

A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK)¹

VÉDELMI INTÉZKEDÉSEK.....	2
A CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY (CSOK).....	4
I. Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó családi otthonteremtési kedvezmény.....	4
I./1. Ki igényelhet CSOK-ot új lakás építésére vagy vásárlására?.....	4
I./2. A CSOK feltételei.....	6
I./3. A CSOK új lakásra vonatkozó feltételei és összege	8
I./4. A CSOK igénylésének és folyósításának szabályai	12
I./5. A megelőlegezett vagy jövőre vállalt gyermekekre vonatkozó CSOK szabályai.....	15
II. CSOK használt lakás vásárlásához vagy bővítéséhez	17
ÚJ SZABÁLYOK ÖSSZEGEZVE.....	24

¹ Utolsó frissítés: 2021.12.31. napján hatályos jogszabályok és 2022.01.21. napján hatályos védelmi intézkedésekről szóló szabályok szerint

VÉDELMI INTÉZKEDÉSEK

A Kormány az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében **Magyarország egész területén továbbra is veszélyhelyzet van érvényben. A Parlament módosította a koronavírus-világjárvány elleni védekezésről szóló törvényt, amelynek hatálya és így a koronavírus-járvány miatti veszélyhelyzet 2022. június elsejéig tart.² Így továbbra is biztosítható a hatékony és gyors döntéshozatal ahhoz, hogy a járvány okozta nehézségekre rugalmasan lehessen válaszokat adni. Amennyiben a járványhelyzet lehetővé teszi, a Kormány kezdeményezni fogja a veszélyhelyzet korábbi megszüntetését.**

2022. június 18-áig³ hosszabbította meg a Kormány a járványügyi készültséget. A rendelet szerint az eddig 2021. december 18-áig tartó időszak határidejét 2022. június 18-ig tolták ki.

A védelmi intézkedések aktuális, részletes szabályairól a <https://www.jogpontok.hu/Tajekoztatok> oldalon található tájékoztató anyagban olvashatóak további fontos információk.

² 2021. évi CXXX. törvény a veszélyhelyzettel összefüggő egyes szabályozási kérdésekről

³ 705/2021. (XII. 15.) Korm. rendelet a járványügyi készültség bevezetéséről szóló 283/2020. (VI. 17.) Korm. rendelet módosításáról

A veszélyhelyzetre reflektálva a CSOK esetében a veszélyhelyzet idején **lejáró gyermekvállalási határidők egységesen kitolódnak 2022. június 30-ig.**

Abban az esetben amikor egy családban meghal az egyik szülő, az **özvegy továbbra is jogosult marad az otthonteremtési támogatásra elhunyt házastársa tb-jogviszonya alapján.**

A nagycsaládosok vásárlási támogatása esetén változás: **önkormányzati tartozás és 5000 forint alatti NAV-tartozás esetén az érintettek nem esnek el a támogatás igénylésétől.**

Mezőgazdasági őstermelői tevékenységet érintő könnyítés: ez a tevékenység nem számít olyan vállalkozói tevékenységnek, amely kizárná a CSOK igénylésének lehetőségét. A mezőgazdasági őstermelők, ha családjukkal ugyanazon az ingatlanok laknak és gazdálkodnak, bizonyos esetekben jogosultak lesznek CSOK-ra.⁴

⁴ 529/2021. (IX. 14.) Korm. rendelet a családi otthonteremtési kedvezmény tekintetében a veszélyhelyzettel összefüggő egyes eltérő rendelkezésekről és 530/2021. (IX. 14.) Korm. rendelet a családok támogatásaival összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról

A CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY (CSOK)

A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) az állami költségvetésből származó olyan vissza nem térítendő támogatás, amely célja, hogy a gyermeket nevelő, illetve gyermeket vállaló családok megfelelő otthonának biztosítását elősegítse. Ezen túlmenően a kormányzat az intézkedésekkel a meglévő lakásállomány bővítését, illetőleg korszerűsítését is célozza. A CSOK-ra vonatkozó jelenleg hatályos rendelkezéseket két kormányrendelet⁵ tartalmazza.

A továbbiakban az új lakásra vonatkozó CSOK igényléshez vezető szabályok kerülnek bemutatásra, míg a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető CSOK szabályai, továbbá a CSOK feltételeinek megszegése miatti esetleges visszafizetésének a szabályai a kiadvány mellékletében kapnak helyet.

I. Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó családi otthonteremtési kedvezmény

I./1. Ki igényelhet CSOK-ot új lakás építésére vagy vásárlására?

Házastársak, fiatal házaspárok és élettársak együttes igénylőnek tekintendők.

⁵ A 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról és a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről

A támogatás az igénylővel közös háztartásban élő, illetve vele együtt költöző, vagy általa vállalt gyermek(ek) után igényelhető. Minden igénylő, amennyiben CSOK-ban részesül támogatott személlyé válik.

Az igénylő nem lehet büntetett előéletű vagyron elleni bűncselekmények tekintetében, vagy (amennyiben mégis) a büntetett előlethez fűződő hátrányok alóli mentesülés szükséges. Az igénylés további feltétele, hogy az igénylőnek a NAV-nál ne legyen nyilvántartott köztartozása.

Fontos, hogy a gyermekek számára tekintettel lehet CSOK-ot igényelni. Itt meg kell különböztetni a meglévő (magzat 12. héttől vehető figyelembe) és a jövőre vállalt gyermekeket. A jövőre vállalt gyermekek számát ugyanis csak fiatal házastársak (a CSOK igényléskor legalább az egyikük a 40. életévét nem töltötte be) esetében lehet figyelembe venni.

Nem veheti igénybe a családi otthonteremtési kedvezményt, aki az igénylés előtti öt évben már kapott vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást.⁶

Az igénylőket két csoportba oszthatnánk:

Életkortól függetlenül	Fiatal házaspárok
A nagykorú természetes személyek (házastársak, élettársak, egyedülállók)	Legalább az egyik fél nem töltötte be a 40. életévet
Kizárólag a már meglévő gyermek után ⁷	Meglévő és vállalt gyermekek után, maximum 3 gyermek vállalható (megelőlegezett CSOK)

⁶ Az se, aki a megelőlegező kölcsön visszafizetésre jogerősen kötelezett.

⁷ Az igénylővel közös háztartásban élő, vér szerinti vagy örökbefogadott gyermekük és/vagy a terhesség betöltött 12. hetét követően magzat vagy ikermagzat után. Az igénylővel közös háztartásban élő, és vele együtt költöző, legalább egy éve az igénylő gyámsága alatt álló gyermek után, ha a gyámság a gyermek szüleinek halála miatt áll fent.

I./2. A CSOK feltételei

Nyilatkozatok. Az igénylésekor az igénylőnek nyilatkozatban hozzá kell járulnia ahhoz, hogy **a bank** a saját és kiskorú gyermekeinek **adatait** (pl. név, születési név, anyja neve stb.) a CSOK szabályszerű igénybevételének ellenőrzése érdekében **felhasználhatja** és más szervek részére továbbíthatja. Az igényléskor az igénylő büntetőjogi felelősségvállalásával teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan nyilatkozik arról, hogy a jelen CSOK kérelmet megelőző 5 éven belül vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy ezt megelőlegező kölcsön vonatkozásában őt jogerősen visszafizetésre nem kötelezték.

Összeférhetetlenség ellenőrzése. Az új ingatlan eladója vagy az építési tevékenységet végző gazdálkodó szervezet az igénylőnek **nem lehet közeli hozzátartozója**, vagy élettársa. Ha az új ingatlant eladó/építést végző gazdálkodó szervezet, az igénylő nem lehet annak tagja. Új lakás építésénél nemcsak nem lehet az igénylő az építő cégnek tagja, hanem a cég tagja az igénylőnek nem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa.

Bentlakási kötelezettség

Az igénylőnek vállalnia kell – a folyósítás/építésnél az utolsó részfolyósítását követően – 10 éves időtartamra az **életvitelszerű helyben lakást**, amely a támogatott személyre és gyermek(ek)re is vonatkozik.

Az állam javára 10 évig terjedő **jelzálogjog** és ennek biztosítására az elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyeztetésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Nem minősül a bentlakási kötelezettség megszegésének,

- ha a támogatott személy(ek) és a gyermek(ek) nem laknak az új lakásban a következő indokok miatt:

- közeli hozzátartozó ápolása;
- egészségügyi intézményben történő kezelés;
- munkavállalás okán maximum öt évig eltérő településen tartózkodás;
- foglalkoztatásra irányuló jogviszonya következtében – ideértve a sajátos egyházi jogviszonyt is – köteles a szolgálati helyén lakni;

- ha a támogatott személy olyan vétség miatt – ami a CSOK igénylést nem zárja ki – nem lakik az új lakásban mert szabadságvesztés büntetését tölti,

- ha a gyermek tanulmányai folytatása miatt átmenetileg nem a támogatott személy lakásában lakik, illetve, ha a gyermek nagykorú/azzá válik, akkor elköltözhét.

A támogatott személynek a folyósítását követően 90 napon belül lakcímkártyával kell igazolnia, hogy a lakás mindazon személyek lakóhelye, akiknek együttlakására tekintettel a vissza nem térítendő támogatásokat az állam nyújtotta.

A CSOK-ból vásárolt lakást el lehet adni és másik új lakást/házat, 5 év után akár használt ingatlant lehet venni/építeni visszafizetési kötelezettség nélkül, ha az újabb ingatlan legalább ugyanolyan értékű (vagy nagyobb), és nagyobb alapterületű. Ekkor az eredeti 10 év bentlakási kötelezettségből még hátralevő időtartam az újabb lakásra/házra fog vonatkozni. Ekkor a tranzakció megvalósulásáig ház esetében 3, lakásnál 1 év felfüggesztés kérhető az elidegenítés miatt amúgy jelentkező visszafizetési kötelezettség alól, ha a korábban felvett összeget a Kincstárnál letétbe helyezik, majd, ha sikeres az újabb lakás/ház megszerzése, akkor az újabb ingatlanra a

jelzálogjog és elidegenítési/terhelési tilalom átvezetésre kerül.

Fontos feltétel a **biztosítási jogviszony megléte**, így egy vagy két gyermek esetén akkor igényelhető CSOK, ha az igénylő – házastársak, fiatal házaspár vagy élettársak esetén legalább az egyik fél – a kérelem benyújtásának időpontjában 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy

- a társadalombiztosításra vonatkozó jogszabály⁸ szerint biztosított (kivéve a közfoglalkoztatott személyt), vagy
- a felsőoktatásról szóló törvény⁹ hatálya alá tartozó felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatásban tanul, vagy
- egy másik EGT országban dolgozott, így ott biztosítottnak minősült, és ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolással igazolja.

Három vagy több gyermek esetében a feltétel legalább 2 év időtartamú biztosított jogviszony, a különböző, egymást követő jogosultsági időszakokat össze kell számítani, a jogosultsági időszakot folyamatosnak kell tekinteni, ha abban egybefüggően legfeljebb 30 nap megszakítás van, amelynek időtartama a teljesítendő jogosultsági időszakba nem számít bele.

I./3. A CSOK új lakásra vonatkozó feltételei és összege

A vissza nem térítendő támogatás összege új lakás építése vagy vásárlása esetén a gyerekek számától függ:

⁸A társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény (Tbj.).

⁹ A nemzeti felsőoktatásról szóló 2011. évi CCIV. törvény.

Egy gyerek esetén	→	600.000 Ft
Két gyerek esetén	→	2.600.000 Ft
Három vagy több gyerek esetén	→	10.000.000 Ft

A figyelembe vehető gyerekek számára eltérő szabályok vonatkoznak egyedülálló igénylők, házastársak, illetve fiatal házaspárok, valamint élettársak esetén:

- Egyedülállók esetén az igénylővel közös háztartásban élő, vele együtt költöző gyerekek számítanak.
- Házastársak (értsd: nem fiatal házastársak) esetén a házastársakkal közös háztartásban élő, velük együtt költöző közös, valamint házastársak nem közös gyermekeit együttesen kell figyelembe venni.
- Fiatal házaspár (a CSOK igényléskor legalább az egyikük a 40. életévét nem töltötte be) esetén a fiatal házaspárral közös háztartásban élő, velük együtt költöző közös, a házastársak nem közös, valamint a fiatal házaspár által közösen vállalt gyermekeket együttesen kell számba venni.

Azaz jövőre vállalt gyermekre tekintettel CSOK igénylésre kizárólag fiatal házaspár jogosult, mindenki más csak meglévő gyermekre tekintettel igényelhet CSOK-ot új lakásra.

- Élettársak esetén a figyelembe vehető gyerekek számát eltérő szabályrendszer alapján kell meghatározni, de a meglévő gyermekekre ugyanakkora összeget igényelhetnek az élettársak is, mint a házastársak.¹⁰

A vissza nem térítendő támogatás összegét építés esetén az új lakás bekerülési költségére vagy vásárlás esetén a vételár

¹⁰ 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról 11.§

megfizetésére lehet felhasználni. Ezért bár nincs felső határ, azt minden esetben vizsgálják.

A CSOK-kal felépített vagy megvásárolt lakásban csak a támogatott személy szerezhethet tulajdont. Osztatlan közös tulajdonú lakóingatlan vásárlásához is igényelhető a CSOK, ha a használati megállapodás alapján a támogatott személyek kizárólagos használati joga fennáll. Házaspár, illetve élettársak esetén a lakásban mindkét félnek (bármilyen arányban) az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie.

A támogatott személy halála esetén a lakásban egyenes ági rokona, házastársa vagy élettársa a támogatásra való jogosultságra tekintet nélkül tulajdont szerezhethet. Az új lakásra/házra minimális területi előírások is vonatkoznak.

Gyermekek száma	Lakás hasznos alapterülete (minimum m ²)	Egylakásos lakóépület (azaz családi ház) hasznos alapterülete (minimum m ²)
egy gyermek esetén legalább	40	70
két gyermek esetén legalább	50	80
három vagy több gyermek esetén pedig legalább	60	90

Az új lakás építésének feltétele, hogy a bekerülési költséget (építési költséget) tartalmazó építési költségvetést a hitelintézet elfogadja. Vásárlás esetén az új lakás a műszaki állapota – értékbecslő vélemény alapján – a lakhatási igények

kielégítésére alkalmas kell legyen. Az építésre általában 5 év áll rendelkezésre. A támogatással vásárolt új lakásra vonatkozóan a támogatott személynek lakásbiztosítással kell rendelkeznie, melynek jellemzőit a támogatási szerződés tartalmazza.

A korábbi lakástulajdonra vonatkozó korlátozás és az új lakásra vonatkozó értékhatár korlátozás nincs. A CSOK igénylését megelőző 5 évben eladott lakóingatlanok eladási árát nem szükséges a CSOK-kal érintett lakóingatlan vételárába beforgatni.

A tetőtér beépítéssel vagy emelet-ráépítéssel létrehozott lakás akkor, ha a tetőtér beépítés - ideértve azt az esetet is, ha az az építmény térfogatnövelésével nem jár - vagy emelet-ráépítés révén legalább két új, önálló albetétként társasházi tulajdoni különlapon nyilvántartott vagy több lakásból álló osztatlan közös tulajdon esetén a kizárólagos használati joggal érintett, lépcsőházból vagy szabadlépcsőn megközelíthető, külön bejárattal rendelkező újabb lakás jön létre.

Új lakás létrehozásához családi otthonteremtési kedvezmény abban az esetben igényelhető, ha abban a lakóépületben, amelynek tetőtérében vagy emeletén az új lakás kialakításra kerül,

- a) az igénylő, illetve az igénylő gyermeke,
- b) az olyan gazdálkodó szervezet, amellyel az igénylő tulajdonosi jogviszonyban áll, vagy
- c) olyan alapítvány vagy egyesület, amelynek az igénylő az alapítója,

nem rendelkezik tulajdonjoggal, vagy kizárólagos használati joggal.

I./4. A CSOK igénylésének és folyósításának szabályai

CSOK-ra való jogosultság megállapítását, a folyósítást és a központi költségvetéssel történő elszámolást a bank végzi, így köteles ellenőrizni a kérelem benyújtásakor a feltételek meglétét. Szinte bármelyik banknál és takarékszövetkezetenél lehet CSOK kérelmet benyújtani. Jövőre vállalt gyermekek esetében az igénylő fiatal házaspár kérelmére a járási hivatal igazolja, hogy a fiatal házaspár megelőlegezett formában nyújtott lakáscélú állami támogatással nem rendelkezik.

A bank bírálati díjként a kedvezmény összegének 1,5 %-áig terjedő, de legfeljebb 30.000 Ft összeget kérhet, mely az értékbecslés és a helyszíni szemle díját nem tartalmazza. Amennyiben azonban a támogatott a hitelintézettől egyidejűleg lakáscélú kölcsönt is igényelnek, a hitelintézet bírálati díjat, illetve egyéb ellenszolgáltatást nem számíthat fel.

A CSOK kérelmet új lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül kell benyújtani. Ez a határidő jogvesztő, így ezt követően CSOK-ot igényelni nem lehet. Lakás építése esetén az igénylést a használatbavételi engedély tudomásul vételét igazoló hatósági bizonyítvány kiadását megelőzően, egyszerű bejelentéshez kötött építkezés esetében az épület felépítésének megtörténtét megelőzően kell benyújtani. A kérelem azonban csak akkor számít benyújtottnak, ha a bank valamennyi szükséges dokumentumot hiánytalanul átvette.

A bank nem tagadhatja meg a CSOK nyújtását, ha az igénylő a személyi és egyéb feltételeknek megfelel és a lakáscélját bizonyíthatóan bankkölcsön nélkül meg tudja valósítani.

Amennyiben az igénylő a lakáscélját kölcsön igénybevételevel tudja megvalósítani, a kedvezmény abban az esetben igényelhető, ha a hitelintézet az igénylőt hitelképesnek minősíti.

A CSOK-ot nyújtó hitelintézetnek az igény elbírálását követően az igénylővel támogatási szerződést kell kötnie, ha viszont a kérelmet elutasítja, az igénylőt írásban részletesen indokolva tájékoztatja az elutasítás indokáról. A tájékoztatásnak tartalmaznia kell, hogy az igénylő az elutasítás közlésétől számított 15 napon belül jogorvoslatot terjeszthet elő a járási hivatalhoz. A hitelintézet a kérelem elutasítását megalapozó dokumentumok másolatát a járási hivatalhoz, annak megkeresésére 8 napon belül terjeszti fel. Amennyiben a járási hivatal a jogorvoslati kérelemnek helyt ad, a hitelintézet a CSOK folyósítását akkor sem tagadhatja meg, ha a lakáscél időközben megvalósul.

A CSOK igénybevételenek jogszerűségét a járási hivatal hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja és jogosulatlan igénybevétele esetén intézkedik a támogatásnak késedelmi kamattal növelt összegben történő visszafizetése iránt.

A CSOK folyósítása új lakás építése esetén a készütségi fokkal arányosan, utólagosan történik. A készütségi fok feltételeinek teljesítését a folyósítást megelőzően a bank a helyszínen, illetve a vonatkozó számlák bemutatása során ellenőrzi. Az utolsó részlet folyósítására a használatbavételi engedély, vagy annak tudomásul vételét igazoló hatósági bizonyítvány, egyszerű bejelentéshez kötött építkezés esetén az erről kiadott hatósági bizonyítvány bemutatását követően kerülhet sor.

Új lakás vásárlása esetén a CSOK folyósítása a támogatási szerződés megkötését követően egy összegben történik. Olyan újonnan épülő lakás esetén, amely használatbavételi engedéllyel még nem rendelkezik, a támogatási szerződés megköthető, de a támogatás folyósítására csak az engedély bemutatása után kerülhet sor. Ha a felek az adásvételnél foglalót is alkalmaznak, az csak a vételár 10%-ának megfelelő összegben teljesíthető készpénzben. Ha az építési munkák a támogatási szerződésben meghatározott határidőig, de legfeljebb öt éven belül nem készülnek el, a bank a támogatási szerződést felmondja.

Fontos, hogy CSOK folyósítása új lakás építése esetében, csak a készülségi fokkal arányosan és utólagosan történik. Így a folyósítás akkor kezdhető meg, ha az építető támogatott személy a CSOK és a hitelintézeti kölcsönön kívüli saját erejét az új lakás építésére már felhasználta. Azaz folyósítás előtt először az önerőt kell igazolni helyszínen és saját nevére szóló számlákkal.

Új lakás építése esetén a családi otthonteremtési kedvezmény a használatbavételi engedélyről szóló határozat, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági dokumentum vagy az egyszerű bejelentéshez kötött új lakóépület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítását megelőzően a már megkötött, családi otthonteremtési kedvezmény igénybeviteléről szóló támogatási szerződés szerinti támogatási összeget megalapozó gyermekszámon felül további - a támogatási kérelem benyújtását követően a 12. várandóssági hetet betöltött, megszületett vagy örökbefogadott meglévő, vagy a 6. alcím szerint vállalt gyermekekre is igényelhető.

I./5. A megelőlegezett vagy jövőre vállalt gyermekekre vonatkozó CSOK szabályai

Ha a fiatal házaspár korábban megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezményt vett igénybe, megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezményre irányuló újabb támogatási szerződést csak akkor köthetnek, ha a korábbi szerződésben foglalt gyermekvállalás maradéktalanul teljesült, vagy a korábbi támogatási összegnek legalább a nem teljesült gyermekvállalásra jutó hányadát visszafizették.

A megelőlegezett támogatás esetén az igénylőknek még nincs annyi gyermekük, amennyi után igénybe veszik a CSOK-ot. Az igénylő kizárólag fiatal házaspár lehet (az igénylés idején legalább az egyikük nem töltötte még be a 40. életévét) teljes bizonyító erejű okiratban nyilatkozik a gyermekvállalásról.

Gyermeket előre csak olyan fiatal házaspár vállalhat, amelynél a két személy egyenként megfelel az igénylés személyi feltételeinek. A még gyermektelen fiatal házaspár legfeljebb 3, egy gyermekes fiatal házaspár legfeljebb 2, két gyermekes fiatal házaspár 1 gyermek születését vállalhatja. Ezt szabadon dönthetik el. A gyermekvállalásra előírt határidő 1 gyermek vállalása esetén négy év, 2 gyermek vállalása esetén nyolc év, a maximális támogatási összeg igénylése esetén a vállalt gyermekek számától függetlenül tíz év. Azaz 10 millió igénylése esetén mindegy, hogy a 3 gyermek követelményből éppen hány meglévő gyermeke van az igénylőnek, 10 év a határidő, akkor is, ha pl. két gyermekes fiatal házaspár egy gyermeket vállal és akkor is, ha a gyermektelen fiatal házaspár 3 gyermeket vállal.

A fiatal házaspár a gyermekvállalást örökbefogadással is teljesítheti, mivel a gyermekvállalás teljesítéseként kell elfogadni a támogatott személy által örökbefogadott,

valamint bírósági, vagy hatósági határozat következtében utóbb, a háztartásába került vér szerinti gyermekét is. Az örökbefogadással való teljesítés esetén a gyermekvállalásra vonatkozó határidő 2 évvel meghosszabbodik.

A gyermekvállalás teljesítését a Kincstár állapítja meg, s erről a bankot értesíti. Ha az igénylőknek a vállalt gyermekek nem teljesítése miatt visszafizetési kötelezettségük keletkezik, akkor a kedvezmény visszafizetendő összegét az igénybevételének napjától esedékes Ptk. szerinti kamat ötszörösével kell visszafizetni.

gyermekek száma	lakás vagy ház mérete	támogatás összege
1	lakás: 40 m ² ház: 70 m ²	600.000 Ft
2	lakás: 50 m ² ház: 80 m ²	2.600.000 Ft (+ 10.000.000 Ft támogatott lakáshitel)
3 vagy több	lakás: 60 m ² ház: 90 m ²	10.000.000 Ft (+ 15.000.000 Ft támogatott lakáshitel)

II. CSOK használt lakás vásárlásához vagy bővítéséhez ¹¹

A használt lakásra vonatkozó CSOK-ot egy külön rendelet szabályozza, melynek célja, hogy támogassa a gyermeket nevelő, illetve vállaló szülőket családjuk lakhatási feltételeinek javítása, megfelelő otthonának biztosítása érdekében. Ez a rendelet azokat a családokat segíti, akiknek anyagi helyzete az új lakás vásárlását, vagy felépítést ugyan nem teszi lehetővé, de használt lakás vásárlásával, vagy meglévő otthonuk bővítésével családjuk számára jobb elhelyezést tudnak biztosítani, és az otthonfelújítási kölcsön kamattámogatását veheti igénybe lakás felújítása érdekében.

1. Mire vehető igénybe a CSOK?

A CSOK használt lakás vásárlására vagy meglévő lakásnak a kérelem benyújtásának időpontját követően megkezdett bővítésére vehető igénybe.

2. A tulajdonviszonyokra vonatkozó feltételek

A támogatással érintett használt lakásban csak a támogatott személyek szerezhetnek tulajdont.

Több lakásból álló osztatlan közös tulajdonú ingatlan esetén, ha a CSOK-kal érintett lakásra vonatkozóan használati megállapodás alapján a támogatott személyek kizárólagos használati joga fennáll, akkor úgy kell tekinteni, mintha tulajdonjogot szereztek volna.

Házastársak és élettársak esetén a lakásban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonnal kell rendelkeznie.

¹¹ 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről

Az igénylő, vagy a támogatott személy halála esetén a támogatásra való jogosultság változatlanul fennmarad, ha a lakásban az elhunyt egyenesági rokona, házastársa, vagy élettársa szerez tulajdont.

3. A lakás hasznos alapterülete és a gyermekek száma

Használt lakás esetén a CSOK feltétele, hogy a lakás hasznos alapterülete elérje

- egy gyermek esetén a 40 m²,
- kettő gyermek esetén az 50 m²,
- három gyermek esetén a 60 m²,
- négy vagy több gyermek esetén a 70 m².

A lakás hasznos alapterületét a következő helyiségek területének összege adja: előszoba, közlekedő, nappali, hálószoza, étkező, konyha, étkezőkonyha, fürdőszoba, WC, kamra, tároló, gardrób, mosókonyha, kazánhelyiség és egyéb fűthető helyiség, ide nem értve a gépjárműtárolót és a pinceszinti helyiséget. Az igénylővel közös háztartásban élő és vállalt valamennyi gyermeket figyelembe kell venni, ideértve az olyan gyermekeket is, akik után vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást vagy ezt megelőlegező kölcsönt már igénybe vettek.

4. Mennyi lehet legfeljebb a lakás vételára?

Használt lakás vásárlása esetén a vételár nem lehet több, mint 20%-kal magasabb a hitelintézet által megállapított forgalmi értéknél.

5. A bővítés, átalakítás és felújítás kérdése

Lakás bővítésének minősül a lakás hasznos alapterületének legalább egy lakószobával történő növelése érdekében végzett építési tevékenység, ideértve az építmény

térfogatnövelésével nem járó tetőtér-beépítést, valamint az emelet-ráépítést is abban az esetben, ha azok révén nem jön létre új lakás.

A meglévő épület, épületrész vagy építmény átalakítása nem minősül a lakás bővítésének.

Lakás bővítése esetén a bővítendő lakásnak a kérelem benyújtásának időpontjában az igénylő és mindazon személyek lakóhelyeül, szálláshelyeül kell szolgálnia, akiknek együttlakására tekintettel az igénylő a családi otthonteremtési kedvezményre jogosult, és a bővítést követően

- a) lakhatási körülményeiknek javulnia kell, valamint
- b) a kialakított lakásnak meg kell felelnie a rendeletben foglalt követelményeknek.

A családi otthonteremtési kedvezmény Magyarország területén

- használt lakás vásárlása,
 - meglévő lakás bővítése, továbbá
 - tanya, birtokközpont vagy preferált kistélepülés területén
 - használt lakás vásárlása és bővítése, illetve korszerűsítése vagy
 - meglévő lakás bővítése, illetve korszerűsítése
- céljából vehető igénybe.

6. Mennyi a CSOK legmagasabb összege?

A CSOK legmagasabb összege

- egy gyermek esetén 600.000 Ft,
- két gyermek esetén 1.430.000 Ft,

- három gyermek esetén 2.200.000 Ft,
- négy vagy annál több gyermek esetén 2.750.000 Ft.

7. Ki igényelheti a CSOK-ot?

A családi otthonteremtési kedvezményt igényelheti:

- Magyar állampolgár és akit a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján annak kell tekinteni;
- A szabad mozgás és a tartózkodás jogával rendelkező személyek, akik a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát Magyarországon gyakorolják;
- Harmadik országbeli állampolgár, aki bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezik;
- A hontalan jogállásúnak elismert személy;
- A menekült vagy oltalmazott jogállással rendelkező személy;
- Házastársak, fiatal házaspárok és élettársak együttes igénylőként, ahol a feltételeket mindkét igénylőnek teljesítenie kell, és a nyilatkozatokat mindkét igénylőnek meg kell tennie.

8. A CSOK igénybevételének eljárási szabályai és a folyósítás menete

A támogatásra való jogosultság megállapítását és folyósítását, valamint az állami költségvetéssel való elszámolását a hitelintézet végzi. A hitelintézet felelős az ellenőrzési feladatok ellátásáért. A hitelintézet köteles az igénylőt a támogatás részletes feltételeiről és arról is tájékoztatni, hogy a kérelemhez milyen dokumentumok benyújtása szükséges.

Az igénylőnek a hitelintézethez az előírt dokumentumokat határidőben be kell nyújtania. Amennyiben az adásvételi szerződést, vagy a használatbavételi engedély kiadását, illetőleg az építési tevékenység megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt határidőben nem nyújtja be, a kedvezmény igénylésének lehetőségét elveszíti.

A CSOK a hitelintézetnél hitel felvétele nélkül is igényelhető. Kölcsön igénylése esetén a kedvezmény feltétele, hogy az igénylőt a hitelintézet hitelképesnek minősítse. A kölcsön folyósítása a CSOK kifizetését megelőzően történik.

Ha a kérelmet a hitelintézet elutasítja, az igénylő 15 napon belül a járási hivatalhoz fordulhat jogorvoslatért. A járási hivatal a hitelintézet megkeresését követően dönt a kérelemről. Ha a kérelemnek helyt ad, a hitelintézet köteles az igénylővel a támogatási szerződést megkötöni és a kedvezményt folyósítani akkor is, ha a hitelcél időközben megvalósult.

9. A CSOK visszafizetésére vonatkozó szabályok

A támogatás igénylésekor a valótlan adatok szolgáltatása, valamint a támogatás jogosulatlan igénybevétele esetén a családi otthonteremtési kedvezményt az e rendeletben foglaltak szerint vissza kell fizetni.

Ha a fiatal házaspár a gyermekvállalásra a támogatási szerződésben meghatározott határidőig a gyermekvállalását nem vagy csak részben teljesíti, úgy az igénybe vett családi otthonteremtési kedvezmény összegét csökkentve a gyermekvállalási határidő lejártának időpontjában meglévő gyermekek után járó családi otthonteremtési kedvezmény összegével a támogatás folyósításának napjától számított, a Ptk. szerinti késedelmi kamattal növelten – a

gyermekvállalási határidő leteltét követő 60 napon belül – vissza kell fizetni. Ha a gyermek halva születik, a gyermekvállalást teljesítettnek kell tekinteni.

Ha a fiatal házaspár a gyermekvállalást a házasság felbontásának vagy érvénytelenítésének időpontjáig nem vagy csak részben teljesíti, köteles a házasság felbontásának vagy érvénytelenítésének tényét a bírósági ítélet jogerőre emelkedését követő 60 napon belül a jogerős ítélet bemutatásával a hitelintézetnél igazolni. A hitelintézet az igazolás benyújtásával egyidejűleg tájékoztatja a Kincstárt. A fiatal házaspár az igénybe vett családi otthonteremtési kedvezmény összegét csökkentve a bírósági ítélet jogerőre emelkedésének időpontjában meglévő gyermekek után járó családi otthonteremtési kedvezmény összegével, növelve a bírósági ítélet jogerőre emelkedését követő naptól a bejelentés napjáig számított a Ptk. szerinti késedelmi kamattal köteles visszafizetni.

gyermekek száma	lakás vagy ház mérete	támogatás összege
1	40 m ²	600.000 Ft
2	50 m ²	1.430.000 Ft (+ 10.000.000 Ft támogatott lakáshitel)
3	60 m ²	2.200.000 Ft (+ 15.000.000 Ft támogatott lakáshitel)
4 vagy több	70 m ²	2.750.000 Ft

		(+ 15.000.000 Ft támogatott lakáshitel)
--	--	---

CSOK-kal kapcsolatos új információk:

1. Magyarországra külföldről hazaköltöző házaspár akkor lehet jogosult a babaváró támogatásra és a CSOK-ra, ha a házaspár legalább egyik tagja itthon is elhelyezkedik, ekkor 90 nap után megkaphatják a babaváró támogatást. Ha pedig vállalják, hogy 180 napon belül valamelyikük elhelyezkedik, a CSOK-kal is élhetnek, tehát 10 plusz 10 millió forintot, sőt akár még egy hozzá kapcsolódó 15 millió forintos kamattámogatott CSOK-kölcsönt is igényelhetnek.

2. Ha valakik korábban önként visszafizették a CSOK-ot, mert a vállalt gyermek nem született meg, később, ha szeretnék újra igénybe venni a CSOK-ot egy vállalt gyermekre, erre ismét lehetőségük van.

3. A CSOK-os kamattámogatott hitelben adóstárs lehet az a felnőtt gyermek, akit a támogatás szempontjából nem vesznek figyelembe.

A veszélyhelyzetre reflektálva a CSOK esetében a veszélyhelyzet idején **lejáró gyermekvállalási határidők egységesen kitolódnak** 2022. június 30-ig.

Abban az esetben amikor egy családban meghal az egyik szülő, az **özvegy továbbra is jogosult marad az otthonteremtési támogatásra elhunyt házastársa tb-jogviszonya alapján.**

A nagycsaládosok vásárlási támogatása esetén változás: **önkormányzati tartozás és 5000 forint alatti NAV-**

tartozás esetén az érintettek nem esnek el a támogatás igénylésétől.

Mezőgazdasági őstermelői tevékenységet érintő könnyítés: ez a tevékenység nem számít olyan vállalkozói tevékenységnek, amely kizárná a CSOK igénylésének lehetőségét. A mezőgazdasági őstermelők, ha családjukkal ugyanazon az ingatlanon laknak és gazdálkodnak, bizonyos esetekben jogosultak lesznek CSOK-ra.¹²

ÚJ SZABÁLYOK ÖSSZEGEZVE

- elindult az otthonteremtési program,
- változtak a tetőtér-beépítésre vonatkozó feltételek: ha egy új, különálló ingatlan kialakítása a cél, akkor akár 10 millió forint vissza nem térítendő támogatást is igényelhető
- nem kell illetéket fizetni a csokkal vásárolt ingatlan után,
- az újjépítésű ingatlanok megvásárlása után kifizetett 5 százalékos általános forgalmi adót (áfa) vissza lehet igényelni, ha CSOK is felvételre került
- nyugdíjasként is igénybe vehető a CSOK,
- enyhültek a CSOK ingatlan átruházására vonatkozó szabályok.

Emellett:

- elindul a zöld csok

¹² 529/2021. (IX. 14.) Korm. rendelet a családi otthonteremtési kedvezmény tekintetében a veszélyhelyzettel összefüggő egyes eltérő rendelkezésekről és 530/2021. (IX. 14.) Korm. rendelet a családok támogatásaival összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról

- ha özvegy az igénylő, az elhunyt társ társadalombiztosítási jogviszonya is figyelembe vehető a feltételek teljesítésénél,
- a külföldön megszerzett felsőoktatási tanulmányokat is figyelembe lehet venni a tb jogviszony vizsgálatánál,
- ha valaki mezőgazdasági őstermelői tevékenységet folytat azon a telken, amelyen csokkal támogatott ingatlant épít, az nem kizáró ok,
- 5000 forint alatti köztartozás nem kizáró tényező,
- az esetleges köztartozás kiegyenlítése után nem kell újrakezdenie az igénylési folyamatot.

ÖTHONTEREMTÉSI PROGRAM RÖVIDEN:¹³

- **5 %-os áfa új lakásokra**
Az új értékesítésű ingatlanok áfája 27-ről 5%-ra csökken.
A kedvezmény 2026 végéig érvényes.
Az 5%-os lakásáfa azokra a 150 m² alatti lakásokra és 300 m² alatti családi házakra érvényes, amelyekre 2022 végéig megtörténik az építési engedély megszerzése vagy az építés egyszerű bejelentése.
- **0%-os áfa CSOK igényléssel**
CSOK igénybevételével vásárolt ingatlanok áfa-kötelezettsége 0%, oly módon, hogy az 5%-os áfát utólag lehet visszaigényelni.
- **50%-os visszatérítés lakásfelújításra**

¹³ www.csalad.hu

Az otthonfelújítási támogatás összege a felújítási költségnek 50%-a, de legfeljebb 3 millió forint. Ezt a legfeljebb 3 milliós visszatérítést az anyagköltségekre és a munkadíjakra is igénybe vehetik a legalább egy gyermeket nevelő vagy váró családok. Minden – a saját tulajdonú otthonban nevelt – gyermek számít, 25 éves korig. Súlyosan beteg, folyamatos gondozásra szoruló gyermeket nevelő családban, és a gyermekek otthongondozási díjára (GYOD) jogosultak körében nincs életkori határ. A gyermeküket egyedül nevelők is igényelhetik a támogatást. A támogatást egy család csak egyszer veheti igénybe.

- **illetékmentesség CSOK igényléssel**

A gyermekekesek vagy gyermeket tervezők Családi Otthonteremtési Kedvezményrel (CSOK) vásárolt ingatlan esetén illetékmentességet élveznek. Így az ingatlan értékének 4%-át jelentő illeték is a családok megtakarítása lesz.

Mind új, mind használt lakás vásárlása esetén, forgalmi értéktől függetlenül teljes illetékmentességet biztosít a lehetőség.

Az illetékmentességet a 2021. január 1-jét követően kelt adásvételi szerződés alapján megvásárolt ingatlanokra vonatkozó vagyonszerzési ügyekben kell alkalmazni.

Abban az esetben, ha a vagyonszerző kizárólag megelőlegezett CSOK igénybevételével vált jogosulttá az illetékmentességre, azonban a vállalt gyermek nem születik meg, és emiatt a kedvezményt vissza kell fizetni – vagy a gyermekvállalási határidő

letelte előtt önkéntesen, vagy egyéb okból (pl. válás miatt) azt visszafizeti – a NAV intézkedik az illeték kiszabásáról.

Nem kell az illetéket megfizetni akkor, ha a CSOK-ot felvevő egészségügyi ok miatt nem képes teljesíteni a gyermekvállalási feltételt.

TÖBBGENERÁCIÓS CSOK

Az ún. többgenerációs CSOK¹⁴ esetében új lakásnak számít, ezért **egy gyermek esetén 600.000 forint, két gyermek esetén 2.600.000 forint, legalább három gyerek esetén pedig 10 millió forint CSOK-ra jogosít a tetőtér-beépítéssel vagy emelet-ráépítéssel létrehozott lakás** akkor, ha

- új, önálló társasházi tulajdoni különlapon nyilvántartott (vagy több lakásból álló osztatlan közös tulajdon esetén kizárólagos használati joggal érintett),
- lépcsőházból vagy szabadlépcsőn megközelíthető,
- külön bejárattal rendelkező,
- a CSOK szokásos szabályainak megfelelő
- újabb lakás jön létre.

Az eredeti lakóépületben, amelynek tetőtérében vagy emeletén az új lakás kialakításra kerül, az igénylőnek vagy gyermekének nem lehet tulajdonjoga.

A CSOK mellé két gyermekesek 10 millió, legalább három gyermekesek 15 milliós 3%-os kamattámogatott CSOK-hitelt is felvehetnek.

¹⁴ 686/2020. (XII. 29.) Korm. rendelet egyes otthontermelési tárgyú kormányrendeletek módosításáról

Társasházak tetőterének beépítésére is igénybe vehető a CSOK, ilyenkor külön bejáratú lakást kell kialakítani (elég az is, ha egyetlen ilyen lakást alakítanak ki). A támogatás feltétele, hogy ne ugyanaz a család lakjon a két lakásban, tehát társasházak esetében sem arról van szó, hogy egy emeleti lakás tulajdonosai felfelé terjeszkednek, hanem a tetőtérben létrehozott új otthonról kell legyen szó.

Zöld Otthon Program és Zöld CSOK Hitel röviden:¹⁵

Zöld Otthon Program:

2021. október 4-től a lakossági ügyfelek számára a bankok legfeljebb 2,5% fix kamatozású, 25 éves futamidőre igényelhető hitelt biztosítanak, mely legalább BB energetikai besorolású és legfeljebb 90 kWh/m²/év összesített energiaigényű új lakás építésére vagy vásárlására igényelhető. A maximum hitelösszeg 70 millió forint.

További információ az [MNB Zöld Otthon Program honlapján](#).

Zöld CSOK Hitel:

A zöld CSOK-hitel a Zöld Otthon Program fix kamatozású hiteléhez állami kamattámogatást nyújt, így a két gyermekkel rendelkezők vagy (házaspárként) ennyit vállalók 10, a legalább három gyermekkel rendelkező vagy (házaspárként) ennyit vállalók 15 millió forint erejéig igénybe vehetik a 0%-os kamatot. A zöld CSOK-hitel felvételének feltétele a vissza

¹⁵ <https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/csaladi-zold-penzugyek/zold-penzugyi-megoldasok/tamogatások-palyazatok/zoldebb-otthonok-tamogatással-zold-otthon-program-es-zold-csok-hitel>

nem térítendő CSOK-támogatás igénybevétele, az így szerzett ingatlan 10 éven belül nem idegeníthető el.
További információ a [Magyar Közlöny](#) vonatkozó [számában](#).