



AZ ÖNKORMÁNYZATI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM
TÁJÉKOZTATÓJA
A BŐVÍTÉSI CÉLÚ ÁLLAMI LAKÁSTÁMOGATÁSOKRÓL
(Érvényes 2008. február 1-jétől)

Tisztelt Érdeklődő, Tisztelt Lakásbővítő!

Köszönjük, hogy megtisztelte érdeklődésével az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztériumot! Tájékoztatónkkal, az Ön könnyebb eligazodásához szeretnénk hozzájárulni. Ennek érdekében röviden összefoglaljuk **a lakásbővítés 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 csak a hitelintézeti támogatásbírálatot/ hitelbírálatot követően dől el.

Lakás bővítéséhez adható lakáscélú állami támogatások

Lakás bővítéséhez igényelhető támogatási formák két csoportra bonthatók

1.) Vissza nem térítendő támogatások

1.1. lakásbővítési kedvezmény (1994 előtti nevén szociálpolitikai kedvezmény),

2.) Támogatott lakáshitel

1.2. jelzáloglevél kamattámogatású kölcsön,

3.) Lakás-takarékpénztári megtakarítás

A következőkben az említett támogatásokat mutatjuk be, felsorolásuk sorrendjében.

1. Vissza nem térítendő támogatások

Lakás bővítéséhez a következő vissza nem térítendő támogatások vehetők igénybe

1.1. Lakásbővítési kedvezmény

A méltányolható lakásigényt kielégítő lakásbővítés céljára, a nagykorú támogatott magánszemély építtetőt az általa eltartott, vele közös háztartásban élő gyermekek után az építési költség megfizetéséhez vissza nem térítendő állami támogatásként lakásbővítési kedvezmény illeti meg.

1.1.1. Ki veheti igénybe a lakásbővítési célú kedvezményt?

Lakásbővítési kedvezményt vehet igénybe a magyar állampolgár lakása bővítéséhez, aki-nek magának, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, együttköltöző családtagjainak **a bővítendő lakáson kívül** 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 a bővítendő lakáson kívül,

- magának, házastársának, élettársának, kiskorú gyermekének vagy más együttköltöző családtagjának együttesen legfeljebb olyan lakás 50%-os tulajdoni hányada van, amelyet tulajdonközösség megszűntetése 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 lakásbővítési 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 lakóhelyül 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 lakásbővítésnek?

Lakásbővítési munkának minősül

- tetőtér-beépítés,
- az új lakást nem eredményező emeletráépítés, valamint
- a toldalékos bővítés.

A tetőtér-beépítés: a lakás alapterületének bővítése tetőtérben, amely az eredeti tetőszerkezet elbontása nélkül helyiség(ek), helyiségcsoport(ok) vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint (emeletszint) létrehozását jelenti. Ide tartozik a családi vagy ikerházon megvalósuló tetőtér beépítés is.

Új lakást nem eredményező emeletráépítés: meglévő épület épületmagasítással járó, függőleges irányú bővítése új építményszint létesítése érdekében, ha az építési munkák valamely ok miatt nem eredményeznek új lakást. (Ilyen ok lehet például, ha az épület határoló falai belső falsíkján mért épület magasítás legalább az 1,90 métert nem éri el.).

A toldalékos bővítés: olyan építési munkákra, amelyek eredményeképpen ötven százalékot elérő arányban az igénylő tulajdonában lévő lakása, **a lakás hasznos alapterületének növelésével legalább egy lakószobával bővül.**

Az építőnek hatályos építési engedéllyel és költségvetéssel kell rendelkeznie.

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 építendő, 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 él(nek), a helyi önkormányzat jegyzőjének kell igazolni a hitelintézet felé.

1.1.5. Mi a méltányolható lakásigény?

A méltányolható lakásigény a lakásigény mértéke (szobaszáma) és az ahhoz igazodó 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 építési költsége, eladási ára az ugyanolyan szobaszámú épített lakásoknak a lakáscélú állami támogatásokról szóló 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 (darab)	Méltányolható lakószoba szám (darab)
1-2	1	3
3	1,5	3,5
4	2	4

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

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

A bővítési munkálatoknál arra kell figyelemmel lenni, hogy a bővítés eredményeképpen a bővített lakás lakószobáinak száma ne haladja meg a méltányolható lakószobaszámot! Tekintettel arra, hogy a méltányolható költség az „egész” lakás építéséhez, vásárlásához kapcsolódik lakásbővítés esetén azt nem kell, nem is lehet figyelembe venni.

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 lakásbővítéshez?

A kedvezmény összege

Gyermekek száma	Lakás bővítése esetén
első gyermek után:	450. 000,- Ft
második gyermek után:	750. 000,- Ft
harmadik gyermek után:	700. 000,- Ft
negyedik gyermek után:	400.000,- Ft
minden további gyermek után:	100. 000,- Ft

Ha **tetőtér-beépítés**, vagy **új lakást nem eredményező emeletráépítés** történik, úgy a lakásbővítési kedvezmény igénybevételéhez **legalább kettő gyermek szükséges**,

A toldalékos bővítés esetén a lakásbővítési kedvezmény igénybevételéhez legalább egy gyermek szükséges.

1.1.8. Ki vehető figyelembe a méltányolható lakószobaszám kiszámításánál?

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

1.1.9. Milyen tulajdonviszonyok lehetnek a bővített lakásban?

Mind a három típusú bővítés esetén a bővítendő lakásnak, már a bővítés előtt legalább ötven százalékot elérő arányban az igénylő(k) tulajdonában kell lennie.

1.1.10. Mi számít bővítési költségnek:

A telek árán kívül az összes, az új lakásépítés esetén felmerülő költség lehet bővítési költség is, így:

- a lakás, a lakóépület szerkezetének, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei,
- a lakások rendeltetészerű használhatóságához szükséges helyiségeknek, melléképületeknek (tűzelőanyag-tároló, lomkamra stb.), melléképítményeknek (hulladékartály-tároló, közműpótló építményeknek és berendezések, közmű-becsatlakozás építményei stb.), valamint egyéb építményeknek (lakótelek homlokvonalán álló kerítés, az építésügyi hatóság által előírt kerítés, az épület megközelítését szolgáló tereplépcső, lejtő és járda, valamint támfal és szivárgó övások) gépkocsitároló építési költségei,
- a közműbekötések költségvetés szerinti építési költségei,
- a lebonyolítási költségek, a műszaki tervezési költségek,
- a jogszabály alapján fizetendő út- és közműfejlesztési hozzájárulás,
- távvezeték bekapcsolási díj, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulások,

- g) a közterületi út-, járda- és közműépítési költségek és hozzájárulások,
- h) az építmény megépítéséhez szükséges földmunka elvégzésének költségei (tereprendezés, földkiemelés és deponálás),
- i) az építmény megépítése érdekében felmerült építménybontási költségek (épületek, építmények bontása)

1.1.11. Milyen kötelezettségei vannak a támogatott személynek?

A kedvezmény igénybevételével történő bővítés 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 esetben szálláshelye, akiknek együttköltözésére tekintettel a méltányolható lakásigény megállapítása történt.

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

A használatbavételi engedély kiadását követően, de legfeljebb 10 éven belül, amennyiben a kedvezménnyel bővített 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 támogatással bővített 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. Mire kell még odafigyelni?

- A kedvezménnyel bővített 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 szerezhet 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 lakásbővítési kedvezményt **csak akkor lehet igénybe venni, ha a kedvezményezett és az együtt költöző(k) a rendelkezésükre álló anyagi eszközöket a bővítési (építési) költség 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.
- **Építési költséget igazoló számlaként** csak olyan számla fogadható el, amelyet olyan egyéni vállalkozó, gazdálkodó szervezet állított ki, **amely szerepel számlakibocsátóként az APEH külön nyilvántartásában.**
- Az építési, bővítési költségek igazolására az **csak olyan, az építő nevére szóló számla fogadható el,** amelyet az építési engedély kiadását legfeljebb 6 hónappal megelőzően állítottak ki.
- A **számlák összege** el kell, hogy érje az építkezés költségvetésének 70%-át. Ez az összeg legfeljebb 20%-al csökkenthető bontott anyag felhasználása esetén.
- 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.
- Amennyiben az **építő határidőre nem fejezi be az építkezést,** vagy lebontja az addig elkészült részt, vagy a befejezést megelőzően értékesíti a lakást, úgy **az igénybevett kedvezményt kamatokkal növelve vissza kell fizetnie.**

2. A támogatott lakáshitelek

Lakás bővítéséhez a következő támogatott hitel vehető igénybe

- jelzáloglevél kamattámogatású kölcsön

2.1. Jelzáloglevél kamattámogatású kölcsön

Támogatott természetes személyek legfeljebb **5 millió Ft** összegű - forint alapú - kamattámogatott kölcsönt vehetnek igénybe jelzálog hitelintézeteknél és velük szerződéses kapcsolatban lévő kereskedelmi bankoknál és takarékszövetkezeteknél **lakás bővítéséhez**.

A kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam a futamidő első 20 évében kamattámogatást biztosít.

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 lakásbővítési kedvezmény, a támogatott lakáskölcsönök igénybevételére vonatkozó részletes szabályokat a lakáscélú állami támogatásokról szóló, többször módosított 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet tartalmazza.

A lakáscélú állami támogatások igénybevételének további feltételei

A támogatott ingatlan földrajzi helye

A lakáscélú állami támogatásokkal lakóingatlant kizárólag csak a Magyar Köztársaság területén lehet bővíteni.

A támogatások igénylésének határidői

A támogatásokra való jogosultság és mértékének megállapítását **bővítés esetén a használatbavételi engedély kiadása előtt** kell kérni a hitelintézettől.

Lakáscél megvalósítása

A hitelintézet a lakásbővítési kedvezmény (közvetlen támogatás) 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 támogatás csak abban az esetben igényelhető, ha a hitelintézet az igényelt kölcsön felvételéhez hitelképesnek minősíti.

A lakásbővítési kedvezmény 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 értékbecslés és a helyszíni szemle díját nem tartalmazó bírálati díjat kérhet.

3. Lakás-takarékpénztári megtakarítás

Lakásépítési 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 lakáselőtakarékosság 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!