

Tisztelt Olvasó!

Jelen számunkban egy olyan kérdéskörrel szeretnék foglalkozni, amely a lakóingatlanhoz jutni szándékozók nagy részénél komoly jelentőséggel bír. A vevők túlnyomó többsége ugyanis nem tudja készpénzben kifizetni az ingatlan vételárát, így banki hitelhez kénytelen folyamodni. Ezen „önkéntes eladósításunk” során pedig bármely támogatás óriási segítséget jelenthet, így a támogatások nyújtásának feltételeivel érdemes tisztában lenni. Az esetlegesen igénybe vehető támogatások közül a leggyakoribb és legjelentősebb támogatás a lakásépítési, illetve lakásvásárlási kedvezmény, ismertebb nevén a „szocpol”. Tekintettel arra, hogy e támogatás megszerzésének feltételei kizárólag nagyobb terjedelemben mutathatók be, így e támogatástípus fajtáit, illetve feltételrendszereit több számon keresztül kívánom bemutatni. Jelenlegi számban kizárólag az általános jellegű bemutatásra van lehetőség, így a részletekkel a későbbiekben foglalkozunk.

A „szocpol” feltételeit a lakáscélú állami támogatásokról szóló, többször módosított 12/2001. (I. 13.) Korm. rendelet rendelkezéseiben, illetve ehhez kapcsolódó jogszabályokban találhatjuk. Mindenek előtt azonban azzal a körülménnyel kell tisztába kerülnünk, hogy a „szocpol” állami támogatás a megfelelő feltételekkel rendelkező lakást vagy lakóházat megszerezni kívánók részére. A támogatás folyósítására pedig kizárólag pénzügyintézeteken keresztül kerülhet sor, ezen belül is pedig kizárólag olyan pénzügyintézetnél van erre lehetőség, amely ilyen jellegű folyósításra jogosult. Ezzel a jogosultsággal gyakorlatilag minden pénzügyintézet, amely erre vonatkozóan szerződést kötött rendelkezik, azonban elképzelhető, hogy az adott pénzügyintézet nem minden támogatási típus teljesítésére jogosult, így mindenek előtt ez tisztázandó a pénzügyintézetek megkeresésénél.

Az állami támogatás alapján folyósított kedvezményeknél fontos kiemelni továbbá azt a körülményt, hogy azok teljesítésének szigorú feltételei vannak. Míg ugyanis egy pénzügyintézet egy általa nyújtott hitelkonstrukció során „házon belül” tehet kedvezményeket, vagy akár méltányosságból eltekinthet egyébként előírt feltételek teljesülésétől, addig ez állami támogatásoknál nem lehetséges. Ez utóbbi esetekben ugyanis a pénzügyintézet egyfajta lebonyolító vagy közvetítő szerepet tölt be, azonban arra nincsen lehetősége, hogy a feltételek közül egyeseket elhagyjon vagy másokat kevésbé fontosnak minősítsen.

A fent leírtakra tekintettel tehát mind a támogatást igénybe vevő, mind a folyósító pénzügyintézet köteles betartani a vonatkozó jogszabályokba előírt feltételeket, ellenkező esetben nincsen lehetőség a támogatások igénybe vételére.

A fentiek fényében pedig szintén fontos körülmény, hogy a „szocpol” egyes típusai között is jelentős különbségek vannak, mind a támogatás mértéke, mind az ahhoz szükséges feltételrendszerek vonatkozásában. Másként kell megfelelni ugyanis használt lakás vagy új lakás megvásárlása során, más pedig a megfelelő mértékű bővítéshez igénybe venni kívánt „szocpol” esetén. Szintén más megítélés alá esnek a már megszületett gyermek vagy gyermekek után alkalmazható kedvezmények, illetve azok, amelyek során a jövőben születendő gyermek vagy gyermekek kapcsán igényelünk támogatást (megelőlegező „szocpol”). Mindezen „szocpol” típusokat, illetve azok feltételeit a következő számokban fogom részletesen bemutatni a megfelelő érthetőség és pontosság érdekében.

Mindenek előtt tehát azzal kell elsősorban tisztába kerülni, hogy milyen támogatási típusok vannak, illetve ezek igénybe vétele érdekében melyik pénzintézet bír jogosultsággal, így hol érdemes a részletek megismerése érdekében „kopogtatni”. Ezt követően van arra lehetőség, hogy a kíméletlen részletekkel is megismerkedhessünk, hiszen az ördög mindig a részletekben bújik meg...

Tisztelettel:

dr. Szováti Szabolcs ügyvéd