvánnyal igazolniuk kell, vagy büntetőjogi felelősség vállalásával nyilatkozniuk kell arról, hogy a Rendelet 1. sz. mellékletében meghatározottak tekintetében büntetőjogi felelősségüket a bíróság nem állapította meg, vagy amennyiben megállapította, a CSOK igénylésének időpontjában az ehhez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól már mentesültek.
- A nem magyar állampolgár részére a kedvezmény a 3 hónapot meghaladó tartózkodási jogosultság fennállásának időtartama alatt nyújtható, ha Magyarország területén bejelentett lakóhellyel rendelkezik.
- A CSOK iránti kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül a Rendelet vagy az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint igénybe vett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy ezt megelőlegező kölcsön vonatkozásában az igénylőket a kormányhivatal, a Magyar Államkincstár végleges határozatával vagy bíróság jogerősen visszafizetésre nem kötelezte.

4. Tárgyi feltételek:

a) Meglevő lakástulajdon:

A támogatás igénylésével összefüggésben a meglévő másik lakástulajdon nem kizáró ok.

b) Kötelező tulajdonszerzési elvárások a támogatással érintett ingatlanban:

Az igénylő házaspár vagy élettársak esetén mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonnal kell rendelkeznie a támogatással érintett ingatlanban. A lakásban - a Rendeletben nevesített kivételekkel - csak a támogatott személyek szerezhettek tulajdont (vagy a támogatott személy halála esetén annak egyenes ági rokona, házastársa vagy élettársa).

Több lakásból álló osztatlan közös tulajdonú ingatlan esetén, ha a lakásra vonatkozóan használati megállapodás alapján a támogatott személyek kizárólagos használati joga áll fenn, vagy az igénylők büntetőjogi felelősség vállalásával nyilatkoznak a kedvezményrel érintett lakás kizárólagos használatáról, az elfogadható.

c) Számlabenyújtási kötelezettség:

Építés esetén a bekerülési költség legalább 70%-áról, új lakás vásárlása esetén a vételár 100%-áról számlát kell bemutatni. Az építési engedély kiadását legfeljebb 6 hónappal megelőzően kiállított számlák fogadhatók el. A számla kibocsátójának az állami adóhatóság nyilvántartásában működő adóalanyként szerepelnie kell,

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.

d) Lakásbiztosítás:

A magyar állam javára szóló jelzálogbejegyzés időtartamára a támogatott személynek lakásbiztosítással kell rendelkeznie.

5. A CSOK igénylésének további feltételei:

Az igénylőnek vállalnia kell, hogy - saját maga és azon gyermeke, akire tekintettel a CSOK igénylése történt -, a CSOK-kal érintett lakásban – a CSOK folyósítását/utolsó részfolyósítását követő 10 évig – meglévő gyermek legalább nagykorúvá válásáig - életvitelszerűen kíván tartózkodni.

A Hitelintézet által elfogadott lakásnak – az ingatlan-értébecslési szakvélemény alapján - a lakhatási igények kielégítésére alkalmasnak kell lennie.

Új lakás vásárlásánál a CSOK iránti kérelmet a vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követő **180** napos határidőn belül kell benyújtani. Az eladó és a vevő egymásnak nem lehetnek a Ptk. szerinti közeli hozzátartozói. Gazdálkodó szervezet eladó esetén az igénylő nem lehet vele tulajdonosi kapcsolatban álló magánszemély.

Új lakás építése esetén a CSOK iránti kérelmet a használatbavételi engedély, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány, illetve egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét megelőzően kell benyújtani a Hitelintézethez. Új lakás építésénél az igénylő az építési munkákat végző gazdálkodó szervezetben nem rendelkezhet tulajdonnal, valamint a gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylőnek nem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa.

Új lakás építése esetén a bekerülési költséget tartalmazó költségvetést a Hitelintézetnek el kell fogadnia.

Új lakás építése esetén a CSOK a kérelem benyújtásakor **az épület készütségi fokának megfelelő, az építési költségvetésből még fennmaradó (az igénylés időpontjában még nem kivitelezett) bekerülési költségre** igényelhető.

Magyar Állam javára bejegyzésre kerülő jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom

A CSOK-kal igénybevételeivel

- épített lakásra az építkezés idejére és a használatbavételi engedély megadását, a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének bejelentése megtörténtét követő,
- vásárolt lakásra a támogatási szerződés megkötését követő,

10 évig terjedő időszakra a Magyar Állam javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre, mely időszak alatt a lakást haszonnévezeti jog vagy használati jog nem terhelheti.

Három vagy több gyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása

A három vagy több gyermekes családok a 10 millió forint összegű CSOK mellé kedvezményes kamatozású, legfeljebb 10 millió Ft összegű Polgári Bank 10+10 Otthonteremtő Kamattámogatással nyújtott lakáscélú kölcsönt igényelhetnek. A kamattámogatott hitel 5 éves kamatperiódussal igényelhető, a kölcsön kamatainak megfizetéséhez az otthonteremtési kamattámogatást az állam a kölcsön teljes futamidejére (de legfeljebb 25 évre) nyújtja.

6. Induló díjak:⁵

A díjak mértéke a támogatás összegétől függően eltérő lehet.

A Hitelintézet által felszámított díjak mértékét az aktuális hirdetmény tartalmazza és azt a Hitelintézet jogosult megváltoztatni.

A támogatás igénylésekor felmerülő Banki induló díjak a kérelem benyújtásakor esedékesek.

- Támogatás bírálati díj: a támogatás összegének 1,5%-a, de legfeljebb 30.000 Ft⁶,
- Értébecslési díj/helyszíni szemle díja: hirdetményben foglalt ingatlan értébecslési díjtáblázat szerint
- Tulajdoni lap lekérésének díja: 1.000 Ft/ingatlan⁷
- Térképmásolat díja (családi ház, ikerház, sorház esetén): 3.000 Ft/ingatlan

7. További tájékoztatás:

Felhívjuk Ügyfeleink figyelmét, hogy jelen tájékoztató nem teljes körű és nem minősül ajánlattételnek. További információért forduljon a Polgári Bank munkatársaihoz, vagy keresse fel a www.polgaribank.hu honlapot.

A hirdetésben szereplő CSOK támogatás Magyarország Kormánya által nyújtott támogatás.

⁵ A tájékoztató készítésének időpontjában.

⁶ Ugyanazon hitelintézetnél az adó-visszatérítési támogatással egyidejűleg benyújtott CSOK kérelem esetén a magasabb összegű támogatásra vonatkozó, legfeljebb 30.000 Ft bírálati díjat kell megfizetni.

⁷ Takarnet rendszerből történő lekérés esetén, de egy alkalommal díjmentes.