

Szocpol, a legnépszerűbb állami támogatás

A szocpol egy vissza nem térítendő állami támogatás, melynek összege több millió forint is lehet. Az alap-szocpolt új lakás vásárlására vagy építésére lehet fordítani. Innen elérheti a használt lakásra felvehető félszocpol és az úgynevezett megelőlegezett szocpol szabályait is, valamint mindent megtudhat a szocpol technikai részleteiről.

Ki jogosult a szocpol támogatásra?

Alapvető feltétel a nagykorúság (aki 18. életévét betöltötte vagy 16. életévének betöltését követően érvényes házasságot kötött), de a 16. életévét betöltött, állami gondozásban nevelt kiskorúak is jogosultak támogatásra.

Ki veheti igénybe a szocpolt, mely családtagok után?

Az építető (vásárló) az általa eltartott, vele közös háztartásban élő és a felépített vagy megvásárolt lakásba is együtt költöző gyermekek és egyéb eltartott családtagok után.

Főszabályként nem feltétel, hogy házaspár legyen a kedvezmény jogosultja (egyedülálló vagy élettársi kapcsolatban élők is igénybe vehetik). A támogatás felvételének nem kell hitelfelvétellel párosulnia.

Nagyon fontos, hogy a kedvezményt ugyanazon gyermek vagy más eltartott családtag után csak egy alkalommal lehet igénybe venni.

Egyéb fontos feltételek a szocpolhoz...

A támogatást igénylőnek, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, együttköltöző családtagjainak nem lehet:

- másik lakástulajdona (Lakástulajdonnak minősül a gazdasági társaság tagja által a társaság részére apportként szolgáltatott, valamint az építési és használatbavételi (fennmaradási) engedélyben meghatározott céltól, illetve a rendeltetésétől tartósan eltérő célra használható lakás is.),
- állandó lakáshasználati joga,
- önkormányzati tulajdonban lévő, illetőleg szolgálati jogviszonyhoz vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya.

A támogatás igénybevételéhez a lakáshasználati és a bérleti jogviszonyról érvényesen írásban le kell mondani, és azt a bérbeadónak írásban el kell fogadnia.

Lakásvásárlás esetén a szocpol akkor igényelhető, ha az eladó az igénylőnek nem közeli hozzátartozója és nem élettársa. (Közeli hozzátartozó: házastárs, egyeneságbeli rokon, örökbefogadott, mostoha- és neveltgyermek, örökbefogadó-, mostoha- és nevelőszülő, valamint testvér.)

Akinek van lakása, annak azt előbb el kell adnia ahhoz, hogy új lakásának megvásárlásához vagy építéséhez támogatást vehessen igénybe.

Szocpol szempontból nem minősül lakástulajdonnak - vagyis a támogatás akkor is igényelhető -, ha az igénylőnek, házastársának, élettársának, kiskorú gyermekének, valamint a vele együttköltöző családtagjának

- együttesen legfeljebb 50%-os tulajdoni hányada van egy olyan lakásban, amely tulajdonközösség megszűntetése vagy öröklés útján került a tulajdonukba, vagy
- a tulajdonában lévő lakása lebontását a települési önkormányzat jegyzője elrendelte vagy engedélyezte, vagy
- a lakás több mint két éve öröklés vagy ajándékozás jogcímén haszonélvezettel terhelten került a tulajdonába és a haszonélvező bent lakik.

A saját erő felhasználása kötelező a szocpolhoz

A támogatás igénylője a rendelkezésére álló anyagi eszközöket - azaz a saját erőt - teljes egészében az építési költség, illetve a vételár kiegyenlítésére köteles felhasználni. Az előző lakás terheinek kiegyenlítése - pl. hitel, önkormányzati támogatás visszafizetése - után fennmaradó teljes eladási árat fel kell használnia a vásárláshoz, illetve építéshez. A hitelintézetek addig nem is folyósítják a támogatást, amíg a jogosult el nem adja meglévő lakástulajdonát. Ezért célszerű olyan adásvételi szerződést kötni, amelyben az eladók használati jogukat bizonyos ideig fenntartják. Így elkerülhető, hogy fedél nélkül maradjon az igénylő.

Saját erőként veszik figyelembe a támogatási szerződés (kölcsönszerződés) megkötését megelőző 5 éven belül értékesített lakás eladási árat is, csökkentve az azt terhelő és visszafizetett önkormányzati és munkáltatói támogatás, valamint a kiegyenlített lakáshitel összegével.

Méltányolható lakásigény

Fontos tudni, hogy csak a saját méltányolható lakásigény kielégítéséhez igényelhető támogatás. A lakásigény akkor méltányolható, ha

- az egy főre jutó lakószobák száma megfelel a jogszabályi előírásoknak, és
- a telekárat nem tartalmazó építési költség, illetve vételi ár nem haladja meg az ugyanolyan szobaszámú lakásoknak a regionális fejlesztésért és felzárkóztatásért felelős tárca nélküli miniszter által a Magyar Közlönyben közzétett építési átlagköltségét.

A jogszabály szerint méltányolható lakószobaszám:

- egy-két személyre legalább egy és legfeljebb három lakószoba,
- három személyre másfél - három és fél lakószoba,
- négy személyre kettő-négy lakószoba,
- több személyre személyenként fél lakószobával több; három vagy több gyermeket nevelő családnál a felső határ minden további személyre vonatkozóan egy szobával több.

Az együttlakó fiatal gyermektelen házaspár esetében a méltányolható lakásigény felső határának meghatározásánál még legfeljebb két születendő gyermeket, egygyermekes fiatal házaspárok esetében további egy születendő gyermeket is számításba kell venni (így az egy főre eső, megengedett lakószobaszám nő). Az a házaspár minősül fiatalnak, amelyikben a házastársak közül egyik sem töltötte be a 40. életévét a kölcsön-(adásvételi) szerződés megkötésének időpontjáig.

A szobaméretek:

- félszoba a 6 és 12 m² közötti alapterületű lakószoba,
- lakószoba a 12 m² és 30 m² közötti szoba (amennyiben ennél nagyobb, akkor két szobaként veszik figyelembe),
- amennyiben a nappali szoba, az étkező és a konyha osztatlan közös térben van, és hasznos alapterületük együttesen meghaladja a 60 négyzetmétert, úgy két szobaként kell figyelembe venni.

Az igénylés határideje

A szocpolra való jogosultság megállapítását és mértékének meghatározását - a megelőlegező kölcsön kivételével - lakás vásárlása esetén a lakásra vonatkozó végleges adásvételi szerződés megkötését követő 120 napon belül kell kérni a hitelintézettől.

Építés, bővítés, valamint korszerűsítés esetén a végleges használatbavételi engedély kiadása előtt - ha ilyen engedély beszerzése nem kötelező, akkor a hitelcél megvalósulását megelőzően - kell kérni a hitelintézettől. Ha a kérelmező eddig az időpontig nem kért szocpolt, később erre már nincs lehetősége.

Újabb gyermek születése

Az igénylési határidő alól kivételt jelent, ha a kölcsönszerződés megkötését követően a kérelmezőnek újabb gyermeke születik (csak azok esetében, akik egyébként határidőben igényeltek szocpolt). A kölcsönszerződés időpontjában hatályos jogszabályi feltételeket teljesítő adóst - az akkori mértékű kedvezmény - a kölcsönszerződés megkötését követően született gyermekek után is megilleti (számításba véve a születés időpontjában meglévő gyermekeiket és személyi feltételeiket).

Korlátozást jelent, hogy amennyiben a támogatásra jogosult adós a kedvezményt a lakásra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követő 120. nap, vagy építés esetén a használatbavételi engedély kiadása után igényli, akkor a kedvezményt csak új lakás felépítésére vagy vásárlására nyújtott, és a születés időpontjában meglévő kölcsönből még fennálló tartozás csökkentésére használhatja fel.

A jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása, illetve a kiegészítő kamattámogatás esetében a gyermek születésének időpontjáig esedékessé vált és az adós terhére elszámolt szerződéses kamatoknak a kedvezményre jutó összegét is jóvá kell írni. Amennyiben az újabb gyermek megszületésére és az igénylésre az adásvételi szerződés aláírását követő 120 napon belül vagy - építés esetén - a használatbavételi engedély kiadása előtt kerül sor, az adós a kedvezmény összegét akár az építési költség (vételár) megfizetésére is felhasználhatja.

Mire fordítható a szocpol?

A szocpol igénybe vehető:

- új lakás felépítésére - a családi vagy ikerház emeletráépítésnek nem minősülő tetőtér-beépítésének a kivételével -, valamint
- az értékesítés céljára újonnan felépített és felépített lakás megvásárlására vehető igénybe.

A megelőlegező kölcsönt is csak ezekre a célokra lehet felhasználni.

Fontos tudni, hogy a meglévő épület, épületrész vagy építmény átalakítására nem fordíthatjuk a szocpol összegét. Ki kell emelnünk, hogy a nem értékesítés céljára épült és befejezett épület (lakás) tulajdonjogának átruházása esetén az új tulajdonost szocpol nem illeti meg. Ekkor ugyanis már használt lakásról beszélhetünk.

A szocpol összege	
Gyermekek száma	összeg (Ft)
első gyermek után	900 000
második gyermek után	1 500 000
harmadik gyermek után	1 400 000
negyedik gyermek után	800 000
minden további gyermek után	200 000
más eltartott családtagok után személyenként	30 000

Ez azt jelenti, hogy például egy kétgyermekes család esetében a szocpol összesen 2 400 000 forint, három gyermek után pedig 3 800 000 forint.

Kik a gyermekek?

A kedvezmény szempontjából gyermek az építő (vásárló)

- vér szerinti és örökbe fogadott gyermeke,
- a gyámsága alatt álló, legalább egy éve vele együtt élő és általa eltartott gyermek - ha az építő (vásárló) vállalja, hogy a gyámság három éven belüli megszűnése esetén visszafizeti a kedvezményt, valamint
- az az intézeti vagy állami nevelt gyermek, aki a gyermek- és ifjúságvédő intézettel kötött megállapodás alapján legalább egy éve él az építetőnél (vásárlónál) mint nevelőszülőnél - ha a nevelőszülő vállalja, hogy az elhelyezés három éven belüli megszűnése esetén visszafizeti a kedvezményt, vagy másik gyermek gondozására megállapodást köt.

Csak arra a gyermekekre tekintettel folyósítható kedvezmény, aki

- még nincs 16 éves, vagy
- elmúlt már 16 éves, de nappali tagozaton tanul és még nincs 25 éves, illetve
- betöltötte már a 16. életévét, de testi vagy szellemi fogyatékosága (betegsége) miatt legalább hatvanhét százalékban elvesztette munkaképességét és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg.

Egyéb családtagok

A szocpol megállapítása során eltartottnak minősülhet:

- a házastárs vagy az élettárs, illetve
- a szülő, nagyszülő és testvér.

A kedvezmény szempontjából az építető (vásárló) egyéb eltartott családtagjának minősül a kereső tevékenységet nem folytató házastárs vagy élettárs, ha

- munkaképességét legalább 67 százalékban elvesztette, vagy
- betöltötte az öregségi nyugdíjkorhatárt, vagy
- háztartáson belül legalább két olyan gyermeket gondoz, akik koruknál fogva családi pótlékra jogosultak, illetve egy állandó ápolásra szoruló fogyatékos gyermeket, vagy olyan hozzátartozót, aki a munkaképességét legalább 67 százalékban elvesztette.

A házastárs (élettárs) mellett eltartottnak minősül az építetőnek (vásárlónak) vagy házastársának szülője (mostoha- és nevelőszülője), nagyszülője és testvére, ha

- betöltötte az öregségi nyugdíjkorhatárt, vagy
- legalább 67 százalékában elvesztette a munkaképességét.

A gyermekekre és családtagokra vonatkozó kritériumok

Mind a gyermekekre, mind az eltartott családtagokra érvényesül az a szabály, hogy a kedvezményre való jogosultság szempontjából csak négy feltétel esetében vehetők figyelembe. Az első feltétel, hogy legalább egy éve közös háztartásban kell élniük az építetővel (vásárlóval). Ez alól a jogszabály két kivételt tesz:

- a gyermeket - a teljes ellátást biztosító intézetben tanuló gyermek kivételével - az építetővel (vásárlóval) közös háztartásban élnek kell tekinteni akkor is, ha tanulmányai folytatása miatt átmenetileg nem az építető (vásárló) lakásában lakik;

- az építetővel (vásárlóval) közös háztartásban élő eltartott házastárs, szülők vagy nagyszülők esetében egyik szülő (nagyszülő) után sem nyújtható kedvezmény, ha együttes jövedelmük meghaladja az öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszeresét.

A közös háztartásban való élés mellett a másik két feltétel, hogy a gyermekek és egyéb eltartottnak minősülő személyek:

- havi rendszeres keresete, jövedelme a szerződéskötés időpontjában nem haladhatja meg az öregségi nyugdíj legkisebb összegét (a keresetbe, jövedelembe a lakbér-hozzájáruláson, a vakok személyi járadékán és a házastársi pótlékon kívül a bért, a nyugdíjat, a járadékot, a munkanélküli segélyt és az egyéb rendszeres pénzbeli juttatás kell beszámítani), és
- az építetővel (vásárlóval) együtt költöznek be az új lakásba.

A negyedik feltétel, hogy amennyiben az eltartott gyermek, házastárs vagy más családtag maga is építető (vásárló), utánuk - az egyéb feltételek fennállása esetén - csak akkor lehet szocpolt igényelni, ha a tulajdoni hányaduk együttesen nem haladja meg az 50%-ot.

Fontos tudni, hogy a gyesen, gyeden lévő személy a kedvezmény szempontjából nem minősül eltartottnak, ezért utána nem lehet kedvezményt elszámolni.

A szocpol folyósítása lakásépítés esetén

Lakásépítésnél csak akkor folyósíthatja a hitelintézet a támogatást, ha az építető rendelkezik a lakás felépítéséhez szükséges egyéb forrásokkal is, azaz a lakás a saját forrás és a támogatás (esetleg kölcsön) felhasználásával biztosan felépülhet.

A kedvezményt a készütségi fokkal arányosan folyósítják, és a folyósítás csak akkor kezdhető meg, ha az építető a kedvezményen és a pénzügyi kölcsönön kívül eszközeinek legalább egyharmadát, készpénzben igazolt anyagi eszközeinek 80%-át már felhasználta a lakás építésére.

A szocpol folyósításához szükséges hozzájárulás

A támogatottnak írásban hozzá kell járulnia ahhoz, hogy

- személyazonosító adatait valamint a támogatásra vonatkozó információkat a támogatás szabályszerű igénybevételenek ellenőrzése céljából a hitelintézet átadja az állami adóhatóság részére,
- az állami adóhatóság a bizonylatok valóságát, a bennük foglalt gazdasági esemény megtörténtét, a szocpol igénybevételenek jogszerűségét, felhasználásának szabályszerűségét a helyszínen (a lakásban is) ellenőrizze, és annak eredményéről a hitelintézetet tájékoztassa.

Mi számít építési költségnek a szocpolnál?

Az építési költség legtöbb esetben bőven meghaladja a szocpol összegét. Gondot akkor okozhat az igénylés, ha az új ház építéséhez önerő is rendelkezésre áll, amit kötelező felhasználni. Fontos, hogy az építési költséget számlával és szerződéssel kell bizonyítani.

Építési költség az alábbi kiadásoknak a ténylegesen megfizetett, az adott lakásra jutó hányada:

- a lakás, a lakóépület szerkezetének, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei,
- a lakások rendeltetésszerű használhatóságához szükséges helyiségek, melléképületek (tűzelőanyag-tároló, lomkamra stb.), melléképítmények (hulladékartály-tároló, közműpótló építmények és berendezések, közműbecsatlakozás építményei stb.), valamint egyéb építmények (lakótelek homlokvonalán álló kerítés, az építésügyi hatóság által előírt kerítés, az épület megközelítését szolgáló tereplépcső, lejtő és járda, valamint támfal és szivárgó övárók) építési költségei,

- a közműbekötések költségvetés szerinti építési költségei,
 - a lebonyolítási költségek, a műszaki tervezési költségek,
 - a jogszabály alapján fizetendő út- és közmű-fejlesztési hozzájárulás,
 - távfűtés bekapcsolási díj, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulás,
 - a közterületi út-, járda és közműépítési költségek és hozzájárulások,
 - az építmény megépítéséhez szükséges földmunka elvégzésének költségei (tereprendezés, földkiemelés és deponálás),
 - az építmény megépítése érdekében felmerült építménybontási költségek (épületek, építmények bontása), valamint
- a lakótelek ára.

Félszocpol – támogatás használt lakás vásárlásához

vissza nem térítendő támogatást, melyet a szocpol ígén Lakásbővítési kedvezményként, illetve félszocpolként ismeri a köznyelv azt az egyszeri, ylési és folyósítási szabályai szerint lehet megkapni. A félszocpolra jogosultak köre megegyezik a szocpolra jogosultakéval, azzal a különbséggel, hogy a félszocpol eltartott családtagok után nem jár.

Mire használható fel a félszocpol?

A félszocpolt lakásbővítéshez, és - szűk személyi körben, szigorú feltételek mellett - használt lakás vásárlásához lehet felhasználni.

Olyan lakásbővítéshez használható fel a félszocpol, amelynek eredményeképpen a lakás legalább egy lakószobával bővül.

Fontos kiemelni, hogy az új lakás építésének nem minősülő tetőtérbeépítéssel megvalósuló bővítéshez csak a kettő vagy több gyermeket nevelő családok vehetik igénybe a félszocpolt!

Az egy gyermeket nevelő családok csak az emeletráépítéssel vagy hozzáépítéssel megvalósuló bővítéshez kaphatnak támogatást.

A három vagy több gyermeket eltartók vagy együtt költöző eltartott gyermekeik a 2001. augusztus 1-jén már tulajdonában lévő lakásuk értékesítése, és helyette másik használt lakás vásárlásához is kaphatnak félszocpolt, feltéve, hogy:

1. a vásárolt lakás nagyobb hasznos alapterületű és legalább egy lakószobával több szobaszámú, valamint legalább komfortos,
2. az értékesített lakás az eltartóknak és együtt költöző eltartott gyermekeiknek együttesen legalább 50% arányú tulajdonában állt, továbbá,
3. az értékesített lakás eladási árának - az azt terhelő, visszafizetett önkormányzati, illetőleg munkáltatói támogatással, valamint lakáscélú hitelintézeti kölcsönnel csökkentett - összegét a vásárlásra fordítják,
4. a kedvezmény igénybevételével megvásárolt lakóingatlanban az eltartók és együtt költöző eltartott gyermekeik tulajdoni hányada nem lesz kevesebb, mint az értékesített lakásban volt.

A lényeg tehát:

1. Egy gyermek esetében lakásbővítéshez használható fel a félszocpol (tetőtérbeépítéssel megvalósított bővítésnél 1 gyermek esetében nem jár).

2. Két gyermektől az új lakás építésének nem minősülő tetőtérbeépítéssel megvalósuló bővítéshez is lehet igényelni a félszocpolt.

3. Három gyermektől - a jogszabályi feltételek mellett - használt lakás vásárlásához is kapható (de igényelhető az 1. és 2. felhasználásokra is).

A kedvezmény összege:

A félszocpol összege	
Gyermekek száma	összeg (Ft)
első gyermek után	450 000
második gyermek után	750 000
harmadik gyermek után	700 000
negyedik gyermek után	400 000
minden további gyermek után	100 000

Egy kétgyermekes család esetében például a félszocpol összesen 1 200 000 forint, három gyermek után pedig 1 900 000 forint.

Szocpolos lakás: eladás, csere, visszafizetés

Mivel a Magyar Állam jelzálogot jegyez be a szocpol támogatással vásárolt vagy épült lakásokra, a tulajdonos keze tíz évre meg van kötve. Lássuk, miképp válhat forgalomképesé egy szocpolos lakás!

A szocpol folyósításával egyidejűleg az építkezés idejére és a használatbavételi engedély megadását követő 10 évre, vásárlás esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 10 évre a szocpol biztosítása érdekében a Magyar Állam javára az épülő, a felépült, vagy a megvásárolt lakásra jelzálogjogot, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeznek be.

Szocpol-lakások adásvétele

Ha a szocpol igénybevételével épített, vásárolt lakást - építés esetén a használatbavételi engedély megadását, vásárlás esetén az adásvételi szerződés megkötését követő - 10 éven belül lebontják, a lakásigény kielégítésétől eltérő célra (pl. boltnak) hasznosítják, illetőleg elidegenítik, akkor a lakás tulajdonosa köteles a kedvezmény folyósított összegét visszafizetni. A visszafizetési kötelezettség érvényesítése iránt a pénzügyi intézmény felmondását követően a Kincstári Vagyoni Igazgatóság intézkedik.

A szocpol visszafizetésének felfüggesztése lakáscsere esetén

A szocpol összegének erejéig a Magyar Állam javára jelzálogjogot, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeznek be. Amennyiben a 10 éves elidegenítési tilalom alatt a kedvezményben részesült tulajdonos másik lakást akar vásárolni, cserélni vagy építeni, a helyi önkormányzat jegyzőjétől kérheti a visszafizetési kötelezettség felfüggesztését (építkezésnél 3 évre, vásárlásnál 1 évre, ami azonban 1 évvel meghosszabbítható). A helyi önkormányzat jegyzője a tulajdonos nyilatkozata alapján függeszti fel a visszafizetési kötelezettséget, és ebben az esetben a felfüggesztés időtartama alatt nem kell a kedvezményt visszafizetni. A felfüggesztés időtartamát a bontás vagy eltérő hasznosítás tényleges megkezdésének, illetve az elidegenítésről szóló szerződés megkötésének napjától számítják.

A szocpolt biztosító jelzálogjog átjegyzése

Nem kell visszafizetni a kedvezményt, ha

- a tulajdonos a felfüggesztés lejárta előtt hitelt érdemlően igazolja az újabb lakás megszerzését (az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést tartalmazó hiteles tulajdoni lap másolatával, illetve a használatbavételi engedély bemutatásával), és

- az elidegenítésből származó teljes bevételt számlával vagy szerződéssel és értékbecsléssel igazoltan az új lakás megszerzésére fordította.

Ilyenkor a helyi önkormányzat jegyzője intézkedik a földhivatalnál a kedvezmény visszafizetését biztosító jelzálogjog átjegyezéséről az új lakásra.

A szocpol visszafizetése

Amennyiben a felfüggesztés időtartama alatt nem vásároltak vagy építettek másik lakást - vagy a felfüggesztésre sem került sor -, a kedvezményt a lakás fekvése szerinti helyi önkormányzat által megjelölt bankszámlára kell visszafizetni, és a jegyző utalja át az állami költségvetés javára. A visszafizetés után a jegyző igazolást állít ki a visszafizetés tényéről, amelynek alapján törölni lehet a jelzálogjogot a korábbi ingatlanról. Amennyiben a jogosult a korábbi lakás elidegenítéséből származó bevételnek csak egy részét fordította az új lakás megszerzésére, akkor az eladási ár és a vételár közötti különbözetet terheli a visszafizetési kötelezettség. Ha a lakás tulajdonosa lakásának egy részét idegeníti el, a kedvezmény, illetőleg az adó-visszatérítési támogatás összegének csak az elidegenítésre kerülő tulajdoni hányadra jutó arányos részét kell visszafizetni.

A szocpolos lakás eladásának feltételei

Amennyiben a tulajdonost visszafizetési kötelezettség terheli, akkor a régi lakás elidegenítéséről szóló szerződés alapján csak akkor jegyzi be a földhivatal az új tulajdonos tulajdonjogát, ha az adásvételi szerződéshez csatolják a jegyző igazolását arról, hogy

- az eladó visszafizette a szocpolt, vagy
- ezt a kötelezettségét felfüggesztették, vagy
- az eladott lakás helyett másik lakást terhel a kötelezettség, s az ezt biztosító jelzálogjogot bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.

Ha még nincs gyerek: megelőlegezett szocpol

Fiatal házaspárok számára találták ki a megelőlegező szocpolt, így a gyermek már új, rendezett körülmények közé érkezhetsz. A főbb szabályok megegyeznek a szocpol szabályaival, az eltérések az alábbiak:

A 40. életév alatti fiatal házaspárok a kérhetik a megelőlegezett szocpolt.

A kedvezményre jogosító egyéb feltételek teljesítése esetében a gyermektelen fiatal házaspár két születendő gyermek, egygyermekes fiatal házaspár további egy születendő gyermek vállalása esetén hitelintézet útján - a hitelintézet által megfelelőnek minősített ingatlanfedezet biztosítása esetén - jogosult a megelőlegező kölcsön igénybevételére.

A gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó határidő, egyben a megelőlegezés időtartama:

- egy gyermek esetén négy év,
- két gyermek esetében nyolc év.

A gyermek(ek) vállalt határidőig történő igazolt megszületése esetén a megelőlegező kölcsönnek a kedvezmény összegével megegyező részét az állam a hitelintézet részére közvetlenül megfizeti (ezzel az igénylő házaspár a kedvezményt igénybe vevőnek minősül).

A vállalt gyermek(ek) megszületéséig, de legfeljebb az erre vonatkozó határidő lejártáig az igénylő házaspárt a megelőlegező kölcsönre vonatkozó szerződés alapján fizetési kötelezettség nem terheli. Ez alól kivétel az igénylő házaspár által kezdeményezett szerződésmódosítással összefüggő költség.

A gyermekvállalás teljesítése megelőlegező kölcsön esetén

A vállalt gyermek megszületésére vonatkozó határidőt lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződés megkötésének időpontjától, lakás építésénél a használatbavételi engedély kiadásának napjától kell számítani (az igénylő házaspár köteles a használatbavételi engedélyt annak kiadását követő 15 napon belül a folyósító hitelintézetnek bemutatni). A

gyermekvállalásra vonatkozó határidőt a terhesség időszakára egyszer meg lehet hosszabbítani, ha az igénylő házaspár a terhességet orvosi bizonyítvánnyal a vállalási határidő lejártáig a folyósító hitelintézetnek igazolja.

A jogszabály a gyermekvállalás teljesítéseként ismeri el az építettő, a vásárló örökbefogadott, valamint bírósági vagy hatósági határozat következtében utóbb a háztartásába került vér szerinti gyermekét is.

Mi történik, ha nem születik meg a vállalt gyermek?

Amennyiben az igénylő házaspár gyermekvállalását nem vagy csak részben teljesíti, úgy a megelőlegező kölcsön meg nem született gyermekekre eső részét köteles - a gyermekvállalási határidő leteltét követő hónap első napjától kezdődően, a futamidő végéig - a hitelintézet részére visszafizetni.

Az igénylő házaspár köteles az állam részére - a folyósító hitelintézet útján - részletekben megfizetni a megelőlegező kölcsön meg nem született gyermekekre eső összege után az állam által a megelőlegezés időtartama alatt a hitelintézet számára korábban megfizetett teljes összegnek a kiegészítő kamattámogatással csökkentett részét.

Nem kell a visszafizetni a megelőlegező kölcsön összegét, ha a gyermek azért nem születik meg, mert

- a házastársak egyike elhunyt, vagy
- a gyermek megszületését a házastársak egyikének legalább 67%-os mértékű megrokkánása következtében nem vállalták, vagy
- a gyermek a terhesség 26. betöltött hetét követően halva születik
- és a kölcsöntartozás kiegyenlítésére megállapodás még nem jött létre.

A visszafizetés elengedésére vonatkozó kérelmet a megelőlegezésről szóló szerződésben vállalt határidő leteltét követő 60. napig lehet benyújtani.

A házasság felbontása a megelőlegezés időtartama alatt

Ha az igénylő házaspár házasságát a megelőlegezés időtartama alatt a bíróság felbontja és a házaspár gyermekvállalását a házasság felbontásának időpontjáig nem, vagy csak részben teljesíti, úgy az előző pontban leírtaknak megfelelően vissza kell fizetni a kedvezményt.

A házasság felbontását a bírósági ítélet jogerőre emelkedését követő 60 napon belül kötelező bemutatni a megelőlegező kölcsönt folyósító hitelintézetnek.

Más szabályok érvényesülnek, ha a feleség a jogerős ítélet időpontjában már terhes.

Megelőlegezett szocpol: ki jelentse a gyereket?

A jövőben a Magyar Államkincstár követi a támogatás feltételeként megszabott gyermek megszületését. A szerződés megkötésekor a támogatottnak kell meghatalmaznia a Kincstárt, hogy figyelhesse a bevállalt gyermek megszületését és értesítse a bankot. Akinek már van szerződése megelőlegezett szocpolra, a banknál kell jeleznie, hogy a Kincstár ellenőrizhet.

Az eddigi szabályok a kedvezményre való jogosultság ellenőrzését úgy oldották meg, hogy a gyermek megszületését a szülőknek 60 napon belül kellett közölniük a bankkal. Amennyiben túllépték e határidőt, úgy a gyermek megszületése, valamint a bejelentés közti időre ki kellett fizetniük mindazt a kamatot - és egyéb költséget - amit erre az időre az állam fizetett a banknak.

A megelőlegezési szerződésbe be kell venni azt, hogy a fiatal pár hozzájárul a gyermekvállalás Kincstár általi ellenőrzéséhez. Amennyiben a kincstári családtámogatási rendszerben a hivatal „érzékeli” a család gyarapodását, erről tájékoztatja a bankot, és megszünteti a támogatás megelőlegezett jellegét.

Amikor a kincstár megküldi az értesítést a banknak, az 15 napon belül felhívja a szülők figyelmét arra, hogy menjenek be a fiókjába megkötni a lakásépítési támogatási (szocpol) szerződést, megelőlegezett szocpol „végelegessé” alakításáról szerződést köt a bank és az ügyfél.