

Tisztelt Olvasó!

Előző számunkban már foglalkoztam a köztudatban leginkább „szocpol”-nak nevezett támogatási formával, azonban kizárólag általánosságban. Jelen számban ezt az általános tájékoztatást kívánom pontosítani. Ebben a körben már most hangsúlyozni kívánom, hogy minden eset más és más, így a vonatkozó jogszabályok az adott ügyben akkor nyernek értelmet, amennyiben a konkrét eset körülményei és feltételei is ismertté válnak. Ennek megfelelően – ahogy azt az előző számban már részleteztem – az előkészítésnek, az előkészítő jellegű utanjárásnak alapvető jelentősége van.

Az alapvető szabályozást a 12/2001. (I. 31.) Kormányrendeletben találjuk. Tekintettel azonban arra, hogy e jogszabályt számtalan alkalommal is módosították, így meglehetősen összetett szabályozásról van szó, amelyekben nem könnyű eligazodni. A hivatkozott Kormányrendelet a támogatási formák közül egyeseknél, az úgynevezett „közvetlen támogatások” esetén az általános szabályozásoktól eltérő feltételeket tartalmaz. Ezen támogatási fajták az alábbiak: lakásépítési (-vásárlási) kedvezmény, akadálymentesítési támogatás, illetve a fiatalok otthonteremtési támogatása.

A fentiek közül az első a „szocpol”-nak nevezett támogatás, amely nyújtásának legfontosabb feltételei az alábbiak szerint összegezhetők:

Lakás építése és vásárlása esetén az igénylő és annak jogszabály szerinti közeli hozzátartozói nem rendelkezhetnek lakástulajdonnal, illetve egyéb a jogszabályban rögzítettek szerint használati és bérleti joggal. További kizáró körülmény, hogy lakásvásárlás esetén az eladó az igénylőnek nem lehet közeli hozzátartozója és élettársa.

A fentiek alól kivétel az öröklés vagy tulajdonközösség megszűntetése útján szerzett legfeljebb 50%-os tulajdoni hányad, illetve az olyan lakástulajdon, amelyet az illetékes önkormányzat bontásra ítélt, továbbá legalább két éve öröklés vagy ajándékozás útján szerzett olyan lakásingatlan, amely haszonélvezeti joggal terhelt és a haszonélvező a lakásban lakik.

A jogszabály rögzíti továbbá, hogy a támogatások nyújtása során az igénylő méltányolható lakásigénnyel kell, hogy rendelkezzen. Ezek a feltételek többek között az ingatlan értékéhez (pontosabban vételárához vagy építési költségéhez) igazodnak, illetve az érintett lakásingatlanban található szobaszámokhoz kötődnek, így ezek is tisztázandók.

A „szocpol” alapvetően építési költség vagy vételár megfizetéséhez nyújt segítséget, amelynek négy esetét említi a jogszabály:

- új lakás építése (emeletráépítésének nem minősülő tetőtér-beépítés kivételével),

- újonnan felépített vagy felépített lakás megvásárlása,
- lakás bővítése a jogszabályban rögzített feltételek esetén,
- bizonyos feltételek esetén lakás értékesítése és legalább egy lakószobával több szobaszámú, legalább komfortos lakás vásárlása,

A támogatás mértéke – a jelenlegi szabályozás szerint - az alábbiak szerint alakul a fentiek közül az első két esetben:

- első gyermek után 900.000,- Ft
- második gyermek után 1.500.000,- Ft
- harmadik gyermek után 1.400.000,- Ft
- negyedik gyermek után 800.000,- Ft
- további gyermekek után 200.000,- Ft

A másik két esetben (amelyet a köznyelv találóan „félszocpol”-nak nevez) a fenti támogatások az adott feltételek esetén fele részben vehetők igénybe.

Ezen túlmenően lehetőség van a jogszabály szerinti feltételek fennállta esetén a kedvezmény megelőlegezésére is. Gyermektelen házastársak esetén két születendő gyermek utáni kedvezmény, míg egy gyermekes fiatal házaspár további egy gyermek vállalás esetén járó kedvezmény megelőlegezésére jogosult a jogszabályi feltételek fennállta esetén. Egy gyermek vállalását négy éven belül, míg két gyermek esetén nyolc éven belül kell a vállaltakat teljesíteni, amely határidőt lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződés megkötésétől, míg építés esetén a használatba vételi engedély kiadásának napjától kell számítani.

Természetesen a fentiekén túl számtalan feltétel és szabályozás alkalmazása dönti el, hogy az adott igénylő jogosult-e az igényelt támogatásra. Erre azonban rovatunk keretei nem elegendőek, így a fentiek szerinti figyelem felkeltésén túl konkrét kérdésekkel és igényekkel a folyósító pénzintézet felkeresése szükséges. Erre azonban jó, ha úgy kerül sor, hogy legalább az alapvető lehetőségeinkkel tisztában vagyunk, így a kérdéseink iránya is bizonyos szempontból meghatározottak. Rovatunknak célja pedig nem több, de nem is kevesebb, mint a fentiek elérése...

Tisztelettel:

dr. Szováti Szabolcs ügyvéd