

A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK)¹

JÁRVÁNYÜGYI KÉSZÜLTSEGI IDŐSZAK VÉDELMI INTÉZKEDÉSEIRŐL	2
A CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY (CSOK).....	9
I. Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó családi otthonteremtési kedvezmény.....	9
I./1. Ki igényelhet CSOK-ot új lakás építésére vagy vásárlására?	9
I./2. A CSOK feltételei.....	11
I./3. A CSOK új lakásra vonatkozó feltételei és összege	13
I./4. A CSOK igénylésének és folyósításának szabályai	16
I./5. A megelőlegezett vagy jövőre vállalt gyermekekre vonatkozó CSOK szabályai.....	18
II. CSOK használt lakás vásárlásához vagy bővítéséhez	21

¹ Utolsó frissítés: 2020.08.31. napján hatályos jogszabályok és 2020.09.21. napján hatályos járványügyi szabályok szerint

JÁRVÁNYÜGYI KÉSZÜLTSEGI IDŐSZAK VÉDELMI INTÉZKEDÉSEIRŐL²

2020. szeptember 21-étől mindenki köteles – a hatodik életévét be nem töltött kiskorú kivételével – orvosi maszkot, munkavédelmi maszkot, illetve textil vagy más anyagból készült maszkot (a továbbiakban együtt: maszk) **olyan módon viselni, hogy az az orrot és a száját folyamatosan elfedje, valóban maszkot kell viselni, nem elég például sállal vagy kendővel eltakarni a száját** a tömegközlekedési eszközökön, illetve a várakozás során, az üzletekben (vendéglátó üzlet vendégeit kivéve), kulturális rendezvényeken (fellépők kivételével), moziban, múzeumokban, könyvtárakban, színházakban, közösségi színtereken, levéltárakban, ügyfélfogadó helyiségekben (közigazgatási szerv, posta esetében, illetve egyéb olyan ügyintézési helyiségben, ahol rendszeresen 5 főnél többen várakoznak).

Az egészségügyi intézményekben ugyancsak kötelezővé tették a maszkviselést (kivétel: betegek kórteremben), a szociális intézményekben pedig a dolgozóknak akkor kell maszkot hordaniuk, ha az ellátottakkal érintkeznek (közvetlenül, vagy tartósan 1,5 méteren belüli távolságban). Az intézményi ellátottaknak a közösségi programok során lehetőség szerint ugyancsak maszkot kell viselniük.

A felelősség az üzemeltetőké, az ő kötelezettségük a fentiek betartatása (szankciók előírásával, tömegközlekedésből,

² 431/2020. (IX. 18.) Korm. rendelet a járványügyi készüeltségi időszak védelmi intézkedéseiről

látogatásból kizárással), amelyet a kormányhivatalok és a kereskedelmi hatóság köteles ellenőriznek.

A kereskedelmi hatóság számos szankciót alkalmazhat:

1. a kötelezettség első alkalommal történő megszegése esetén **figyelmeztetést** alkalmaz,
2. a kötelezettség második alkalommal történő megszegése esetén **100.000 forinttól 1.000.000 forintig** terjedő bírságot szab ki,
3. a kötelezettség harmadik alkalommal történő megszegése esetén az üzletet, illetve a helyiséget legalább **3 napra, legfeljebb egy év időtartamra ideiglenesen bezárathatja,**
4. a kötelezettség negyedik alkalommal történő megszegésétől kezdve az üzletet, illetve a helyiséget legalább a **kötelezettségszegések alkalmainak számával megegyező számú napra, legfeljebb egy év időtartamra ideiglenesen bezárathatja.**

A szankciók azonos napon több egymást követő ellenőrzés alkalmával is kiszabható.

A szankció nem alkalmazható, ha az üzemeltető a szükséges intézkedéseket megtette a jogellenes helyzet felszámolása érdekében, így különösen ha

1. a jogsértő személyt felszólította távozásra,
2. a jogsértő személy kiszolgálását megtagadta, és
3. azt követően, hogy a jogsértő személy a távozásra történő felszólításnak nem tett eleget, a rendőrséget értesítette.

Speciális szabályok alkalmazandóak az oktatási intézményekben (belépés korlátozása, testhőmérséklet mérés), valamint a zenés, táncos rendezvények esetében, illetőleg a vendéglátó üzletek nyitva tartására.

2020. szeptember 21-étől a zárt helyen vagy a nem zárt helyen tartott, a zenés, táncos rendezvények működésének biztonságosabbá tételéről szóló 23/2011. (III. 8.) Korm. rendelet szerinti zenés, táncos rendezvény (a továbbiakban: rendezvény) – függetlenül annak nyilvános vagy nem nyilvános, valamint alkalmi vagy rendszeres jellegétől – abban az esetben tartható meg, ha a rendezvény helyszínén a jelenlévők létszáma – beleértve az ott foglalkoztatott személyeket – egy időben nem haladja meg **az 500 főt.**

A rendezvény helyszínén – az ott foglalkoztatottak kivételével – 23.00 óra után 06.00 óráig tilos tartózkodni.

Szintén szeptember 21-étől a vendéglátó üzletben 23.00 óra után 06.00 óráig az ott foglalkoztatottak kivételével tilos tartózkodni, kivétel: a vendéglátó üzletben 23.00 óra után 06.00 óráig az élelmiszer elvitelre történő megrendelése és átvétele, valamint a vételár megfizetése céljából és időtartamára megengedett a tartózkodás.

Szeptember 19-ével hatályát veszítette ugyanakkor a járványügyi készültségi időszak védelmi intézkedéseiről szóló 285/2020. (VI. 17.) Korm. rendelet.

Utazási korlátozások³

A járványügyi készültségi időszak **utazási korlátozásairól** szóló 408/2020. (VIII. 30.) Korm. rendelet 3. § a)–c) pontjában, valamint 7. § (3) bekezdés b) pontjában a „14” szövegrész helyébe a „10” szöveg lép, azaz a magyar állampolgárok Magyarországra történő belépésének

³ 432/2020. (IX. 18.) Korm. rendelet egyes kormányrendeleteknek a járványügyi készültségi időszak védelmi intézkedéseivel kapcsolatos módosításáról

szabályai keretében, ha a magyar állampolgár esetében az egészségügyi vizsgálat fertőzés gyanúját nem állapítja meg, és

- a magyar állampolgár magyarországi lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, 10 napra hatósági házi karanténban,
- a nem külföldön élő magyar állampolgár magyarországi lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, 10 napra az illetékes járványügyi hatóság által kijelölt karanténban,
- a külföldön élő magyar állampolgár magyarországi lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, 10 napra az illetékes járványügyi hatóság által kijelölt karanténban vagy hatósági házi karanténban

kerül elhelyezésre.

Az engedélyes a Magyarországra való belépés során egészségügyi vizsgálaton eshet át, amelynek tűrésére köteles,

- akinél az egészségügyi vizsgálat során a fertőzés gyanúja nem merül fel, 10 napra az illetékes járványügyi hatóság által kijelölt karanténban vagy hatósági házi karanténban kerül elhelyezésre.

A térítési díj ellenében igénybe vehető egyes egészségügyi szolgáltatások térítési díjáról⁴

Az influenza megbetegedés elleni védőoltáshoz oltóanyag a 2020. és 2021. évben térítésmentesen igényelhető. (2020. október 1-jén lép hatályba).

⁴ 433/2020. (IX. 18.) Korm. rendelet a térítési díj ellenében igénybe vehető egyes egészségügyi szolgáltatások térítési díjáról szóló 284/1997. (XII. 23.) Korm. rendelet módosításáról

Az a személy, aki a SARS-CoV-2 RT-PCR mintavételt és laboratóriumi vizsgálatot térítés ellenében veheti igénybe, jogszabály eltérő rendelkezése hiányában legfeljebb az alább meghatározott díj fizetésére kötelezhető:

17. Járványügyi készültség idején a SARS-CoV-2 RT-PCR módszerrel történő kimutatására vonatkozó vizsgálat díja	17 000 Ft
18. Járványügyi készültség idején a SARS-CoV-2 RT-PCR mintavétel díja	2 500 Ft

Ez nem alkalmazható abban az esetben, amikor az Ebtv. szerinti biztosított a SARS-CoV-2 RT-PCR mintavételt és laboratóriumi vizsgálatot az Egészségbiztosítási Alap terhére veszi igénybe. (2020. szeptember 21-étől hatályos)

Amennyiben a tesztelést házi orvos, kórház vagy hatóság rendeli el protokoll alapján, akkor továbbra sem kell majd fizetni. A hatósági ár azokra vonatkozik, akik önszántukból kérnek PCR-tesztet.

Eljárásrend az új koronavírussal kapcsolatban⁵

A Nemzeti Népegészségügyi Központ új eljárásrendet adott ki arról, hogyan kell kezelni a koronavírusos betegeket, a gyanús eseteket és a kontaktokat. 2020. szeptember 21-től a

⁵ Nemzeti Népegészségügyi Központ Eljárásrend a 2020. évben azonosított új koronavírussal kapcsolatban (követendő járványügyi és infekciókontroll szabályok) 2020. szeptember 21.

házi orvos PCR-teszt nélkül is koronavírus-fertőzöttnek minősítheti azt, aki a fertőzés tüneteit mutatja: tehát köhög, láza, vagy nehézlégzése van, esetleg az ízérzés hiánya vagy zavara jelentkezik.

PCR-tesztet csak akkor kötelező kérni, ha a páciensnek koronavírusra utaló tünetei vannak, és emellett

- az előző 14 napban koronavírus-fertőzött területen járt,
- vagy az előző 14 napban szoros kapcsolatban volt megerősített vagy valószínűsített fertőzöttel,
- vagy járó- illetve fekvőbeteg-ellátásra szorult,
- vagy közvetlen betegellátásban részt vevő egészségügyi dolgozó,
- vagy az előző 14 napban olyan bentlakásos intézmény lakója vagy dolgozója volt, ahol a kockázati csoportba tartozó személyeket gondoznak.

Akit a házi orvosa csak a tünetei alapján minősít fertőzöttnek, de nem tesztelnek, azt csak az orvos utasíthatja otthoni elkülönítésre, de nem kerül hatósági házi karanténba.

A pácienseket három csoportba sorolják:

- gyanús eset az, aki köhög, láza van, nehéz a légzése vagy hirtelen elvesztette a szaglását, ízlelését, vagy az orvosa úgy ítéli meg, hogy fertőzésgyanús,
- valószínűsített eset az, aki a fenti kritériumokon kívül az előző két hétben szoros kapcsolatban volt fertőzöttel, vagy olyan bentlakásos intézmény lakója, dolgozója, ahol járvány zajlik, illetve az, akinél a fertőzésre jellemző radiológiai eltérés kimutatható,
- megerősített eset pedig az, akinél klinikai mintában kimutatták a SARS-CoV-2-t.

Új szabály, hogy a kontaktkutatás során a fertőzőtől szoros kontaktusba került személyeknél csak akkor kötelező a PCR-teszt, ha az egészségügyi ellátórendszerben vagy a tartós ápolási és gondozási intézményekben ellátottak vagy dolgoznak.

A kontaktok esetében a járványügyi megfigyelés új időtartama 10 nap, és nem helyettesíthető két negatív PCR-teszttel.

Hitelfizetési moratórium

Január elsejétől további 6 hónappal meghosszabbítják a hitelmoratóriumot:

- gyermeket nevelő családok esetében a gyermekek számától függetlenül,
- a nyugdíjasok,
- munkanélküliek,
- közfoglalkoztatottak számára,
 - ezekben az esetekben nem kell kérni a moratóriumot, hanem automatikus, akkor kell jelezni, ha nem akarnak élni vele, ha a moratórium lehetősége ellenére fizetni szeretnének,
- vállalkozások számára akkor, ha bevételük több, mint 25%-kal csökkent és kérik,
 - ebben az esetben kérni kell a moratóriumot, nem automatikus, jelezni kell, ha élni kívánnak vele.

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 kormányrendelet⁶ 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.

⁶ 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.⁷

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 ⁸	Meglévő és vállalt gyermekek után, maximum 3 gyermek vállalható (megelőlegezett CSOK)

⁷ Az se, aki a megelőlegező kölcsön visszafizetésre jogerősen kötelezett.

⁸ 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 jogszabály⁹ szerint biztosított (kivéve a közfoglalkoztatott személyt), vagy
- a felsőoktatásról szóló törvény¹⁰ 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, amelyben legfeljebb 30 nap megszakítás van.

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:

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

⁹A társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény (Tbj.).

¹⁰A nemzeti felsőoktatásról szóló 2011. évi CCIV. törvény.

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

- Egyedülállóknak 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 gyermekekre 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.¹¹

A vissza nem térítendő támogatás összegét építés esetén az új lakás bekerülési költségére vagy vásárlás esetén a vételár megfizetésére lehet felhasználni. Ezért bár nincs felső határ, azt minden esetben vizsgálják.

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

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.

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 igénybevételel 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 közzétételétől 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 készütségi fokkal arányosan és utólagosan történik. Így a folyósítás akkor kezdhető meg, ha az építetű 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.

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

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 ¹²

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.

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 szerezhettek 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.

¹² 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, hálósoba, étkező, konyha, étkezőkonyha, fürdőszoba, WC, kamra, tároló, gardrób, mosókonyha, kazánhelyiség és egyéb fűthető helyiség, ide nem értve a gépjárműtárolót és a pincszinti 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

A családi otthonteremtési kedvezmény Magyarország területén

- használt lakás vásárlása,

- meglévő lakás bővítése, továbbá
 - tanya, birtokközpont vagy preferált kistelepülés 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 megkötni 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)