



ÖNKORMÁNYZATI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM TÁJÉKOZTATÓJA

AZ ÚJ LAKÁS VÁSÁRLÁSI CÉLÚ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKRÓL

(Érvényes 2008. február 1-jétől)

Tisztelt Érdeklődő, Tisztelt Lakásvásárló!

Köszönjük, hogy megtisztelte érdeklődésével az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztériumot! Ezzel a tájékoztatónkkal, az Ön könnyebb eligazodásához szeretnénk hozzájárulni. Ennek érdekében röviden összefoglaljuk a **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 az csak a hitelintézeti támogatásbírálókat/hitelbírálókat követően dől el.

Új lakás vásárlásához adható lakáscélú állami támogatások

1.) Vissza nem térítendő támogatások

- 1.1. lakásvásárlási kedvezmény (1994 előtti nevén szociálpolitikai kedvezmény),
- 1.2. lakásvásárlási kedvezményt megelőlegező kölcsön,
- 1.3. lakásvásárlási kedvezmény utóbb született gyermekek után
- 1.4. akadálymentesítési támogatás

2.) Támogatott lakáshitelek

- 2.1. kiegészítő kamattámogatású kölcsön,
- 2.2. jelzáloglevél kamattámogatású kölcsön,
- 2.3. fészekrakó állami kezességvállalás melletti kölcsön fiataloknak,
- 2.4. állami alkalmazottak részére állami kezességvállalás melletti kölcsön,

3.) Lakás-takarékpénztári megtakarítás

A következőkben az említett támogatásokat mutatjuk be, felsorolásuk sorrendjében.

1. Vissza nem térítendő támogatások

Új lakás vásárlásához a következő vissza nem térítendő támogatások vehetők igénybe

1.1. Lakásvásárlási kedvezmény

A méltányolható lakásigényt kielégítő lakásvásárlás céljára, a nagykorú támogatott magánszemély vásárlót az általa eltartott, vele közös háztartásban élő gyermekek és egyéb eltartott családtagok után a vételár megfizetéséhez vissza nem térítendő állami támogatásként lakásépítési kedvezmény illeti meg.

1.1.1. Ki veheti igénybe a lakásvásárlási kedvezményt?

Lakásvásárlási kedvezményt vehet igénybe az a magyar állampolgár, akinek magának, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, együttköltöző családtagjainak lakástulajdona, állandó használati joga vagy önkormányzati tulajdonban lévő, illetőleg szolgálati vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya nincs, vagy arról érvényesen írásban lemondott és a bérbeadó azt írásban elfogadta.

Ezeket a támogatásokat igénybe veheti továbbá az is,

- akinek, magának, házastársának, élettársának, kiskorú gyermekének vagy más együttköltöző családtagjának együttesen legfeljebb olyan lakás 50%-os tulajdoni hányada van, 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 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.

1.1.2 Ki lehet jogosult a magyar állampolgárokon kívül a kedvezmény 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 kedvezmény igénybevételéhez köteles:

- a) származási országának hatósága által kiállított hivatalos iratot és annak hiteles magyar nyelvű fordítását bemutatni a hitelintézetnek, mellyel igazolja, hogy saját magának, házastársának, élettársának, gyermekének és az együttköltöző családtag(ok)nak származási országában lakástulajdona nincs, valamint
- b) büntetőjogi felelőssége mellett írásban nyilatkozni arról, hogy a közvetlen támogatással építeni, vásárolni, bővíteni kívánt lakás a termőföldről szóló törvény szerinti elsődleges lakóhelyéül szolgál.

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

1.1.3 Mi minősül vásárlás esetén új lakásnak?

Műszakilag akkor új a lakás, ha azt alapozási munkáktól kezdődően **teljes egészében újonnan építették**, illetőleg - a nem családi vagy ikerházon megvalósuló - **emeletráépítéssel, vagy 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.

2005. február 1-jétől már nem lehet kedvezményt igényelni magánszemély által eladás céljára épített új lakáshoz.

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.

1.1.4. Ki minősül gyermeknek?

Gyermek az igénylő vér szerinti, örökbefogadott, gyámság alá vett, átmeneti vagy tartós nevelésbe vett gyermeke, aki **nem töltötte be a 16.** életévét, vagy **nappali tagozaton tanuló gyermek esetén a 25.** életévét. A kedvezményt egy gyermek után csak egyszer (egy alkalommal) lehet igénybe venni. Átmeneti vagy tartós nevelésbe vett gyermek esetében, aki a gyermek- és ifjúságvédő intézettel kötött megállapodás alapján legalább egy éve él az igénylőnél, mint nevelőszülőnél, ha ez utóbbi vállalja, hogy az elhelyezés három éven belüli megszűnése esetén a kedvezményt visszafizeti, ha másik gyermek gondozására megállapodást nem köt. 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.

Azt, hogy a gyermek(ek) az igénylő(k) háztartásában élnek, a helyi önkormányzat jegyzőjének kell igazolni a hitelintézet felé.

1.1.5. Mi a méltányolható lakásigény?

A méltányolható lakásigény az új lakásba beköltöző személyek számához igazodó szobaszám és az ahhoz kapcsolódó építési átlagköltség együttese.

A **lakásigény** akkor tekinthető **méltányolhatónak**, ha a lakás

- az igénylő és vele együttköltöző családtagok méltányolható lakásigényének mértékét nem haladja meg, és
- a lakás telekárát nem tartalmazó vásárlási költsége, eladási ára az ugyanolyan szobaszámú épített lakásoknak a lakáscélú állami támogatásokról szóló, többször módosított 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet mellékletében közzétett építési átlagköltségét nem haladja meg.

A méltányolható lakásigény mértéke a méltányolható szobaszámot jelenti, amely az együttköltözők számától függően a következő:

Együttköltözők száma (fő)	Minimális lakószobaszám (db)	Méltányolható (Maximális) lakószoba szám (db)
1-2	1	3
3	1,5	3,5
4	2	4

Négy fő felett a lakószobaszám alsóhatára minden további személynél fél szobával - három vagy több gyermeket nevelő család esetében legfeljebb három lakószobáig - felső határa egy szobával emelkedik.

Együttköltözők száma 4 fő felett <u>3, illetve több gyermek esetén</u> (fő)	Minimális lakószobaszám (db)	Méltányolható lakószoba szám (db)
5	2,5	5
6	3	6
7	3	7
8	3	8

A hatályos jogszabály mellékletében szereplő méltányolható lakásigény a következő:

Méltányolható költség (általános forgalmi adóval együtt, telekár nélkül)

Szobaszám	Budapesten és megyei jogú városokban (ezer forintban)	Más helységeken (ezer forintban)
1	10 500	9 500
1,5	12 500	11 500
2	15 000	14 000
2,5	17 500	16 500
3	19 500	18 500
3,5	22 000	21 000
4	24 500	22 500
4,5	27 000	25 000
5	29 000	27 000
5,5	31 500	29 500

6	33 500	31 500
6,5	36 000	33 500
7	38 000	36 000

A méltányolható lakásigény felső határát - az együttlakó, fiatal - 40 év alatti - házaspár esetében a legfeljebb két gyermekkel, egygyermekes fiatal házaspárok esetében további egy gyermekkel együtt számításba vett személyek száma alapján kell meghatározni.

1.1.6. Mi minősül lakószobának?

A lakószobák számának meghatározásánál a padlóburkolat jellegétől függetlenül:

- a **félszoba** hasznos alapterülete a 6 négyzetmétert meghaladja, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert,
- a **lakószoba** hasznos alapterülete meghaladja a 12 négyzetmétert, de – a meglévő, kialakult állapotot kivéve – legfeljebb 30 négyzetméter, amennyiben ennél nagyobb úgy két szobaként kell számításba venni. Amennyiben a nappali szoba, az étkező és a konyha osztatlan közös térben van, és hasznos alapterületük együttesen meghaladja a 60 négyzetmétert, úgy - egy lakás esetén egy alkalommal - két szobaként kell figyelembe venni.

A lakószobának legalább egy két méter széles – ajtó és ablak nélküli – falfelülettel kell rendelkeznie! Nem lakószoba a konyha, a közlekedési, az egészségügyi, valamint a tároló helyiség. Kettő fél lakószobát egy lakószobaként kell figyelembe venni.

1.1.7. Mekkora összegű kedvezmény vehető igénybe?

A kedvezmény összege

	Új lakás vásárlás esetén
első gyermek után:	900. 000,- Ft
második gyermek után:	1.500. 000,- Ft
harmadik gyermek után:	1.400. 000,- Ft
negyedik gyermek után:	800.000,- Ft
minden további gyermek után:	200. 000,- Ft
egyéb eltartott családtag után:	30. 000,- Ft

1.1.8. Ki vehető figyelembe a méltányolható lakásigény (lakószobaszám) kiszámításánál?

A méltányolható lakószobaszám meghatározásánál a nagykorú támogatott magánszemély építetöt, annak házastársát vagy élettársát valamint az általa eltartott, vele közös háztartásban élő gyermekeket és egyéb eltartott családtagokat lehet figyelembe venni.

Az együttlakó fiatal 40 év alatti gyermektelen házaspár esetében a méltányolható lakásigény meghatározásánál legfeljebb két születendő gyermeket, egygyermekes fiatal házaspárok esetében további egy születendő gyermeket is számításba kell venni.

1.1.9. Ki szereshet tulajdont a kedvezménnyel vásárolt lakásban?

A nagykorú támogatott magánszemély építető tulajdoni hányada legalább 50% kell legyen a kedvezménnyel épült lakásban. Házaspár, élettárs igénylők esetén a lakásban mindkét félnek tulajdont kell szereznie és azt az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. A lakásban az

igénylőn kívül csak az általa eltartott gyermek, vagy más együttköltöző családtag szerezhethet tulajdont.

1.1.10. Milyen kötelezettségei vannak a támogatott személynek?

A kedvezmény igénybevételével történő építés esetén a támogatott személy köteles az utolsó részfolyósítást követő egy éven belül bemutatni a hitelintézet számára a lakcímet igazoló hatósági igazolványt (lakcímkártyát), hontalan támogatott személy esetében bejelentőlapját, mely igazolja, hogy a támogatással épített ingatlan mindazon személyek lakóhelye, hontalan esetében szálláshelye, akiknek együttköltözésére tekintettel a méltányolható lakásigény megállapítása történt.

A lakást használatbavételi engedély kiadását követően 10 évig az ingatlan-nyilvántartásban a Magyar Állam javára szóló jelzálogjog valamint elidegenítési terhelési tilalom terheli.

A lakás használatbavételi engedély kiadását követően, de legfeljebb 10 éven belül, amennyiben a kedvezménnyel épített ingatlan eladásra kerül, úgy a lakásépítési kedvezményt vissza kell fizetni.

A lakás használatbavételi engedély kiadását követően, de legfeljebb 10 éven belül, amennyiben a kedvezménnyel épített ingatlan eladásra kerül, vagy lebontják – kivéve, ha a bontás természeti katasztrófa miatt vált szükségessé -, vagy az nem a támogatott személy és a vele együttköltözők lakóhelyéül szolgál, illetve a lakás használatát harmadik személynek átengedik, úgy a lakásépítési kedvezményt vissza kell fizetni. Ha a támogatott lakás helyett - a területileg illetékes jegyző engedélyével - legalább az eladási ár összegének megfelelő vételáru másik – új vagy használt - lakást kíván a tulajdonos vásárolni, építeni, úgy a kedvezményt nem kell visszafizetni, hanem építési szándék esetén, három éven belül, vásárláskor, pedig egy éven belül szükséges a másik ingatlant megszerezni. A másik lakás megszerzéséig a lakásépítési kedvezmény összegét a Magyar Államkincstárnál vezetett állami letéti számlára szükséges befizetni. A másik lakás megszerzésekor a letétben lévő összeget a Kincstár visszafizeti.

Amennyiben a támogatott lakás eladási árát csak részben fordítja a tulajdonos másik lakás vásárlására / építésére, úgy a nem lakásra fordított részre jutó arányos kedvezményt vissza kell fizetni.

1.1.12. Járhat-e támogatás a vásárlás után született gyermek(ek)re?

A kölcsönszerződés megkötését követően született, vagy örökbefogadott gyermek után a lakásvásárláshoz felvett kölcsön törlesztésére igényelhető utólagos kedvezmény. A támogatás a kölcsönszerződés megkötésekor érvényes összeg lehet, és az csak a fennálló tartozás erejéig igényelhető. A gyermek születésekor szükséges teljesíteni a lakásépítési kedvezmény igénylésére vonatkozó, a kölcsönszerződés megkötésekor hatályban volt feltételeket.

1.1.13. Mire kell még odafigyelni?

- A kedvezménnyel vásárolt lakásban az építető(k)nek, vásárló(k)nak legalább 50%-os tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie. **Házaspár, élettárs igénylők esetén a lakásban mindkét félnek tulajdont kell szereznie** és azt az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. A lakásban az igénylőn kívül csak az általa eltartott gyermek, vagy más együttköltöző családtag szerezhethet tulajdont.

- A támogatott személy a közvetlen támogatások, illetőleg a kamattámogatások 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, **a közvetlen támogatásra, illetve a kamattámogatásra jogosító feltételeknek való megfelelés megállapítását kérheti a Magyar Államkincstártól.** Hitelintézeti elutasító döntés esetén a felülvizsgálat iránti kérelmet az elutasítás igénylő általi kézhezvételétől számított 15 napon belül lehet benyújtani a Kincstár területileg illetékes regionális igazgatóságához.
- A lakásvásárlási kedvezményt **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 visszafizetett önkormányzati, munkáltatói támogatással,
 - b) a kiegyenlített lakáscélú hitelintézeti kölcsön összegével,
 - c) a számlával igazolt ingatlan-közvetítői jutalék összegével,
 - d) a támogatás nyújtásáról szóló szerződés megkötését legfeljebb egy évvel megelőzően vásárolt és az építés helyszínéül szolgáló építési teleknek az általános forgalmi adó (a továbbiakban: áfa) összegével növelt vételárával,
 - e) a támogatással 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,
 - f) olyan számlával, szerződéssel igazoltan kifizetett összeggel, amelyet az igénylő az általa vásárolt, de meg nem valósult lakásszerzésre fizetett ki, ha az összeg az értékesítés céljára lakást építő gazdasági társaság bíróság által elrendelt felszámolásának teljes befejezését követően nem térült meg.
- **A lakásvásárlást igazoló számlaként** csak olyan számla fogadható el, amelyet olyan egyéni vállalkozó, gazdálkodó szervezet állított ki, **amely szerepel számlakibocsátóként az APEH külön nyilvántartásában.**
- A lakástulajdonosnak a kedvezmény utolsó részfolyósítását követően legfeljebb egy éven belül **lakcímkártyával igazolnia kell, hogy a lakás mindazon személyek lakóhelye,** akiknek együttköltözésére tekintettel a méltányolható lakásigény megállapítása történt.

1.2. Lakásvásárlási kedvezményt megelőlegező kölcsön

A gyermektelen 40. életévét be nem töltött fiatal házaspár két gyermek, egy gyermekes fiatal házaspár, pedig további egy gyermek megszületését (teljesítését) vállalhatja.

A kedvezmény összegét kamatmentes kölcsönként kaphatják meg, melyet a gyermekek megszületésével törlesztenek. A megelőlegezett kedvezmény új lakás felépítésére nyújtható. A megelőlegezés időtartama alatt a házaspárnak nem kell sem a kamatot sem, sem a

költségeket fizetni, az esedékes kamatokat a hitelintézet a központi költségvetéssel számolja el. A gyermekvállalás „teljesítésének” határideje egy gyermek esetében 4 év, két gyermek esetében 8 év, mely időtartam az adásvételi szerződés megkötésének időpontjától kezdődik.

A gyermek megszületését az azt követő 60 napon a házaspárnak be kell jelentenie a hitelintézetnek, ennek elmulasztása esetén a gyermek megszületése és a bejelentés időpontja közötti időtartam alatt az állam által kifizetett kamatot, költséget és kamattámogatást vissza kell fizetniük.

Amennyiben e határidőig a gyermekek nem születnek meg, úgy kedvezményes kölcsönként törleszhető a fennálló tartozás. Gyermekvállalás teljesítésének számít az is, ha a gyermekvállalást azért nem tudja teljesíteni a házaspár, mert az egyik fél elhalálozik, vagy legalább 67%-os rokkanttá válik, illetve a gyermek a terhesség 26. hete után halva születik. A lombikbébi programban eredménytelenül részt vett házaspárok számára az állam elengedi a kamat és költség megfizetését, amennyiben az államilag támogatott meddőségkezeléseken eredménytelenül vettek részt, vagy a kezelés ellenjavallt.

1.3. Lakásvásárlási kedvezmény utóbb született gyermek után

A kölcsönszerződés megkötését született gyermek után a vásárláshoz felvett kölcsön törlesztésére igényelhető utólagos kedvezmény. A támogatás a kölcsönszerződés megkötésekor összeg lehet, és csak a fennálló tartozás erejéig igényelhető. A gyermek születésekor szükséges teljesíteni a lakásépítési kedvezmény igénylésére vonatkozó kölcsönszerződés megkötésekor hatályban volt feltételeket. Nem minősül lakáscélú kölcsönnek, ha az építési célú kölcsön kifizetésre került egy másik kölcsönből

1.4. Akadálymentesítési támogatás

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

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

2. A támogatott lakáshitelek

Új lakás vásárlásához a következő államilag támogatott hitelek vehetők igénybe

- 2.1. kiegészítő kamattámogatású kölcsön,
- 2.2. jelzáloglevél kamattámogatású kölcsön,
- 2.3. fészekrakó állami kezességvállalás melletti kölcsön fiataloknak,
- 2.4. állami alkalmazottak részére állami kezesség vállalás melletti kölcsön.

2.1. Kiegészítő kamattámogatású kölcsön

Házaspárok, vagy gyermeket nevelő támogatott személyek 30 millió Ft-ot meg nem haladó – a telekár nélkül, az általános forgalmi adóval együtt – költségű **új lakás vásárlásához** felvett, legfeljebb 15 millió Ft összegű - forint alapú - kamattámogatott kölcsönt vehetnek igénybe

kereskedelmi bankoknál, jelzálog-hitelintézeteknél és takarékszövetkezeteknél. A kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam a futamidő első 20 évében kamattámogatást biztosít.

A vásárlók tulajdoni hányada az új lakásban legalább 50%-ot el kell érjen.

Az adósnak, adóstársnak, ezek házastársának, élettársának és szülői felügyelete alatt álló kiskorú gyermekeinek, valamint az együttköltöző családtagjainak írásban tett nyilatkozata alapján államilag támogatott másik – vagy ha van, azt 360 napon belül vissza kell fizetni - lakásépítési, -vásárlási, -bővítési célú fennálló kölcsönük nem lehet. Kivéve, ha a szülő, nagyszülő, aki csak nagykorú gyermekének, unokájának államilag támogatott kölcsön ügyletében - tulajdont nem szerző – adóstárs, vagy azzá válik.

A kölcsönt a hitelintézet belső szabályzatai szerint bírálja el.

2.2. Jelzáloglevél kamattámogatású kölcsön

Támogatott természetes személyek legfeljebb 15 millió Ft összegű - forint alapú - kamattámogatott kölcsönt vehetnek igénybe jelzálog hitelintézeteknél és velük szerződéses kapcsolatban lévő kereskedelmi bankoknál és takarékszövetkezeteknél **új lakás vásárlásához**

A kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam a futamidő első 20 évében kamattámogatást biztosít. Az igénylők tulajdoni hányada az új lakásban legalább 50%-ot el kell érjen.

Az adósnak, adóstársnak, ezek házastársának, élettársának és szülői felügyelete alatt álló kiskorú gyermekeinek, valamint az együttköltöző családtagjainak írásban tett nyilatkozata alapján államilag támogatott másik – vagy ha van, azt 360 napon belül vissza kell fizetni - lakásépítési, -vásárlási, -bővítési célú fennálló kölcsönük nem lehet. Kivéve, ha a szülő, nagyszülő, aki csak nagykorú gyermekének, unokájának államilag támogatott kölcsön ügyletében - tulajdont nem szerző – adóstárs, vagy azzá válik.

A kölcsönt a hitelintézet belső szabályzatai szerint bírálja el.

A lakásvásárlási kedvezmény, az akadálymentesítési támogatás, valamint a támogatott kölcsönök igénybevételére vonatkozó részletes szabályokat a lakáscélú állami támogatásokról szóló, többször módosított 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet tartalmazza.

2.3. Fészekrakó állami kezességvállalás melletti kölcsön fiataloknak

A 35 év alatti fiatalok házaspárok, élettársak, vagy gyermeküket egyedül nevelő támogatott személyek lakást építhetnek – a lakáshitelhez kapcsolódó állami készfizető kezesség biztosításával – akik legalább 10%-os önerővel rendelkeznek. Az új lakás vételára nem haladhatja meg Budapesten és a megyei jogú városok esetén a 15 millió forintot (ÁFÁ-val 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 az építendő ingatlan értéke nem nyújt fedezetet.

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

A fészekrakó kölcsön lehet forint alapú, vagy deviza alapú.

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.**

2.4. Állami alkalmazottak részére állami kezességvállalás melletti kölcsönök

Köztisztviselők, közalkalmazottak, honvédség, fegyveres testületek hivatásos állományú tagjai, bírák, ügyészek, igazságügyi dolgozók állami kezességvállalás mellett – a hitelintézeti belső szabályoknál nagyobb összegű -kedvezményes kölcsönt vehetnek fel új lakás vásárlásához.

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 az építendő ingatlan értéke nem nyújt fedezetet.

Ez a kezességvállalás csak a forint alapú kiegészítő és jelzáloglevél kamattámogatású kölcsönökhöz adható.

Az állami alkalmazottak kezességes kölcsönére vonatkozó **részletes szabályok** az egyes **ágazati jogszabályokban található**. (a köztisztviselők jogállásáról szóló 1992. évi XXIII. törvény, a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény, az ügyészségi szolgálati viszonyról és az ügyészségi adatkezelésről szóló 1994. évi LXXX. törvény, a fegyveres szervek hivatásos állományú tagjainak szolgálati viszonyáról szóló 1996. évi XLIII. törvény, a bírák jogállásáról és javadalmazásáról szóló 1997. évi LXVII. törvény, az igazságügyi alkalmazottak szolgálati jogviszonyáról szóló törvény, a Magyar Honvédség hivatásos és szerződéses állományú katonáinak jogállásáról szóló 2001. évi XCV. törvény)

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

A támogatásra való jogosultságnak és a támogatás mértékének megállapítását az új lakás vásárlásáról szóló adásvételi szerződés megkötését követő 120 napon belül (4 hónapon belül) kell kérni a hitelintézettől!

Lakáscél megvalósítása

A hitelintézet a lakásépítési kedvezmény és az akadálymentesítési támogatás (közvetlen támogatások) nyújtását nem tagadhatja meg, ha a támogatott személy a személyi és egyéb feltételeknek megfelel, és a lakáscélját kölcsön igénybevétele nélkül - a hitelintézet számára bizonyíthatóan - meg tudja valósítani.

Amennyiben az igénylő lakáscélját kölcsön igénybevételel tudja csak megvalósítani, úgy a közvetlen támogatások csak abban az esetben igényelhetők, ha a hitelintézet az igényelt kölcsön felvételéhez hitelképesnek minősíti.

A lakásépítési kedvezmény és az akadálymentesítési támogatás bírálatáért felszámítható díjak

A hitelintézet az igénylőtől, amennyiben lakáscélját kölcsön igénybevétele nélkül valósítja meg a közvetlen támogatásokra való jogosultság elbírálásért – kivéve a megelőlegező kölcsönt – a támogatás összegének 1,5%-át, de legfeljebb 30 ezer forint, az értébecslés és a helyszíni szemle díját nem tartalmazó bírálati díjat kérhet.

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, vagy a takarékszövetkezeteket szíveskedjék megkeresni!

Köszönjük figyelmét!