

Száma: 13928-4/2015.

Előkészítő: Gonda Renáta vagyongazdálkodási és
hasznosítási ügyintéző

A tájékoztató törvényességi ellenőrzője:

Dr. Kiss Imre jegyző

TÁJÉKOZTATÓ a Családok Otthonteremtési Kedvezményéről

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 06.) Kormányrendelet alapján, 2015. július 1-jét követően a családok otthonteremtési kedvezménye (korábbi nevén lakásépítési támogatás, köznyelven: szocpol) mint vissza nem térítendő állami támogatás igényelhető a lakosság számára.

A fentiekre tekintettel kiemelt fontosságú a tájékoztatás, hiszen az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 34/2013. (XII. 20.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: Ör.) alapján az önkormányzati tulajdonú lakások a bérlők által megvásárolhatóak.

Az Ör. 3. § (1)-(3) bekezdései alapján a vételár megállapítás szempontjából:

- (1) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett üres és beköltözhető lakás forgalmi értékének 95 %-a.
- (2) Ha a lakást a bérlő vagy a bérlőtárs vásárolja meg, a vételárba be kell számítani a szerződés tárgyát képező lakásra a bérlő által az önkormányzat vagy jogelődje részére ténylegesen befizetett, vagy a kiutaló határozatban jóváírt lakás-használatbavételi díj összegét.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt kedvezmény a bérlőt csak akkor illeti meg, ha saját részére szerez tulajdonjogot és csak arra az összegre, amelyet a bérbeadón keresztül közvetlenül az önkormányzat vagy jogelődje javára fizetett meg.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanokat a bérlők egy összegben és részletfizetéssel is megvásárolhatnak, amelyet az Ör. 4. § (1)-(7) bekezdései szabályoznak:

- (1) Ha a lakást az Ltv. alapján elővásárlási joggal rendelkező jogosult vásárolja meg, a vételárat egy összegben, vagy kérelmére havonként egyenlő részletben legalább 15 évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.
- (2) Ha az (1) bekezdés szerint jogosult az egy összegű teljesítést vállalja és a teljes vételárat a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, részére a vételár 10 %-ának megfelelő összegű árengedményt kell megállapítani. Szerződéskötéssel egyidejű kifizetésnek tekinthető hitelintézet közreműködésével történő legkésőbb 90 napon belüli halasztott megfizetés is.
- (3) Ha az (1) bekezdés szerinti jogosult a vételárat részletfizetéssel kívánja megfizetni, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 %-át egy összegben kell megfizetnie.
- (4) Részletfizetés esetén az éves kamat mértéke 10 %.
- (5) Ha a jogosult a szerződés megkötésétől számított 1 éven túl, de 3 éven belül fizeti meg a vételár-hátralékot, a fennálló tartozásra 12 % engedmény illeti meg.
- (6) Ha a jogosult a szerződés megkötésétől számított 7 éven belül fizeti meg a vételár-hátralékot, a fennálló tartozásra 8 % engedmény illeti meg.
- (7) A részletfizetési kedvezménnyel történő értékesítés esetén a törlesztési határidő elmulasztásakor az adóst a teljesítésre teljesítési határidő kitűzésével írásban fel kell szólítani

A **családok otthonteremtési kedvezménye** (a továbbiakban CSOK), 2015. július 1-jét követően az alábbi célokra igényelhető:

1. 2008. július 1-jén vagy azt követően kiadott:

- építési engedéllyel rendelkező és legalább "B" tervezett energetikai minősítésű új, összkomfortos **lakás építéséhez,**
- használatbavételi engedéllyel, vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal és legalább "B" energetikai minősítéssel rendelkező új **lakás vásárlásához.** Építés, illetve vásárlás esetén

sem haladhatja meg a fajlagos négyzetméterár a 300 ezer forintot, alacsony energiafogyasztású lakás esetében pedig a 350 ezer forintot.

2. **Legfeljebb 350 ezer Ft/m² vételárú, legalább komfortos, használt lakás vásárlásához, de a vételár nem haladhatja meg a területileg meghatározott vételár maximumot, melyek a következők:**
 - **Közép-Magyarország** (Budapest és Pest megye) - Budapesten: 35 millió forint; városokban: 28 millió forint; egyéb településeken: 23 millió forint.
 - **Dunántúl** (Fejér, Komárom-Esztergom, Veszprém, Győr-Moson-Sopron, Vas, Zala, Baranya, Tolna, Somogy megye) - megyeszékhelyeken: 28 millió forint; városokban: 23 millió forint; egyéb településeken: 18 millió forint.
 - **Alföld és Észak** (Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves, Nógrád, Hajdú-Bihar, Jász-Nagykun-Szolnok, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Bács-Kiskun, Békés, Csongrád megye) - megyeszékhelyeken: 25 millió forint; városokban: 19 millió forint; egyéb településeken: 16 millió forint.
3. **Meglévő, legalább komfortos (vagy a bővítéssel azzá váló) használt lakás bővítéséhez.**

A CSOK igényelhető életkortól függetlenül a természetes személyek már meglévő gyermekek és a terhesség betöltött 24. hetét követően a magzat vagy ikermagzat után, valamint a 40. életévüket be nem töltött házaspárok a nevelt gyermekek számától függetlenül, minimum egy, legfeljebb két gyermek vállalása esetében (megelőlegezett kedvezmény), akár használt lakóingatlan esetén is.

A megállapítható kedvezmény összege függ a meglévő, a terhesség 24. hetét betöltött magzat vagy ikermagzat és a vállalt gyermekek együttes számától, a lakás hasznos alapterületétől és a lakás energetikai besorolásától. A következő táblázat szemlélteti a kedvezmények mértékét:

A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK, az új szocpol) 2015. július 1-től igénybe vehető vissza nem térítendő kedvezményének mértéke:					
Eltartott gyermekek száma	Ingatlan hasznos alapterülete (m ²)	CSOK (új szocpol) alapösszeg	„A” energia-minősítésű lakás esetén a CSOK összege	„A+” energia-minősítésű lakás esetén a CSOK összege	Alacsony energia-fogyasztású lakás esetén a CSOK összege
1 gyermek	40-55 m ²	500.000 forint	550.000 forint	600.000 forint	650.000 forint
1 gyermek	55,01-160 m ²	600.000 forint	660.000 forint	720.000 forint	780.000 forint
2 gyermek	50-65 m ²	800.000 forint	880.000 forint	960.000 forint	1.040.000 forint
2 gyermek	65,01-80 m ²	1.000.000 forint	1.100.000 forint	1.200.000 forint	1.300.000 forint
2 gyermek	80,01-160 m ²	1.300.000 forint	1.430 00 forint	1.560 00 forint	1.690.000 forint
3 gyermek	60-75 m ²	1.200.000 forint	1.320.000 forint	1.440.000 forint	1.560.000 forint
3 gyermek	75,01-90 m ²	1.500.000 forint	1.650.000 forint	1.800.000 forint	1.950.000 forint
3 gyermek	75,01-160 m ²	2.000.000 forint	2.200.000 forint	2.400.000 forint	2.600.000 forint
4 gyermek	70-85 m ²	1.600.000 forint	1.760.000 forint	1.920.000 forint	2.080.000 forint
4 gyermek	85,01-100 m ²	2.000.000 forint	2.200.000 forint	2.400.000 forint	2.600.000 forint
4 gyermek	100,01-160 m ²	2.500.000 forint	2.750.000 forint	3.000.000 forint	3.250.000 forint

A CSOK „C” (követelménynek megfelelő) energetikai minősítési osztálynál kedvezőtlenebb energetikai minősítési osztályú egy lakásos lakóépület vásárlása illetve bővítése esetén abban az esetben igényelhető, ha az igénylő a hitelintézet részére benyújtja a lakóépület fekvése szerint illetékes építésügyi hatóság által kiállított, 30 napnál nem régebbi hatósági bizonyítványt arról, hogy a lakóépület állapota az élet- és vagyonbiztonságot közvetlenül és súlyosan nem veszélyezteti. Nem egy lakásos lakóépület esetében a hatósági bizonyítvány nem szükséges.

A CSOK-ot csak **az veheti igénybe**, akinek, vagy házastársának, gyermekének, együttköltöző családtagjainak **nincs lakástulajdona és/vagy állandó használati joga**, illetve önkormányzati tulajdonban lévő és szolgálati munkakörhöz kötött lakásra **bérleti jogviszonya** vagy **lízingelt lakása**. Az igénylőnek **köztartozásmentes adózónak kell lennie**, illetve rendelkeznie kell bejelentett, **minimum fél éve fennálló társadalombiztosítási jogviszonnyal**.

A kedvezmény folyósítását követően 1 éven belül - érvényes lakcímkártyával - kell igazolni, hogy a lakás mindazon személyek lakóhelye, akiknek együttlakását vagy együttköltözését a kérelem benyújtásakor vállalták.

A CSOK-kal érintett lakásra - 10 évig - a magyar állam javára jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre. A kedvezménnyel érintett lakást ezen időszak alatt hasznélvezet vagy használati jog nem terhelheti.

A kedvezmény a szerződött hitelintézetektől igényelhető. A támogatást a Magyar Államkincstár partnereként a meglévő új vagy használt ingatlan esetében a hitelintézetek egy összegben utólag folyósítják minden esetben. A folyósítás akkor kezdhető meg, ha az építetű támogatott személy a családok otthonteremtési kedvezményén és a hitelintézeti kölcsönön kívül saját erejét a lakás építésére/vásárlására már felhasználta.

Az önkormányzati bérlakások bérlőivel ismertetjük a kedvezmény igénybevételének lehetőségét és az érdeklődők számára biztosítjuk a finanszírozásban részt vevő hitelintézetek kihelyezett tájékoztatójának megszervezését.

A leírtak alapján előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLAT - ot:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 06.) Kormányrendelet alapján a családok otthonteremtési kedvezményéről szóló tájékoztatást megismerte és elfogadja.

Felkéri a polgármestert, hogy a családok otthonteremtési kedvezményéről a lakásvásárlásra jogosult önkormányzati tulajdonú lakások bérlőinek tájékoztatásáról gondoskodjon, valamint városi médiában hívja fel a lakosság figyelmét a kedvezmény lehetőségéről.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2015. június 30.

Hajdúnánás, 2015. június 17.

Szólláth Tibor
polgármester