

Változások az otthonteremtési támogatásokban –

összefoglaltuk, mire kell figyelni

Módosulnak egyes lakástámogatások egy új kormányrendelet szerint: a csok és az otthonfelújítási támogatás is érintett. Cikkünkben összeszedtük, mire érdemes figyelni 2022. január elsejétől az érintett családoknak.

Különbözeti CSOK igénylése

2022. január elsejétől **lehetőség van a CSOK-ot akár kétszer is igényelni** már **megkezdett építkezés, bővítés vagy korszerűsítés** esetén. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy az igénylők fenti lakáscélra már kaptak CSOK-ot, de a még folyamatban lévő munkálatok ideje alatt úgy döntenek, hogy további vállalt, vagy esetleg időközben a családba érkező gyermek után is szeretnék kihasználni a támogatást.

Az igényelhető összeg a további gyermekekkel együttesen igénybe vehető támogatási összeg és a már megkötött CSOK igénybevételeéről szóló támogatási szerződés szerinti összeg **különbözete**.

Az igénybevétele **feltétele, hogy a korábbi munkálatok még tartanak**, valamint a korábbi építési költségvetést legalább a különbözeti támogatási összegnek megfelelő költséggel meg kell emelni és fontos, hogy azt a hitelintézet el is fogadja.

Nézzük ezt kicsit részletesebben:

Építés, bővítés, vagy korszerűsítés megvalósítására CSOK szerződéssel rendelkező ügyfél, **ha a támogatási cél megvalósítása még folyamatban van** (az ingatlan használatbavételi engedéllyel, hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkezik, vagy a munkálatok befejezése még nem került bejelentésre), akkor a **korábbi igénylésnél figyelembe nem vett további gyermek** (a kérelem benyújtásakor 12. várandóssági hetet betöltött, megszületett, örökbefogadott, vagy vállalt - gyermekekre (a továbbiakban: további gyermek)) **után is igényelhet CSOK-ot**.

Az igényelhető Különbözeti CSOK összege (továbbiakban: különbözeti CSOK összeg) a korábbi és a további gyermekek száma alapján együttesen igénybe vehető támogatási összeg, csökkentve a már megkötött korábbi szerződés alapján járó CSOK összegével, illetve az esetlegesen már szerződött utólagos CSOK (400.000 Ft/gyermek) összegével.

A különbözeti CSOK igénylésének a feltétele, hogy

- a korábbi költségvetés legalább az igényelt különbözeti CSOK összegével megemelésre kerüljön és ezt a módosítást az értékbecslő el is fogadja, valamint
- az ingatlan hasznos alapterülete a korábbi, az utóbbi és a további gyermekek együttes száma alapján is teljesítse a rendeletben előírt mértéket.

A támogatási kérelmet a különbözeti CSOK összegre kell benyújtani. A korábban megkötött támogatási szerződés az új feltételek szerint kerül módosításra. Az ilyen CSOK már a 2022. január elsejét megelőzően megkötött szerződések módosításaként is igényelhető.

CSOK szabályok változása

- **A korábbi, vissza nem fizetett CSOK, főszabály szerint minden esetben levonandó az újonnan igényelt CSOK összegéből,** nemcsak abban az esetben, ha azt az igénylővel közös háztartásban élő gyermek után, vagy gyermekvállalás miatt igényelték. Abban az esetben viszont, ha az ügyfelek a CSOK összegének meghatározásakor a levonással járó számítási mód helyett azon gyermek figyelmen kívül hagyását választják, aki után korábban már támogatást, vagy megelőlegező kölcsönt vettek igénybe, **új szabály, hogy csak olyan gyermek hagyható figyelmen kívül, aki az igénylés időpontjában még megvan, és gyermeknek számít.**
- Amennyiben **több lakásból álló osztatlan közös tulajdon esetén** a támogatott személynek a kedvezménnyel érintett lakásra vonatkozóan kizárólagos használati joga áll fenn, **a használati jognak nem feltétele, hogy az ingatlan-nyilvántartásban is nyilvántartva legyen.** Az ilyen kizárólagos használati jogról a támogatott személy továbbra is nyilatkozik.
- **Korábbi megelőlegezett CSOK esetén újabb megelőlegezett CSOK szerződés csak akkor köthető, ha a korábbi gyermekvállalás teljesült,** vagy a korábbi összeg nem teljesült gyermekvállalásra jutó hányada **visszafizetésre került.**

Megelőlegezett CSOK igénylése több alkalommal

Megelőlegezett CSOK-ról akkor beszélünk, amikor az igénylő házaspár vállalt gyermek vagy a kérelem benyújtásakor a 12. várandóssági hetet még be nem töltött magzat után igényli a támogatást. A házaspárnak vállalt gyermek után akkor van lehetősége megelőlegezett CSOK-ot igényelni, ha legalább egyikük 40 év alatti a támogatási kérelem benyújtásakor.

Míg korábban megelőlegezett CSOK-ot kizárólag egy alkalommal lehetett igényelni, addig a 2021. szeptember 29-től hatályos CSOK rendelet már lehetővé tette a többszöri igénylést is meghatározott feltételekkel (teljesült gyermekvállalás, önkéntes visszafizetés). **2022. január elsejétől** pedig az alábbi módon nyílik lehetőség megelőlegezett CSOK újból igénylésére:

-A támogatott személyek által korábbi támogatási szerződésben vállalt gyermek már megszületett.

-A támogatott személyek által korábbi támogatási szerződésben vállalt gyermek még nem született meg, de az igénylők a korábbi támogatási összegnek legalább a nem teljesült gyermekvállalásra jutó hányadát visszafizették.

-Ez utóbbi esetben a támogatás visszafizetését követően tehát vállalt gyermekek után ismételten elérhető lesz a CSOK újabb lakáscél esetén vagy 2022. január elsejétől – építés, bővítés, korszerűsítés esetén – akár ugyanazon lakáscélra is.

- Építés esetén amennyiben az **épülő lakást még a használatbavételi engedély, hatósági bizonyítvány kiállítását megelőzően átruházzák, a telekárral csökkentett ellenérték 70 %-át** nemcsak adásvételi szerződéssel, vagy számlával lehet igazolni, hanem **bírósági, hatósági határozattal, árverési jegyzőkönyvvel is.**

Otthonfelújítási Támogatáshoz kapcsolódó jogosultsági változások

Az otthonfelújítási támogatás – és így az otthonfelújítási kölcsön – igénylésének az is feltétele, hogy

- ha van olyan **25 életévét már betöltött, megváltozott munkaképességű személy, aki gyermeknek minősül, és akire vonatkozóan a támogatást igénybe veszik, szintén figyelembe vehető a támogatott lakásban meglévő 50%-os tulajdoni hányad vizsgálata** során.
- az igénylés során **a tulajdonostársak teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt határozata is elfogadható a kizárólagos használati jog igazolása érdekében** az eddigi igazolási módokon kívül, ha az tartalmazza a tulajdonostársak neve mellett az aláírásukat, tulajdoni hányadukat is. **Ha a határozat meghozatalát követően történt a tulajdoni hányad megszerzése, akkor a tulajdonjog-átruházásról szóló, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre benyújtott okiratmásolat benyújtása is szükséges.** Elfogadható továbbá bírósági ítélet is az igazolás érdekében.
- a benyújtandó adóigazolás esetén új feltételként került előírásra, hogy **a kérelem benyújtásához képest 15 napon belül kiállított „0”-ás/ köztartozásmentes adóigazolás** fogadható el.