

**CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY,  
MEGELŐLEGEZETT CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY  
UTÓLAGOS CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY  
ADÓ-VISSZATÉRÍTÉSI TÁMOGATÁS  
HASZNÁLT LAKÁS BŐVÍTÉSHEZ, KORSZERŰSÍTÉSHEZ  
302/2023. (VII. 11.) KORM. RENDELET SZERINT**

(hatályos: 2025.01.10-től)

A termék az Erste Bank Hungary Zrt.-nél 2024.01.29-től érhető el.

**A jelen tájékoztatóban szereplő  
Családi Otthontermelési Kedvezmény  
Adó-visszatérítési támogatás  
Többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása  
Magyarország Kormánya által nyújtott támogatás.**



## TERMÉKISMERTETŐ

A kistelepüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló 302/2023. (VII. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: **Kormányrendelet**) alapján, a Kormányrendeletben meghatározott feltételekkel lakáscélú állami támogatások vehetők igénybe Magyarország területén lévő, a Kormányrendelet 2. melléklete szerinti preferált kistelepülésen lévő lakás, valamint külterületi lakás vonatkozásában (a továbbiakban: **preferált kistelepülésen**) meglévő használt lakás vagy egyalakásos lakóépület (továbbiakban együtt: lakás) korszerűsítésére és/vagy bővítésére.

A lakáscélú állami támogatások a preferált kistelepülésen az igénylő(k) tulajdonában lévő lakás bővítési és/vagy korszerűsítési munkálatainak finanszírozására, a támogatási kérelem benyújtásakor a hitelintézet által elfogadott költségvetésből még fennmaradó bekerülési költségekre, a bővítési és/vagy korszerűsítési munkálatok befejezését, illetve – építési engedély köteles bővítés, korszerűsítés esetén – a használatbavételi engedély kiadását, a használatbavétel tudomásulvételét megelőzően, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött bővítés esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítását megelőzően igényelhetők.

### **1. Az igénybe vehető lakáscélú állami támogatások:**

#### **I. Vissza nem térítendő támogatás**

##### **I/1. A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK)**

A gyermeket nevelő, valamint a gyermeket vállaló nagykorú személy a Kormányrendeletben meghatározott feltételekkel vissza nem térítendő állami támogatást (Családi otthonteremtési kedvezményt / megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezményt, továbbiakban: Kedvezmény) vehet igénybe.

A Kedvezmény összege és számítási módja a 8. pontban.

## **I/2. Adó-visszatérítési támogatási támogatás**

Az Adó-visszatérítési támogatás a bővítés és/vagy korszerűsítés bekerülési költségéhez egyidejűleg és legfeljebb egy alkalommal, 2018. január 1-jén, vagy azt követően – de meglévő lakás korszerűsítésére irányuló támogatási cél esetén az igénylést legfeljebb 6 hónappal megelőzően – kizárólag 27%-os általános forgalmi adó-mértékkel kiállított számla alapján igényelhető.

**Az Adó-visszatérítési támogatás a Kormányrendeletben meghatározott költségekre legfeljebb egy alkalommal igényelhető.**

Az Adó-visszatérítési támogatás összegének meghatározása:

1. Ha az igénylő az Adó-visszatérítési támogatás iránti kérelem benyújtását megelőzően a lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint Adó-visszatérítési támogatást vett igénybe, akkor **a korábban folyósított Adó-visszatérítési támogatással csökkentett támogatás összeget igényelheti.**
2. Ugyanakkor a támogatás összegének – az előző 1.) pont szerinti – megállapításánál **nem kell figyelembe venni** az újabb támogatási kérelem benyújtásának időpontjáig **már visszafizetett** Adó-visszatérítési támogatás összegét.
3. Ha az igénylő a korszerűsíteni, illetve bővíteni kívánt lakás vásárlásához vagy építéséhez – a kérelem benyújtását megelőzően – Adó-visszatérítési támogatást vett igénybe, akkor a támogatás összegének megállapításánál az 1) pontban foglaltaktól eltérően nem kell figyelembe venni a lakás vásárlásához vagy építéséhez igénybe vett Adó-visszatérítési támogatás összegét.

Az Adó-visszatérítési támogatás önmagában is igényelhető, tehát nem kötelező hozzá Kedvezményt igényelni. Azonban, ha az igénylő a bővítési és/vagy korszerűsítési munkálatokra egyaránt igényel Kedvezményt is, akkor a két kérelmet (Kedvezmény és Adó-visszatérítési támogatás) együtt kell benyújtani az Erste Bankhoz (a továbbiakban Bank).

**Az Adó-visszatérítési támogatás összege** megegyezik a lakóépület bővítéséhez és/vagy korszerűsítéséhez megvásárolt anyagok és igénybe vett szolgáltatások számlájában feltüntetett és a kiállított számla szerint megfizetett 27%-os mértékű általános forgalmi adó összegével, de **legfeljebb 5 millió Ft.**

## **II. Kamattámogatott lakáskölcsön**

A többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatott lakáshitele

A hitel igénylése csak abban az esetben kezdeményezhető, ha az igénylők a Kormányrendelet alapján jogosultak két, vagy három – meglévő és/vagy vállalt – gyermek után járó Kedvezményre és azt igénybe is veszik a támogatási cél megvalósításához. A kamattámogatott lakáskölcsön a kedvezménnyel egy időben igényelhető.

A Kedvezmény, és a hozzá kapcsolódó kamattámogatott kölcsön, valamint az Adó-visszatérítési támogatás egyidejűleg, ugyanazon támogatási kérelemben igényelhetőek.

## **2. Kapcsolódó fogalmak, követelmények**

**Lakás:** a lakhatás feltételeinek megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás fő rendeltetés szerinti jelleggel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan, valamint már tanya, vagy birtokközpont jogi jelleggel nyilvántartott ingatlan lakóépülete a hozzá tartozó földrészlettel, amely rendelkezik legalább:

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel – ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel –, továbbá fürdőhellyel és WC-vel,
- b) közműves villamosenergia-szolgáltatással,
- c) egyedi fűtési móddal,
- d) közműves szennyvízelvezetéssel, vagy ha nincs a településen (településrészen) közműves szennyvízelvezetés, akkor a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő

berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi, zárt szennyvíztárolóban történik, és

- e) közműves ivóvíz-szolgáltatással, vagy ha a településen (településrészen) nincs közműves ivóvíz-szolgáltatás, akkor a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van.

A fűtés szempontjából a központi fűtéssel, vagy távfűtéssel rendelkező lakások is megfelelőek.

**Korszerűsítés** esetén a támogatott ingatlan vonatkozásában elegendő, ha a támogatási kérelem benyújtásakor a lakás 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel – ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzős lakótérrel, térbővülettel – rendelkezik, és a támogatást igénylő vállalja, hogy a lakás korszerűsítési munkáinak eredményeképpen teljesíteni fogja a lakásra vonatkozóan elvárt minimum követelményeket.

**Egylakásos lakóépület:** a tulajdoni formájától függetlenül

- a) olyan szabadon álló, oldalhatáron álló, zártosú beépítési móddal vagy a telken meglévő épülethez csatlakozó módon épített, egy lakást magában foglaló lakóépület, amely önálló tető- és épületszerkezettel és a terepszintről közvetlen bejárattal rendelkezik, vagy
- b) – használt lakás esetében – olyan ikerház, sorház vagy láncház, amelyben a családi otthonteremtési kedvezménnyel érintett lakás önálló tető- és épületszerkezettel és a terepszintről közvetlen bejárattal rendelkezik

**Lakhatásra alkalmasság:**

A kedvezménnyel bővített és/vagy korszerűsített lakásnak – a bővítést és/vagy a korszerűsítést követően – a lakhatási igények kielégítésére alkalmasnak kell lennie. A lakhatási igényekre való alkalmasságot helyszíni szemle keretében, szemrevételezéssel vizsgálja meg a Bank értékbecslője. Amennyiben a helyszíni szemle során a Bank értékbecslője megállapítja, hogy a lakás a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas, úgy az igénylőnek a Bank részére építésügyi műszaki szakvélemény benyújtásával szükséges igazolnia a lakás lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságát.

**Mi számít lakásbővítésnek?**

- a) a lakás hasznos alapterületének legalább egy (minimum 8 négyzetméteres hasznos alapterületű) lakószobával történő növelése érdekében végzett építési tevékenység, ideértve az építmény térfogatnövelésével nem járó tetőtér-beépítést és
- b) emelet-ráépítés is.

A meglévő épület, épületrész vagy építmény átalakítása nem minősül a lakás bővítésének.

**Bővítésnél bekerülési költség:**

a ténylegesen megfizetett, telekárát és a beépített vagy szabadon álló berendezési tárgyat nem tartalmazó alábbi költség:

- a) a bővítés érdekében a lakás épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek, tárolóhelyiségeinek – ide nem értve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tárolót, a lomkamrát – és központi berendezéseinek építési költsége,
- b) lebonyolítási költségei, köztük a műszaki tervezés, a hatósági engedélyezés – ideértve a használatbavétel tudomásulvételét – és a műszaki ellenőrzés költsége,
- c) a lakás bővítéséhez szükséges földmunka elvégzésének költségei,
- d) felmerült építménybontási költségek,
- e) a Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont) honlapján nyilvánosan elérhető Nemzeti Mintaterv Katalógusból kiválasztott, felhasználói szerződésben rögzített mintatervnek az érintett bővítési helyszínre történő adaptálásával összefüggő tervezési díj (a továbbiakban: adaptációs költség).

**Mi számít lakás korszerűsítésnek?**

- a) víz-, csatorna-, elektromos-, gáz-közműszolgáltatás bevezetése, illetve belső hálózatának kiépítése,
- b) fürdőhelyiség, illetve WC létesítése olyan lakásban, amely nem rendelkezik ilyen helyiséggel,
- c) központi fűtés kialakítása vagy cseréje, ideértve a megújuló energiaforrások alkalmazását is,
- d) az épület szigetelése, ideértve a hő-, hang-, illetve vízszigetelési munkálatokat,

- e) a külső nyílászáró energiatakarékos nyílászáróra való cseréje,
- f) tető cseréje, felújítása, szigetelése,
- g) kémény építése, korszerűsítése,
- h) belső tér felújítása, ideértve a belső burkolat cseréjét, a galériaépítést, a belső elektromos-, illetve vízhálózat cseréjét, a fürdőhelyiség-felújítást, a WC-felújítást; a konyhafelújítást,
- i) a lakással azonos ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számon található melléképület felújítása vagy kerítés építése, a korszerűsítés költségeinek legfeljebb 30 százalékáig, valamint
- j) a korszerűsítéshez közvetlenül kapcsolódó helyreállítási munka, a korszerűsítés költségeinek legfeljebb 20 százalékáig.

A korszerűsítéshez igényelt családi otthonteremtési kedvezményből több, a fenti bekezdés szerinti munkálat elvégzése is támogatható.

A vizes blokkban található szaniterek (fürdőkád, zuhanytálca, vagy –kabin, WC, illetve bidé csésze, mosdókagyló, mosogatótálca, csaptelepek stb.) elhelyezése, vagy cseréje támogatható.

A légkondicionáló berendezés, illetve napkollektor telepítése, vagy cseréje abban az esetben támogatható, ha fűtésre alkalmas és a központi fűtési rendszer része.

A korszerűsítés viszont nem terjedhet ki a bútorokra (így konyhabútorra sem), illetve háztartási gépekre, függetlenül attól, hogy azok beépíthetőek, vagy sem, továbbá a vagyoni védelmet biztosító riasztórendszer kiépítése, vagy cseréje sem támogatható.

#### **Közös feltételek:**

Lakás bővítése/korszerűsítése esetén a bővítendő/korszerűsítendő lakásban kizárólag a támogatott személyek rendelkezhetnek tulajdonjoggal. Házastársak és élettársak esetén a lakásban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie. Továbbá a korszerűsítendő/bővítendő lakásnak a kérelem benyújtásának időpontjában az igénylő és mindazon személyek (gyermek) lakóhelyeül, szálláshelyeül kell szolgálnia, akiknek együttlakására tekintettel az igénylő a kedvezményre jogosult.

A bővítést/korszerűsítést követően

- a) lakhatási körülményeiknek javulnia kell, valamint
- b) Kedvezmény esetén a kialakított lakásnak meg kell felelnie a gyermekszámtól függő minimálisan elvárt hasznos alapterület követelményeknek. Lásd 8. pont.

#### **A bővítési/korszerűsítési munkálatok befejezési határideje:**

A kedvezmény igénybevételének alapját képező bővítési munkák elvégzését a támogatási szerződésben meghatározott határidőn, de legfeljebb **a bővítés megkezdésétől számított 6 éven belül** igazolni kell. Építési engedélyhez kötött munkálatok esetén, ha az építető támogatott személy az építésügyi hatósági engedély hatálya meghosszabbítását a Bank részére igazolja, akkor a bővítési munkák elvégzését a meghosszabbított építési engedély hatályának lejártáig kell igazolni.

A korszerűsítési munkákat a támogatási szerződés megkötésétől számított 4 éven belül kell teljesíteni. A korszerűsítési munkák teljesítését a hitelintézet helyszíni szemle alapján állapítja meg.

### **3. Támogatott személy**

aki megfelel a Kormányrendelet által előírt személyi és egyéb, a továbbiakban részletezett feltételeknek, és **akivel a Bank a Kedvezmény és/vagy Adó-visszatérítési támogatás igénybevételére szerződést köt.**

**Támogatott személy lehet:**

- **egyedülálló**, vagy
  - **házas, vagy élettársi kapcsolatban élő igénylő, a házastársával, élettársával együttesen.**
- A támogatási szerződés megkötése esetén az együttes igénylők mindketten támogatott személlyé válnak.

#### 4. Igénylő személy

A Kedvezményt és/vagy Adó-visszatérítési támogatást igényelheti nagykorú személy, aki:

- a) a magyar állampolgár és az a személy, akit a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak kell tekinteni;
- b) nem magyar állampolgárságú, de a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát Magyarország területén gyakorolja (Európai Unió tagállama és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más állam állampolgára.);
- c) a harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben foglaltak szerint bevándorolt, vagy letelepedett jogállással rendelkezik;
- d) a hontalan, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben foglaltak alapján ilyen jogállásúnak ismerték el;

A nem magyar állampolgár támogatott személy részére a Támogatások a három hónapot meghaladó tartózkodási jogosultság fennállásának időtartama alatt nyújthatók, ha Magyarország területén bejelentett lakóhellyel rendelkezik.

**Kedvezményt nem vehet igénybe** az a személy, akit kérelem benyújtását megelőző 3 éven belül bármely lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabály szerint igénybe vett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy ezt megelőlegező kölcsön vonatkozásában a járási hivatal, a kormányhivatal, a Kincstár vagy az állami adóhatóság végleges határozatával vagy bíróság jogerősen (határozatban/ítéletben) visszafizetésre kötelezte.

Nem számít ez előző bekezdésben megfogalmazott visszafizetési kötelezettségnek, ha a támogatott személy a korábban igénybe vett Támogatást a Bank felszólítására vagy önkéntesen fizette vissza.

**Nem igényelhető a Kedvezmény és/vagy Adó-visszatérítési támogatás** a Kormányrendelet 1. melléklete szerinti bűncselekmények elkövetése esetén, illetve amennyiben az igénylő ehhez kapcsolódóan a büntetett előlélethez kapcsolódó hátrányos jogkövetkezmények alól még nem mentesült.

#### 5. A kedvezmény típusai

**Családi otthoneremtési kedvezmény:** a támogatott személyek **meglévő gyermeke(ik) után** vesznek igénybe kedvezményt.

Családi otthoneremtési kedvezményt életkoruktól függetlenül igényelhetnek:

- házaspárok,
- élettársak,
- gyermekét egyedül nevelő személy.

Családi otthoneremtési kedvezmény igényelhető az igénylővel közös háztartásban élő, általa eltartott, a bővítendő/korszerűsítendő lakásban vele együtt lakóhellyel rendelkező

- vér szerinti,
- örökbefogadott,
- gyámsága vagy gondnoksága alatt álló gyermeke, valamint
- a kedvezmény iránti kérelem benyújtásakor az igénylő várandósság 12. hetét betöltött magzata után.

Gyámság, gondnokság alatt álló gyermekre az igénylő akkor igényelhet kedvezményt, ha a gyermek legalább egy éve az igénylő gyámsága, gondnoksága alatt áll és a gyámság, gondnokság a gyermek szüleinek halála miatt áll fenn.

**Megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény:** a fiatal házaspár támogatott személyek az általuk közösen **vállalt gyermek(ek) után** vesznek igénybe kedvezményt.

**Fiatal házaspár:** házastársak, akik közül a kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában legalább a feleség még nem töltötte be a 41. életévét.

Gyermektelen fiatal házaspár legfeljebb három, egygyermekes fiatal házaspár legfeljebb kettő, kétgyermekes fiatal házaspár egy gyermek születését vállalhatja.

Ha a fiatal házaspár korábban megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezményt vett igénybe, megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezményre irányuló újabb támogatási szerződést csak akkor köthetnek, ha a korábbi szerződésben foglalt gyermekvállalás maradéktalanul teljesült, vagy a korábbi támogatási összegnek legalább a nem teljesült gyermekvállalásra jutó hányadát visszafizették.

Ha az igénylő a korszerűsíteni, illetve bővíteni kívánt lakás vásárlásához vagy építéséhez – a kérelem benyújtását megelőzően – családi otthonteremtési kedvezményt vagy családok otthonteremtési kedvezményét vett igénybe, akkor az újabb támogatási szerződés abban az esetben is megköthető, ha a korábbi szerződésben foglalt gyermekvállalás még nem teljesült.

**Utólagos családi otthonteremtési kedvezmény:** Lakáscélú hitelintézeti kölcsönszerződéssel rendelkező támogatott személy kedvezményt igényelhet azon utóbb született vagy örökbefogadott gyermeke után, akire tekintettel a támogatott személy nem részesült kedvezményben. Kizárólag akkor igényelhető, ha a meglévő használt lakás bővítéséhez vagy meglévő lakás korszerűsítéséhez a támogatott személy lakáshitelt és kedvezményt vett igénybe.

Az Igénylőnek vállalnia kell, hogy az igénylő és azon gyermek, akire tekintettel korábban a családi otthonteremtési kedvezmény folyósításra került, a korábban folyósított családi otthonteremtési kedvezménnyel érintett lakásban a folyósításától, bővítés esetén az utolsó részfolyósítástól számított 10 évig – a meglévő gyermek legalább nagykorúvá válásáig – a lakásban életvitelszerűen bent lakik.

## **6. A gyermek**

- a magzat, vagy ikermagzat a várandósság betöltött 12. hetét követően
- aki az igénylő vér szerinti, örökbefogadott, gyámsága, vagy gondnoksága alatt álló eltartottja, és
  - aki 25. életévét még nem töltötte be, vagy
  - a 25. életévét már betöltötte, de megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg.

## **7. Közös háztartásban élés igazolása**

A közös háztartásban élést, valamint élettársak esetén ennek időtartamát büntetőjogi felelősség vállalásával tett, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal, a banki Támogatás igénylő nyomtatványon kell igazolni.

A kedvezmény igénylésekor az igénylő a büntetőjogi felelősség vállalásával tett nyilatkozat helyett - választása szerint - a gyermekkel való közös háztartásban élést igazolhatja:

- volt élettársak esetén a gyermek elhelyezését jogerős bírósági döntéssel, közokirattal vagy lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal,
- az örökbefogadást a gyámhatóság engedélyező határozatával,
- a gyámság vagy gondnokság fennállását a gyámhatóság vagy bíróság kirendelő határozatával.

Elvált szülők kiskorú gyermekének elhelyezését, vagy szülői felügyeletének rendezését és lakóhelyének kijelölését jogerős bírósági határozattal szükséges igazolni.

A gyermeket – a teljes ellátást biztosító intézetben tanuló gyermek kivételével – az igénylővel közös háztartásban élőnek kell tekinteni akkor is, ha tanulmányai folytatása miatt átmenetileg nem a támogatott személy lakásában lakik.

## 8. A kedvezmény összege és a támogatás célját jelentő lakás minimális hasznos alapterülete

Az igénybe vehető kedvezmény összegének meghatározásánál a meglévő gyermeket, a 12. hetet betöltött magzatot, a vállalt gyermekeket együttesen szükséges figyelembe venni.

### A kedvezmény igényelhető összegét megalapozó gyermekszám meghatározása egyedülálló személy, vagy házastársak esetén:

Kedvezményt igényelhet

- egyedülálló igénylő a vele közös háztartásban élő gyermeke után,
- házastársak a velük közös háztartásban élő közös, és a házastársak nem közös gyermekei után,
- fiatal házaspár a velük közös háztartásban élő közös, a házastársak nem közös, és az általuk közösen vállalt gyermekek után.

### A kedvezmény igényelhető összegét megalapozó gyermekszám meghatározása élettársak esetén:

Az élettársak kedvezményt igényelhetnek

- a velük közös háztartásban élő közös gyermekeik után,
- az egyik fél velük közös háztartásban élő gyermeke után
- ha az élettársak a kedvezményt a velük közös háztartásban élő nem közös gyermekeik után igénylik, az általuk – együttes igénylőként – igényelhető kedvezmény összeget akként kell meghatározni, hogy mindkét fél esetében ki kell számolni, hogy a saját gyermekei után milyen összegű kedvezményre lenne jogosult. Az élettársak az így kiszámított összegek közül a számukra kedvezőbbet vehetik igénybe.
- a velük közös háztartásban élő közös és az egyik fél saját gyermekei után
- ha az élettársak a kedvezményt a velük közös háztartásban élő közös és mindkét fél saját gyermeke után igénylik, az általuk – együttes igénylőként – igényelhető támogatási összeget akként kell meghatározni, hogy mindkét fél esetében ki kell számolni, hogy a saját gyermekei után milyen összegű kedvezményre lenne jogosult. A közös gyermeket a számítás során csak az egyik igénylőnél lehet figyelembe venni. Az élettársak az így kiszámított összegek közül a számukra kedvezőbbet vehetik igénybe.

Gyámság, gondnokság alatt álló gyermekre az igénylő akkor igényelhet kedvezményt, ha a gyermek legalább egy éve az igénylő gyámsága, gondnoksága alatt áll és a gyámság, gondnokság a gyermek szüleinek halála miatt áll fenn.

### A kedvezmény összegének meghatározása:

1. Ha az igénylő a kedvezmény iránti kérelem benyújtását megelőzően a meglévő vagy vállalt gyermekére tekintettel korábban lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást vagy ezt megelőlegező kölcsönt vett igénybe, a háztartásában nevelt gyermeke után vagy fiatal házaspár általi gyermekvállalás esetén **a korábban folyósított támogatással csökkentett kedvezmény összeget igényelheti.**
2. Ugyanakkor a kedvezmény összegének - az előző 1.) pont szerinti - megállapításánál nem kell figyelembe venni az újabb támogatási kérelem benyújtásának időpontjáig **már visszafizetett** vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy ezt megelőlegező kölcsön összegét.
3. Ha az igénylő számára kedvezőbb, akkor a kedvezmény összegének meghatározásánál **figyelmen kívül kell hagyni** azon gyermeket(eket), aki(k)re tekintettel korábban támogatás vagy kölcsön igénybevétele történt, és ebben az esetben az igénybe vehető kedvezmény összeget sem kell csökkenteni a korábban folyósított támogatás összegével.
4. Ha az igénylő a korszerűsíteni, illetve bővíteni kívánt lakás vásárlásához vagy építéséhez – a kérelem benyújtását megelőzően – családi otthonteremtési kedvezményt vagy családok otthonteremtési kedvezményét, illetve a korszerűsítéshez (felújításhoz) otthonfelújítási

támogatást vett igénybe, akkor a családi otthonteremtési kedvezmény összegének megállapításánál

- a. nem kell alkalmazni az 3) pontban foglaltakat, továbbá
- b. az 1) pontban foglaltaktól eltérően nem kell figyelembe venni
  - a lakás vásárlásához vagy építéséhez igénybe vett családi otthonteremtési kedvezmény vagy családok otthonteremtési kedvezménye összegét;
  - korszerűsítéshez (felújításhoz) igénybe vett otthonfelújítási támogatás összegét

Gyermekek száma	minimum hasznos alapterület (m <sup>2</sup> )		Kedvezmény legmagasabb összege
	lakás	egylakásos lakóépület	
1 gyermek	40,00	70,00	600 000 Ft
2 gyermek	50,00	80,00	2 000 000 Ft
3 gyermek	60,00	90,00	7 500 000 Ft

**Utóbb született gyermek után igényelt kedvezmény összege** – a bővített vagy korszerűsített lakás hasznos alapterületétől, meglévő gyermekek számától függetlenül – gyermekenként **1.000.000 Ft.**

**Hasznos alapterület** a lakáson belül közvetlenül megközelíthető, következő helyiségek - az Méptv<sup>1</sup> 16 §. 56. pontja szerint számított – hasznos alapterületének összege: előszoba, közlekedő, nappali, hálósoba, étkező, konyha, étkezőkonyha, fürdőszoba, WC, kamra, tároló, gardrób, mosókonyha, kazánhelyiség és egyéb fűthető helyiség. A számítás során nem lehet figyelembe venni a gépjármű-tároló és a pincszinti helyiség alapterületét.

A lakás minimális hasznos alapterületének kiszámításánál az igénylővel közös háztartásban élő gyermeket, a vállalt gyermeket, valamint az igénylő várandósság 12. hetét betöltött magzatát figyelembe kell venni, ideértve az igénylővel közös háztartásban élő azon gyermekeket is, akik után az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást vagy ezt megelőlegező kölcsönt már igénybe vettek.

Korszerűsítés esetén a támogatott ingatlan vonatkozásában a gyerekszámától függő minimális hasznos alapterület elvárását már a Kedvezmény iránti kérelem Bankhoz történő benyújtásakor teljesíteni kell.

Bővítés esetén a támogatott ingatlan vonatkozásában elegendő, ha a támogatást igénylő vállalja, hogy a meglévő lakás bővítési munkáinak eredményeképpen teljesíteni fogja a hasznos alapterületére vonatkozóan elvárt minimum követelményeket.

## 9. A kedvezmény / Adó-visszatérítési támogatás igénybevételi feltételei

A támogatásra vonatkozó jogosultságot a Bank a kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályok, fennálló személyi és egyéb körülmények alapján állapítja meg, és az alábbi feltételeknek való megfelelést minden esetben vizsgálja:

- a) Az igénylőnek és házastársának / élettársának, a banki Támogatás Igénylő nyomtatványon teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősség vállalásával nyilatkoznia, vagy 90 nappal nem régebbi erkölcsi bizonyítvány bemutatásával igazolnia kell, hogy **a Kormányrendelet 1. melléklete szerinti bűncselekmények valamelyike tekintetében büntetőjogi felelősségét a bíróság nem állapította meg**, vagy büntetőjogi felelősségét a bíróság

<sup>1</sup> a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv)



megállapította, de a kedvezmény igénylésének időpontjában az igénylő és házastársa e bűncselekmények vonatkozásában a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól már mentesült.

- b) **Kedvezmény** esetén az igénylő és házastársa / élettársa a banki Támogatás Igénylő nyomtatványon teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősség vállalásával nyilatkozik arról, hogy a kedvezmény iránti kérelem benyújtását megelőző **3 éven belül a Kormányrendelet vagy az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint igénybe vett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy ezt megelőlegező kölcsön vonatkozásában a járási hivatal, kormányhivatal, a Kincstár vagy az állami adóhatóság végleges határozatával vagy bíróság jogerősen visszafizetésre nem kötelezte.**
- c) Az igénylő, - házaspár, illetve élettárs esetén legalább az egyik fél - a kérelem benyújtásának időpontjában **30 napnál nem régebbi okirattal igazolja**, hogy folyamatosan **legalább 2 éve** - a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerinti átalányadózást legalább 1 éve alkalmazó egyéni vállalkozó vagy mezőgazdasági őstermelő, illetve legalább 1 éve a kisadózó vállalkozók tételes adójáról szóló törvény szerinti kisadózói adóalanyisággal rendelkező egyéni vállalkozó esetén 1 éves időszakra -
- A. **a társadalombiztosítás ellátásaira jogosultakról, valamint ezen ellátások fedezetéről szóló 2019. évi CXXII. törvény (továbbiakban Tbj) 6. §-a alapján biztosított.**  
(Igazolása: A fővárosi / vármegyei kormányhivatal által 30 napnál nem régebben, a tanúsítani kívánt biztosítási időtartam (2 év / 1 év) feltüntetésével kiállított kiadott igazolás.) **vagy**
  - B. **a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül.**(Igazolása: a Tbj. 4. § 17. pontja szerinti ellátás vagy az özvegyi nyugdíj megállapításáról rendelkező okirattal, valamint a keresőtevékenységre irányuló jogviszonyról a foglalkoztató által teljes bizonyító erejű magánokiratként kiállított igazolással vagy egyéni vállalkozó esetén a Tbj. 4. § 2. pontja szerinti hatósági nyilvántartásból kiállított hatósági bizonyítvánnyal, illetve igazolvánnyal, engedéllyel vagy kamara, kar által kiállított igazolással.) **vagy**
  - C. a köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó **középfokú nevelési-oktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytatott.**  
(Igazolása: az Igénylő nyomtatványon büntetőjogi felelősség vállalásával teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat, vagy a középfokú oktatási-nevelési intézmény által kiállított igazolás, vagy érettségi bizonyítvány vagy az érettségi bizonyítványról az azt kiállító oktatási intézmény által készített hiteles másolat.), **vagy**
  - D. a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó **felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytatott.**  
(Igazolása: az Igénylő nyomtatványon büntetőjogi felelősség vállalásával teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat, vagy a felsőoktatási intézmény által kiállított igazolás.), **vagy**
  - E. **külföldi felsőoktatási intézmény nappali tagozatán folytatott** olyan **tanulmányokat**, amelyek a külföldi állam joga szerint kiállított olyan oklevélhez vezetnek, amely a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséről szóló 2001. évi C. törvény rendelkezései szerint egyenértékűnek ismerhető el a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséért felelős hatóság állásfoglalása alapján (magyar állampolgár, vagy a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak tekintendő személy esetén fogadható el).  
(Igazolása: a külföldi tanulmányokat az azok időtartamáról szóló, a külföldi felsőoktatási intézmény által kiadott 30 napnál nem régebbi igazolással és annak hiteles magyar nyelvű fordításával, valamint a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséért felelős hatóság egyenértékűségről szóló állásfoglalásával kell igazolni.) **vagy**
  - F. kereső tevékenysége alapján valamely **másik állam, vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott** (magyar állampolgár, vagy a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak tekintendő személy esetén fogadható el).  
(Igazolása: fővárosi és vármegyei kormányhivatal által kiállított 30 napnál nem régebbi igazolással, illetve az illetékes külföldi hatóság, vagy a nemzetközi szervezet által kiállított 30 napnál nem régebbi igazolás hivatalos magyar nyelvű fordításával.)

A magyar és külföldi biztosított jogviszonyban átfedés nem lehet, viszont a 2 évet együtt lehet igazolni külföldi és magyarországi TB rendszerből, illetve a nemzetközi szervezettől beszerzett igazolással.

A 2 éves, illetve 1 éves biztosított időszak számítása során a biztosított időszakot folyamatosnak kell tekinteni, ha abban legfeljebb 30 nap – illetve a C), D) vagy E) pontban részletezett hallgatói jogviszony megszűnését követően legfeljebb 6 hónap - megszakítás van. A megszakítás időtartama a teljesítendő 2 év, illetve 1 év biztosított időszakba nem számítható be.

A támogatás igénylését megelőző 180 napos időtartamban, valamint a Támogatás iránti kérelem benyújtásának időpontjában a közfoglalkoztatási jogviszony nem elfogadható.

Az A), B), C), D), E) és F) pontban írt jogviszony Tbj. 16. §. szerinti szünetelése nem minősül a jogviszony megszakításának, de annak időtartama a folyamatos 2 éves és a következő bekezdésben részletezett 180 napos időszakba nem számít be.

**A kérelem benyújtását megelőző 180 napos időtartamnak, beleértve a kérelem benyújtásának időpontját is**

- a Tbj 6. § (1) bekezdés a), b), vagy d)–k) pontja szerinti jogviszonyban töltött időnek kell minősülnie, vagy
- olyan időszaknak kell minősülnie, amely alatt az igénylő a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül, vagy
- kizárólag magyar állampolgár, vagy a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak tekintendő személy esetén elfogadható, ha a biztosított jogviszonyt igazoló igénylő a kérelem benyújtásának időpontjában és azt megelőző 180 napban Magyarország területén végzett kereső tevékenysége alapján valamely más állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott.

**Amennyiben a biztosítási jogviszonyt igazoló magyar állampolgár igénylő a Támogatás iránti kérelem benyújtásakor az F) pont szerinti jogviszonnal rendelkezik az elfogadható, abban az esetben, ha az igénylő teljes bizonyító erejű magánokiratban vállalja, hogy a támogatási szerződés megkötését követő 180 napon belül a Tbj 6. §-a szerinti biztosítottá, vagy a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személlyé válik (magyar TB jogviszony). A nyilatkozat az Igénylő nyomtatványon található.**

Ha az Igénylő a kölcsönkérelem benyújtásának időpontját megelőző 180 napon belül F) pont szerinti jogviszonyban áll, akkor a kölcsönkérelem benyújtását megelőzően az A) vagy B) pont szerinti jogviszonnak csak a kérelem befogadását megelőző 90 napos időtartamra nézve kell fennállnia.

A fentiekén túl biztosított jogviszony igazolásaként elfogadható, ha az igénylő a járási (fővárosi kerületi) hivatal végleges határozata alapján **gyermek otthongondozási díjában, vagy ápolási díjban** részesül, vagy ha **megváltozott munkaképességű személynek minősül**. (Igazolása: a járási (fővárosi kerületi) hivatal gyermek otthongondozási díjat / ápolási díjat megállapító jogerős határozatával, a megváltozott munkaképességű személlyé válást az orvosoktól szerz igazolásával.)

Az egyik szülő halála esetén, amennyiben a túlélő szülő nem teljesíti a biztosított jogviszony jelent pontban írt feltételeit a családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelmet egyedülállóként benyújthatja, ha az elhunyt szülő halála a családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtását megelőző egy éven belül következett be és az elhunyt szülő a biztosított jogviszony elvárt feltételei a halála napján vagy az azt megelőző 3 hónapos időszakon belül bármely időpontban teljesítette és a halál napján az együttes igénylés feltétele fennállt. Az igényléskor benyújtandó(k) az elhunyt szülő biztosított jogviszonyát igazoló jelen pontban írt dokumentum(ok).

- d) **Az igénylők mindegyike köztartozásmentes adózó**, vagy a köztartozásuk nem haladja meg az 5.000 Ft-ot amelyről az Igénylők
- a banki Támogatás Igénylő nyomtatványon teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősség vállalásával nyilatkoznak (abban az esetben nyilatkozhatnak, ha az igénylők nem szerepelnek az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adatbázisban), vagy
  - a NAV honlapján történő regisztráció útján, a köztartozásmentes adatbázisban való szerepléssel, vagy
  - a NAV által 30 nappal nem régebben kiállított **nemleges adóigazolással** igazolhatnak.

Ez utóbbi esetben az igazolás kiállítása iránti kérelem az adóigazgatóság ügyfélszolgálatán személyesen, postai úton, vagy ügyfélkapun keresztül elektronikusa nyújtható be. Az igazolás kiállításának határideje 6 nap.

- e) A kedvezmény akkor igényelhető, ha az igénylő vállalja, hogy ő és azon gyermeke, akire tekintettel a kedvezmény folyósításra kerül, az utolsó részfolyósítástól számított 10 évig – a meglévő gyermek legalább nagykorúvá válásáig – a kedvezménnyel érintett lakásban életvitelszerűen kíván tartózkodni. **Valamennyi támogatott személynek, továbbá az együtt költöző gyermekeknek a célingatlanban lakóhelyet (állandó lakcím) kell létesítenie és ezt az utolsó részfolyósítást követő 180 napon belül lakcímkártyával kell igazolni.** Bővítés/korszerűsítés esetén a bővítendő lakásnak már a kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában az igénylő és mindazon személyek (gyermek) lakóhelyeül, szálláshelyeül kell szolgálnia, akiknek együttlakására tekintettel az igénylő a kedvezményre jogosult.

Nem minősül a célingatlanban történő életvitelszerű bentlakási kötelezettség megszegésének, ha az alábbi okok miatt létesítenek a kedvezménnyel bővített vagy korszerűsített lakástól eltérő lakásban tartózkodási helyet, illetve az f) vagy g) pont esetén lakóhelyet

- a) a gyermek – a gyermekvédelmi szakellátások körébe tartozó otthont nyújtó ellátás keretében elhelyezett gyermek kivételével – tanulmányai folytatása miatt átmenetileg nem a támogatott személy lakásában lakik,
- b) a támogatott személyt vagy a gyermeket, akire tekintettel a kedvezményt igényelte, egészségi állapota miatt tartósan egészségügyi intézményben kezelik,
- c) ha a támogatott személy és a gyermek, akire tekintettel a kedvezményt igényelték, a támogatott személy munkavállalására tekintettel – indokoltan – legfeljebb öt évig a lakás elhelyezkedése szerinti településtől eltérő településen tartózkodik,
- d) a támogatott személy vagy a gyermek, akire tekintettel a kedvezményt igényelte, közeli hozzátartozó ápolása miatt ideiglenesen nem a támogatott személy lakásában lakik,
- e) a támogatott személy az 17/2016. (II.10) Kormányrendelet 1. mellékletben nem szereplő vétség miatt letöltendő szabadságvesztés büntetését tölti,
- f) a nagykorú gyermek, akire tekintettel a kedvezményt igényelték, elköltözik,
- g) a kiskorú gyermek, akire tekintettel a kedvezményt igényelték, a nagykorúvá válását követően elköltözik,
- h) a támogatott személy és a gyermek a támogatott személy foglalkoztatásra irányuló jogviszonya következtében – ideértve a sajátos egyházi jogviszonyt is – a foglalkoztatásra irányuló jogviszony jellegéből következően köteles a szolgálati helyén a foglalkoztató által térítésmentesen biztosított szolgálati lakásban lakni a foglalkoztatásra irányuló jogviszony fennállása alatt.

A korábban igénybe vett támogatással, illetve állami kamattámogatással érintett lakáscélú kölcsönrel összefüggésben előírt életvitelszerű bentlakási kötelezettséget az utoljára igényelt családi otthonteremtési kedvezménnyel érintett lakásban kell teljesíteni.

#### **További feltételek**

- f) A kedvezmény/Adó-visszatérítési támogatás igénybevételeéről szóló szerződés megkötésének feltétele, hogy az igénylő által benyújtott bekerülési költséget tartalmazó költségvetést a hitelintézet elfogadja.

- g) Az építési tevékenységet végző egyéni vállalkozó az igénylőnek nem lehet közeli hozzátartozója, vagy élettársa, valamint az igénylő az építési munkálatokat végző gazdálkodó szervezetben nem rendelkezhet tulajdonnal.
- h) A kedvezmény/Adó-visszatérítési támogatás iránti kérelemben (Támogatás igénylő nyomtatvány) az igénylőnek teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelőssége mellett nyilatkoznia kell arról, ha a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a kedvezményből bővített/korszerűsített lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt kívánja-e saját gazdasági tevékenysége céljára hasznosítani, ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását. A bővítési költségvetés kizárólag a lakóépületre vonatkozhat.

#### **10. Tulajdonszerzés a kedvezmény/Adó-visszatérítési támogatással finanszírozott lakóingatlanban**

- A bővített/korszerűsített lakásban kizárólag a támogatott személyek rendelkezhetnek tulajdonnal. Házastársak és élettársak esetén a lakásban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonnal kell rendelkeznie.
- Ha a kedvezményről figyelembe vett gyermek a kedvezmény iránti kérelem benyújtása előtt az elhunyt szülő után ingatlan tulajdont szerzett, és a túlélő szülő, a gyám vagy az örökbe fogadó szülő a kedvezmény igénybevételével újabb lakást vásárol, vagy bővít, a kedvezményrel érintett lakásban - kiskorú gyermek esetén a gyámhatóság rendelkezésének megfelelő mértékben - a támogatott személy mellett a kedvezményről figyelembe vett gyermek is szerezhethet tulajdont.
- Több lakásból álló osztatlan közös tulajdonú ingatlanban lévő lakás finanszírozása abban az esetben lehetséges, ha a kedvezményrel érintett lakásra vonatkozóan a támogatott személyeknek kizárólagos használati joga áll fenn. Ebben az esetben a kedvezményt igénylő(k)nek az igénylő nyomtatványon teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősség vállalásával kell nyilatkoznia, vagy közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt használati megosztási szerződéssel, vagy a tulajdonostársak – a határozat elfogadását támogató egyes tulajdonostársak neve mellett a tulajdoni hányaduk arányát és az aláírásukat is tartalmazó, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt – Ptk. 5:78. § (1) bekezdése szerint meghozott határozattal vagy bírósági ítélettel igazolnia kell, hogy a lakás teljes területének használatára jogosult. Abban az esetben, ha a kedvezmény igényléséhez lakáshitel igénylése is kapcsolódik kötelező benyújtani a bankhoz a közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt használati megosztási megállapodást.
- A kedvezmény/Adó-visszatérítési támogatással érintett ingatlanon hasznélvezeti vagy használati jog nem alapítható. (Részletesebb szabály: A kedvezmény biztosítékai, hasznélvezet tilalma, lakásbiztosítás pontban.)

#### **11. A kedvezmény/Adó-visszatérítési támogatás iránti kérelem benyújtásának határideje**

- építési engedély/egyszerű bejelentés köteles bővítés/korszerűsítés esetén a használatbavételi engedély kiadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét megelőzően, vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítását megelőzően.
- ha a vonatkozó építésügyi jogszabályi előírások értelmében sem építési engedélyre, sem egyszerű bejelentésre nincs szükség a bővítéshez/korszerűsítéshez, az építési tevékenység befejezését megelőzően.

##### Kérelem benyújtása

A családi otthonteremtési kedvezmény, Adó-visszatérítési támogatás iránti kérelem benyújtásának napja az a nap, amikor az igénylő a kérelmet és az igénylési feltételeket igazoló dokumentumokat és nyilatkozatokat hiánytalanul benyújtja a Bank részére.

A Bank kérelem benyújtásáról és a becsatolt dokumentumokról igazolást ad az igénylőnek. A kérelem benyújtásának minősül az is, ha a kérelmet és a becsatolt dokumentumokat a Bank függő közvetítője vette át.

## 12. Kérelem elbírálása

- a kérelem benyújtásának napját követő 60 napon belül történik.

Hiánypótlás esetén a hiánypótlásra biztosított időtartam a fenti határidőbe nem számít bele.

## 13. Díjak, jutalékok

Az érvényben lévő díjak és jutalékok mértékét a mindenkor hatályos Lakossági Hirdetmény, valamint annak 8. számú Támogatott lakáscélú hitelek és 9. számú Lakáscélú támogatások mellékletei tartalmazzák.

Jelen tájékoztató kiadásakor hatályos Hirdetmény szerinti díjtételek:

Kedvezmény bírálatért felszámított kezelési díj	A kedvezmény vagy Adó-visszatérítési támogatás önálló igénylése esetén, Erste Banktól igényelt lakáscélú hitel kapcsolódása nélkül: a kért támogatás összegének 1,5%-a, max. 30.000 Ft, az értékbecslés és a helyszíni szemle díja nélkül. Amennyiben a támogatott személy a támogatott cél megvalósításához az Erste Banktól a Kedvezmény mellett lakáscélú kölcsönt is igénybe vesz, a Bank a támogatás bírálatáért külön díjat nem számít fel. Amennyiben a támogatott személy a támogatott cél megvalósításához az Erste Banktól a támogatás mellett az 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet szerinti CSOK Plusz kölcsönt is igénybe vesz, akkor a magasabb összegre vonatkozó díj kerül felszámításra.	
Értékbecslési díj		46.000 Ft-nál (ÁFA-val együtt).
Műszaki szakértés díja (helyszíni szemle)	A Bankkal szerződéses kapcsolatban álló értékbecslők által felszámított díj, mely ingatlanonként nem lehet több	29.000 Ft-nál (ÁFA-val együtt), mely tartalmazza a 302/2023. (VII.11.) Korm. rend. szerinti számlavizsgálatot is.*
Értékbecslés műszaki szakértéssel díja		62.000 Ft-nál (ÁFA-val együtt), mely tartalmazza a 302/2023. (VII.11.) Korm. rend. szerinti számlavizsgálatot is.*

\* Az itt megjelölt ár 50 db számla vizsgálatát is magába foglalja. Amennyiben egy értékbecslés, műszaki szakértés keretében ettől több számla vizsgálata szükséges, akkor minden megkezdett 10 db számla után további 500 Ft fizetendő a számlavizsgálatért.

### A Díjak esedékessége

A támogatás iránti kérelem benyújtásakor felmerülő díjak, melyek megfizetése nem függ a bírálat eredményétől:

- A támogatás bírálatért felszámított díj: az Igénylőnek a Támogatási kérelem Bankba történő benyújtásakor kell megfizetnie.
- Értékbecslés műszaki szakértéssel díj: meglévő lakás bővítése/korszerűsítése esetén fizetendő

Folyósításkor, vagy folyósítást követően felmerülő díjak:

- Értékbecslés műszaki szakértéssel díj: az utolsó részfolyósítás előtt, a lakás elkészültének ellenőrzése, értékének aktualizálása, számlavizsgálat érdekében fizetendő díj
- Műszaki szakértés díja (helyszíni szemle): az első részfolyósítást követő további részfolyósítások előtt (kivéve utolsó részfolyósítás), az aktuális készültségi fok megállapítása, a korábban folyósított összegek beépítésének ellenőrzése, számlavizsgálat érdekében fizetendő díj.

Az Értékbecslési díjat, szakértői díjakat az Igénylő(k) közvetlenül fizetik a Szakértők részére. A díjak a szakvélemény elkészítését megelőzően előre esedékesek, az Igénylő(k) a szakvélemény megrendelését követően átutalással fizetik meg.

### Igazoló dokumentumok Bank által történő beszerzése

Ha a jogosultsági feltételek miatti igazolandó tény a Bank általi megkeresés útján, az igénylő közreműködése nélkül is igazolható, a jogosultsági feltételek igazolására csatolandó dokumentum megjelölésével és a felmerült költségek utólagos megfizetésének vállalásával az igénylő kérheti, hogy a megjelölt dokumentumot – az igénylő helyett és nevében történő eljárásra feljogosító, a szükséges adatkezeléshez való hozzájárulást is tartalmazó meghatalmazás alapján – a Bank szerezzze be. A Bank dokumentumként külön meghatalmazást fogad csak el. A meghatalmazáshoz szükséges nyomtatványokat a Bank biztosítja. A Bank csak közokiratba foglalt meghatalmazást fogad el.

A Bank által felszámított költségtérítés mértékét a Bank hatályos Lakossági Hitel Hirdetménye tartalmazza.

#### **További szükségszerűen vagy esetlegesen felmerülő ügyfelet terhelő költségek**

Közhiteles tulajdoni lap másolatának díja vagy TAKARNET lekérdezés díja (értékbecslés elkészítéséhez szükséges dokumentumok); ügyvéd-/ közjegyző díja (adásvételi szerződés, használati megállapodás készítése esetén); lakossági bankszámla vezetési díj; vagyonbiztosítási díj; stb. Az ügyfél részére felmerülő további költségek 30 napnál nem régebbi igazolás a biztosított jogviszonyról, valamint a köztartozásmentességről szóló NAV igazolás díja.

#### **14. A támogatás biztosítékai, haszonélvezet tilalma, lakásbiztosítás**

**A támogatással finanszírozott lakóingatlanra a Magyar Állam javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre:**

- bővített/korszerűsített lakásra a munkálatok idejére és a munkálatok befejezését, vagy – építési engedélyköteles vagy egyszerű bejelentéshez kötött bővítés/korszerűsítés esetén – a használatbavételi engedély kiadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét, egyszerű bejelentés esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítását követő
- az utóbb született gyermek után igényelt utólagos kedvezmény esetén a kedvezmény igénybevételéről szóló szerződés megkötésének időpontjától számítva

**10 évig terjedő időszakra.**

A lakáson a Magyar Állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt nem lehet haszonélvezeti jogot, vagy használati jogot alapítani, a lakás használatát harmadik személynek átengedni. Ha erre mégis sor kerül, úgy a támogatás összegét Ptk. szerinti kamat 3 százalékponttal megemelt mértékének megfelelő késedelmi kamattal növelten szükséges a támogatott személynek visszafizetni.

Kivétel, ha a támogatás folyósítását követően

- a lakásban öröklés révén harmadik személy haszonélvezeti jogot szerez, vagy
- a lakásra közérdekű használati jogot alapítanak, vagy
- a lakás használatát ingyenesen a támogatott személy közeli hozzátartozója részére engedik át, amennyiben a támogatott személy és a gyermek a támogatott személy foglalkoztatásra irányuló jogviszonya következtében – ideértve a sajátos egyházi jogviszonyt is – a foglalkoztatásra irányuló jogviszony jellegéből következően köteles a szolgálati helyén a foglalkoztató által térítésmentesen biztosított szolgálati lakásban lakni a foglalkoztatásra irányuló jogviszony fennállása alatt, vagy
- a lakásban ingyenesen a támogatott személy hozzátartozója is lakóhelyet vagy tartózkodási helyet létesít.

A támogatással finanszírozott időszakban a lakásra a támogatott személynek lakásbiztosítással kell rendelkeznie.

#### **15. Számlabenyújtási kötelezettség**

A támogatott személynek be kell nyújtani a Bank felé a Bank által elfogadott költségvetésben szereplő bekerülési költség legalább 70%-áról a támogatott személy saját nevére kiállított számlákat. A számlákat anyag és szolgáltatás igénybevétele szerint külön bontásban szükséges benyújtani a könnyebb ellenőrizhetőség érdekében.

**Adó-visszatérítési támogatás esetén a számlabemutatói kötelezettség teljesítésénél az 5%-os általános forgalmi adó mértékkel kiállított számla nem vehető figyelembe.**

Azok a számlák fogadhatóak el, amelyek a bővítési/korszerűsítési munkák megkezdését legfeljebb hat hónappal megelőzően kerültek kiállításra.

A számlabemutatói kötelezettség keretében nem nyújtható be olyan számla, amelyet a gyermeket nevelő családok otthonfelújítási támogatásáról szóló 518/2020. (XI. 25.) kormányrendelet, vagy a 389/2024. (XII.11.) kormányrendelet alapján ugyanazon lakásra nyújtott otthonfelújítási támogatás kapcsán már elszámoltak.

Amennyiben a bővítés/korszerűsítés során bontott anyagok is felhasználásra kerülnek, úgy ezeknek az építőipari kivitelezési tevékenység felelős műszaki vezetője által írásban igazolt értékéig a számla benyújtási kötelezettség csökkenthető. E csökkentés mértéke nem haladhatja meg a számlabenyújtási kötelezettség 20%-át.

Ha a támogatott személy az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény szerinti közhasznú jogállású szervezet vagy települési önkormányzat által kiírt nyilvános pályázat útján az építkezéshez szükséges természetbeni juttatásban részesül, a természetbeni juttatás támogatást nyújtó által igazolt értékéig a számlabenyújtási kötelezettség csökkenthető.

A kedvezmény igénybevételéhez a költségek igazolásaként bemutatott számlát a Bank akkor fogadja el, ha a kibocsátó a számla Banknál történő benyújtásának időpontjában az állami adóhatóság (NAV) honlapján közzétett működő adóalany nyilvántartásban szerepel.

Ha a számla kibocsátója a számla benyújtásának időpontjában az állami adóhatóság honlapján közzétett működő adóalany nyilvántartásban nem szerepel, úgy a számla akkor fogadható el, ha a támogatott személy a számlákhoz csatolja az állami adóhatóság igazolását, mely szerint a számlakibocsátó a számla kibocsátásának időpontjában az állami adóhatóság nyilvántartásában működő adóalanyként szerepelt.

A támogatott személy köteles a költségek igazolásaként bemutatott számlákat a használatbavételi engedély kiadása, a használatbavétel tudomásulvétele utolsó napjától számított öt évig megőrizni.

## **16. A kedvezmény folyósításának feltételei**

- a) A támogatott személy rendelkezik Erste Banknál vezetett forint lakossági bankszámlával, melyre a kedvezmény folyósítása történik.
- b) Az ingatlan-nyilvántartásban a Magyar Állam jelzálogjoga és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom határozattal bejegyzésre került vagy a tulajdoni lapon legalább széljegyként szerepel és a földhivatal által érkeztetett bejegyzési kérelem a Bank részére benyújtásra került.
- c) A támogatott személy a kedvezménnyel érintett ingatlanra vagyont biztosítási szerződést kötött. Bővítés alatt álló ingatlan esetén a támogatott személy építési-szerelési biztosítással rendelkezik.
- d) A folyósítás akkor kezdhető meg, ha a támogatott személy a kedvezményen és – amennyiben hitelintézeti kölcsön is igénybe vesz, a hitelintézeti kölcsönön kívül – saját erejét a lakás vásárlására / bővítésére már felhasználta.
- e) A folyósítás(ok)ra szakaszosan, készültségi fokkal arányosan, a számlabenyújtási kötelezettség készültségi fok arányos teljesítését, valamint az önerő és – ha korábban már történt rész-folyósítás – az előzőleg folyósított kedvezmény (lakáscélú hitel) felhasználását (beépítését) követően kerülhet sor. A Bank műszaki szakértője a kedvezmény készültségi fokkal arányos folyósítását megelőzően a helyszínen ellenőrzi az önerő és a korábbi folyósítások beépítését, megállapítja a készültségi fokot. Be nem épített anyag a felhasználásba és így a készültségi fokba nem számít. A benyújtott számlák támogatott személy által történt megfizetésének tényét a bemutatott számlán való feltüntetéssel, átutalással teljesített számla esetén a kifizetést igazoló dokumentum egyidejű csatolásával a támogatott személynek igazolni kell.
- f) A kedvezmény utolsó 10%-ának folyósítására a támogatott cél megvalósulását és az alábbi feltételek teljesítését követően kerülhet sor:
  - Építési engedély köteles, vagy egyszerű bejelentéshez kötött bővítés/korszerűsítés finanszírozása esetén a jogerős használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló, vagy egyszerű bejelentés esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány Bank részére történő benyújtása, a bővítési/korszerűsítési munkálatok befejezésének bank felé történő bejelentése (Készre jelentési nyilatkozat banki nyomtatványon), továbbá – a térfogatnöveléssel nem járó tetőtér-beépítés kivételével – a földhivatal által érkeztetett épületfeltüntetés iránti kérelem benyújtása.
  - Nem építési engedély köteles, vagy egyszerű bejelentéshez kötött bővítés/korszerűsítés finanszírozása esetén a munkálatok befejezésének bank felé történő bejelentése (Készre jelentési nyilatkozat banki nyomtatványon.)

- A bővített/korszerűsített épület az ingatlan-értébecslési szakvélemény alapján a műszaki állapotára tekintettel a lakhatási igények kielégítésére alkalmas.
  - a számlabenyújtási kötelezettség maradéktalanul teljesítésre került.
- g) Ha a támogatott cél finanszírozásához Erste Banktól eltérő hitelintézet által nyújtott kölcsön igénybevételére is sor kerül, ezen hitelintézet által kiadott, a kölcsönszerződés előre meghatározott jövőbeni időpontban vagy feltételek bekövetkezésekor történő megkötésére vonatkozó kötelezettségvállalását (hiteligérvény) be kell nyújtani. A kedvezmény folyósítására a másik hitelintézet által nyújtott kölcsön folyósítását követően kerülhet sor.
- h) A részletes folyósítási feltételek minden esetben a kedvezmény igénybevételéről szóló szerződésben kerülnek rögzítésre.**

## 17. A támogatás folyósítása

A folyósítás akkor kezdhető meg, ha a támogatott személy a Támogatáson és – amennyiben hitelintézeti kölcsönt is igénybe vesz, a hitelintézeti kölcsönön kívül – saját erejét a lakóingatlan bővítésére és/vagy korszerűsítésére már felhasználta. A folyósítás:

- a) Szakaszosan, készültségi fokkal arányosan, utólagosan, az építő, vagy az építető számlájára történik. A kedvezmény utolsó 10%-ának folyósítására a támogatott cél megvalósulását követően, a jogerős használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló, vagy egyszerű bejelentés esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány benyújtását, nem építési engedély köteles bővítés, korszerűsítés esetén a munkálatok készre jelentését követően kerül sor. A Bank készültségi fokkal arányos folyósítást megelőzően a helyszínen ellenőrzi a készültségi fok feltételeinek teljesítését.
- b) Amennyiben az építető igénylő, vagy támogatott személy a kedvezménnyel kapcsolatos ügyintézésrel mást hatalmaz meg, úgy a kedvezmény folyósítása csak a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló vagy egyszerű bejelentés esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány bemutatását, nem építési engedély köteles bővítés, korszerűsítés esetén a munkálatok készre jelentését követően, egy összegben történhet.

## 18. A bővítési/korszerűsítési munkálatok befejezési határideje

A kedvezmény igénybevételének alapját képező bővítési munkák elvégzését a támogatási szerződésben meghatározott határidőn, de legfeljebb **a bővítés megkezdésétől számított hat éven belül, korszerűsítés esetén a támogatási szerződésben meghatározott határidőn, de legfeljebb a támogatási szerződés megkötését követő 4 éven belül**, vagy ha építési engedélyhez kötött munkálatok esetén a támogatott személy az építésügyi hatósági engedély hatálya meghosszabbítását a Bank részére igazolja, az építési engedély meghosszabbított hatályának lejártáig kell igazolni.

## 19. Lakóhely létesítési és lakcímcím bejelentési kötelezettség

Valamennyi támogatott személynek, továbbá az együtt költöző gyermekeknek lakóhelyet (lakcímkártya szerinti állandó lakcím) kell létesítenie a kedvezménnyel támogatott ingatlanban **az utolsó részfolyósítást követő 180 napon belül**.

**A lakcímbjelentési kötelezettség teljesítését nem a Bank, hanem a Magyar Államkincstár ellenőrzi.**

**A lakóhely létesítési kötelezettség nem teljesítése a kedvezmény visszafizetési kötelezettségét vonhatja maga után!**

## 20. Magzatra igényelt kedvezmény esetén a gyermekszületés bejelentési határideje, a bejelentés elmaradásának következményei

Magzatra igényelt kedvezmény esetén, ha támogatott személy a gyermek születését követően nem igényel családtámogatási ellátást, vagy ha azt a családok támogatásáról szóló 1998. évi LXXXIV. törvény végrehajtásáról szóló 223/1998. (XII. 30.) Korm. rendelet 4/B. § (4) bekezdése szerinti családtámogatási kifizetőhelyen igényli, a támogatott személynek a gyermek születését – a gyermek nevét, születési adatait, adóazonosító jelét tartalmazó – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, büntetőjogi felelősség vállalásával tett nyilatkozatban a gyermek születését követő legfeljebb **90 napon belül be kell jelenteni a Bank felé**, és – a gyermek születését követő 90 napon belül – be kell mutatnia



a Banknak a gyermek lakcímét igazoló hatósági igazolványt, vagy ha a gyermek halva születik a halottvizsgálatról és a halottakkal kapcsolatos eljárásról szóló 351/2013. (X. 4.) Korm. rendelet szerinti okirat okiratot.

Ha a támogatott személy a gyermekbejelentési kötelezettségének a Bank felszólítását követően sem tesz eleget, a Bank felszólítja a magzat után igénybe vett kedvezmény összegének a folyósítás napjától számított, Ptk. szerinti kamat 3 százalékponttal megemelt mértékének megfelelő késedelmi kamattal növelten, a bemutatási határidő lejártát követő 120 napon belül történő visszafizetésére. Eredménytelen visszafizetési felszólítás esetén a Bank az ügy iratait, valamint a visszafizetésre felszólító iratokat megküldi a kormányhivatalnak.

Ha a támogatott személy a gyermek születését követően igényel családtámogatási ellátást, a gyermek születését a Bank felé be kell jelentenie, annak érdekében, hogy a Bank teljesíteni tudja a gyermekre vonatkozó adatszolgáltatási kötelezettséget a Magyar Államkincstár felé.

## **21. Megelőlegezett családi otthoneremtési kedvezmény igénylése esetén a gyermekvállalás teljesítésének határideje, gyermekvállalás teljesítése, illetve nem teljesítése**

### **A fiatal házaspár gyermekvállalásának teljesítésére előírt határidő:**

- egy vállalt gyermek esetén: 4 év,
- két vállalt gyermek esetén: 8 év,
- három vállalt gyermek esetén: 10 év.

### **A vállalt gyermek megszületésére vonatkozó határidőt**

- építési engedély köteles vagy egyszerű bejelentéshez kötött bővítésnél/korszerűsítésnél a használatbavételi engedély, használatbavétel tudomásulvételét igazoló, a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány a Bank részére történő bemutatásának napjától,
- nem építési engedély köteles bővítés/korszerűsítés esetén a munkálatok befejezéséről szóló teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt nyilatkozat Bank részére történő benyújtásának napjától, kell számítani.

### **Gyermekvállalási határidő meghosszabbítása fennálló várandósság esetén**

A gyermekvállalásra vonatkozó határidő a várandósság orvosilag megállapított tényére tekintettel a várandósság végéig meghosszabbodik, ha a fiatal házaspár a várandósságnak a gyermekvállalási határidő lejártát megelőzően fennálló tényét orvosi bizonyítvánnyal a vállalási határidő lejártát követő 90. napig a Bank részére igazolja.

### **Gyermekvállalási határidő meghosszabbítása örökbefogadás esetén**

Ha a fiatal házaspár a közös gyermekvállalást közös örökbefogadással kívánja teljesíteni és a gyámügyi feladatkörében eljáró kormányhivatalnak az örökbefogadásra való alkalmasságot megállapító határozatát a Bank részére a gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó határidő lejártát követő 90 napon belül bemutatja, a gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó határidő kettő évvel meghosszabbodik.

### **Gyermekvállalás teljesítése**

A gyermekvállalás teljesíthető:

- gyermekszületéssel,
- örökbefogadással,
- bírósági vagy hatósági határozat következtében utóbb a háztartásukba került vér szerinti gyermekkel.

### **Gyermekvállalás teljesítésének bejelentése, a bejelentési határideje, a bejelentés elmaradásának következményei**

Megelőlegezett családi otthoneremtési kedvezmény esetén, ha támogatott személy a gyermek születését követően nem igényel családtámogatási ellátást, vagy ha azt a családok támogatásáról szóló 1998. évi LXXXIV. törvény végrehajtásáról szóló 223/1998. (XII. 30.) Korm. rendelet 4/B. § (4) bekezdése szerinti családtámogatási kifizetőhelyen igényli, a támogatott személynek a gyermek születését – a gyermek nevét, születési adatait, adóazonosító jelét tartalmazó – teljes bizonyító erejű

magánokiratba foglalt, büntetőjogi felelősség vállalásával tett nyilatkozatban a gyermek születését követő legfeljebb **90 napon belül be kell jelenteni a Bank felé**, és – a gyermek születését követő 90 napon belül – be kell mutatnia a Banknak a gyermek lakcímét igazoló hatósági igazolványt, vagy ha a gyermek halva születik a halottvizsgálatról és a halottakkal kapcsolatos eljárásról szóló 351/2013. (X. 4.) Korm. rendelet szerinti okirat okiratot.

Ha a támogatott személy a gyermekbejelentési kötelezettségének a Bank felszólítását követően sem tesz eleget, a Bank felszólítja a vállalt gyermek után igénybe vett kedvezmény összegének a folyósítás napjától számított, Ptk. szerinti kamat 3 százalékponttal megemelt mértékének megfelelő késedelmi kamattal növelten, a bemutatási határidő lejártát követő 120 napon belül történő visszafizetésére. Eredménytelen visszafizetési felszólítás esetén a Bank az ügy iratait, valamint a visszafizetésre felszólító iratokat megküldi a kormányhivatalnak.

Ha a támogatott személy a gyermek születését követően igényel családtámogatási ellátást, a gyermek születését a Bank felé be kell jelentenie, annak érdekében, hogy a Bank teljesíteni tudja a gyermekre vonatkozó adatszolgáltatási kötelezettséget a Magyar Államkincstár felé.

### **Gyermekvállalás nem teljesítése**

Ha a fiatal házaspár a gyermekvállalását a vállalási határidő végéig nem, vagy csak részben teljesíti, úgy az igénybe vett kedvezmény összegét csökkentve a gyermekvállalási határidő lejártának időpontjában meglévő gyermekek után a kedvezményre vonatkozó szerződés megkötésekor hatályos jogszabályi rendelkezések szerint járó kedvezmény összegével a kedvezmény folyósításának napjától számított, Ptk. szerinti kamat 3 százalékponttal megemelt mértékének megfelelő késedelmi kamattal növelten – a gyermekvállalási határidő leteltét követő **120 napon belül - vissza kell fizetni**. A gyermekvállalást teljesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a magzat a 12. várandóssági hét betöltését követően elhal, vagy halva születik, vagy ha a fiatal házaspár egyik tagja elhunyt.

Ha a fiatal házaspár a gyermekvállalást a házasság felbontásának vagy érvénytelenítésének időpontjáig nem, vagy csak részben teljesíti, köteles a házasság felbontásának vagy érvénytelenítésének tényét a bírósági határozat jogerőre emelkedését követő 60 napon belül a jogerős határozat bemutatásával a Bank felé igazolni. A fiatal házaspár az igénybe vett kedvezmény összegét csökkentve a bírósági határozat jogerőre emelkedésének időpontjában meglévő gyermekek után a kedvezmény iránti szerződés megkötésekor hatályos jogszabályi rendelkezések szerint járó kedvezmény összegével, növelve a kedvezmény folyósításának napjától a házasság felbontásnak vagy érvénytelensége megállapításának Banknál történő igazolása napjáig számított Ptk. szerinti kamat 3 százalékponttal megemelt mértékének megfelelő késedelmi kamattal növelten köteles visszafizetni.

Az előző bekezdés szerinti esetben a házasság felbontásának vagy érvénytelenítésének időpontjában fennálló várandósságból született gyermekkel – ideértve a 12. várandóssági hét betöltését követően elhalt, vagy halva született magzatot is – a gyermekvállalást teljesítettnek kell tekinteni. Ha a fiatal házaspár a várandósságot és a gyermek születésének várható időpontját a házasság felbontása vagy érvénytelenítése igazolását követő 30. napig, orvosi bizonyítvánnyal a Bank részére igazolja, az előző bekezdés szerinti visszafizetési kötelezettség fennállásának, mértékének és kezdő időpontjának megállapítása a házasság felbontásának, vagy érvénytelenítésének időpontjában fennálló várandósság végéig meghosszabbodik.

Amennyiben a fiatal házaspár az igénybe vett megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény összegét a gyermekvállalási határidő lejártát megelőzően önként visszafizeti és addig a gyermekvállalását nem, vagy csak részben teljesítette, akkor a gyermekvállalási határidő lejártának minősül, és a visszafizetendő – részbeni teljesítés esetén a visszafizetés időpontjában meglévő és a gyermekvállalásból már teljesített gyermekek után a szerződés megkötésekor hatályos jogszabályi rendelkezések szerint járó családi otthonteremtési kedvezmény összegével csökkentett – összeget növelni kell a családi otthonteremtési kedvezmény folyósításának napjától a visszafizetés napjáig számított, Ptk. szerinti kamat 3 százalékponttal megemelt mértékének megfelelő késedelmi kamat összegével.

### **Kedvezmény visszafizetési kötelezettsége esetén méltányossági eljárás**

A támogatott személy kérelmére a visszafizetési kötelezettségre – ideértve az esedékes kamatokat is – a kormányhivatal hatósági jogkörében eljárva méltányossági eljárás keretében **részletfizetést** engedélyezhet, ha a kérelmező igazolja, hogy a kedvezmény és kamatai azonnali és egyösszegű

megfizetése családi, jövedelmi, vagyoni és szociális körülményeire is tekintettel aránytalanul súlyos terhet jelentene.

A részletfizetési kedvezmény megszűnik és a tartozás egy összegben esedékessé válik, ha a támogatott személy a kedvezményes fizetési feltételeknek nem, vagy csak részben tett eleget.

A támogatott személy a fizetési kötelezettség **halasztott teljesítése, mérséklése vagy elengedése** iránt kérelemmel fordulhat kormányhivatalhoz. A kormányhivatal hatósági jogkörében eljárva méltányossági eljárás keretében a kérelmező különös méltánylást érdemlő helyzetére tekintettel a fizetési kötelezettség teljesítésre legfeljebb öt évre fizetési halasztást engedélyezhet, a fizetési kötelezettséget részben vagy teljesen elengedheti.

**A fizetési könnyítés iránti kérelmet a kedvezmény visszafizetését elrendelő határozat támogatott személy általi kézhezvételét követő 30. napig lehet benyújtani.**

Különös méltánylást érdemlő helyzet leírását a kapcsolódó eljárást a Kormányrendelet 39. §-a tartalmazza.

**Kedvezményrel kapcsolatos eljárásokban az illetékes kormányhivatal**

A kedvezményrel érintett eljárásokban a lakáscélú állami támogatásokkal kapcsolatos feladatkörében a lakás fekvése szerint illetékes vármegyei kormányhivatal, Pest vármegye és a főváros területén fekvő lakás esetén Budapest Főváros Kormányhivatala jár el.

**22. Utólagos családi otthoneremtési kedvezmény**

Lakáscélú hitelintézeti kölcsönszerződéssel rendelkező támogatott személy (a támogatási célingatlanra vonatkozóan rendelkezik kedvezményre vonatkozó támogatási szerződéssel) esetén a családi otthoneremtési kedvezmény azon utóbb született vagy örökbefogadott gyermek után is igényelhető, akire tekintettel a támogatott személy nem részesült a családi otthoneremtési kedvezményben.

Az utóbb született, vagy örökbefogadott gyermek után igényelhető családi otthoneremtési kedvezmény gyermekenként

**1 000 000 forint.**

Az utólagos családi otthoneremtési kedvezmény lakáscélú hitelintézeti kölcsönszerződésből eredő tartozás törlesztésére vehető igénybe az utóbb született gyermek után, - a születés időpontjában, örökbefogadásnál az örökbefogadás időpontjában már meglévő gyermekek számától és a lakás hasznos alapterületétől eltekintve - a lakáscélú hitelintézeti kölcsönszerződés megkötésének időpontjában hatályos Kormányrendelet szerinti feltételek mellett.

Az utólagos családi otthoneremtési kedvezmény kizárólag a bekerülési költségek fedezetére a hitelintézet által a használatbavételt megelőzően nyújtott és folyósított, a családi otthoneremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában fennálló kölcsönszerződésből az utólagos családi otthoneremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában még fennálló tartozás csökkentésére használható fel.

Ha a családi otthoneremtési kedvezmény folyósításának időpontjában a kölcsöntartozás összege már alacsonyabb a támogatási szerződés szerint igénybe vehető családi otthoneremtési kedvezmény összegénél, akkor a különbözetet a hitelintézet a támogatott személy részére az általa megjelölt bankszámlára fizeti ki.

Ha az utóbb született gyermek után igényelhető családi otthoneremtési kedvezmény igénylése építési engedély-köteles bővítése/korszerűsítése esetén a használatbavételi engedély kiadását, vagy a használatbavétel tudomásulvételét megelőzően, egyszerű bejelentéshez kötött bővítése/korszerűsítése esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítását megelőzően történik - a kedvezmény első igénybevételének időpontja szerinti feltételek szerint és összegeket figyelembe véve - az utólagos családi otthoneremtési kedvezmény a bekerülési költség megfizetésére is felhasználható.

Utólagos családi otthoneremtési kedvezmény nem fordítható munkáltatói és önkormányzati kölcsönből fennálló tartozás csökkentésére.

## **Preferált kistelepülésen Többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatott lakáshitele**

### **meglévő használt lakás bővítésére és korszerűsítésére**

A hitelt igényelheti minden 18. életévét betöltött cselekvőképes természetes személy, aki:

- támogatott személynek minősül a Kormányrendelet szerint, valamint
- legalább 175.000 Ft / hó nettó jövedelmet tud igazolni, melynek a hitel törlesztési számlájára való érkeztetését vállalja (ha az kölcsönkérelemben egy igénylő van, vagy két igénylő, de csak az egyik igénylő rendelkezik jövedelemmel, akkor a jövedelemmel rendelkező igénylőnek minimum nettó 175.000 Ft / hó, ha az kölcsönkérelemben két igénylő rendelkezik jövedelemmel, akkor a két igénylőnek összesen minimum nettó 260.000 Ft / hó jövedelmet kell igazolni), és
- megfelelő ingatlanfedezetet tud felajánlani.

**A hitel igénylése csak abban az esetben kezdeményezhető, ha az igénylők a Kormányrendelet alapján jogosultak két, vagy három – meglévő és/vagy vállalt – gyermek után járó családi otthonteremtési kedvezményre és azt igénybe is veszik meglévő használt lakás bővítéséhez/korszerűsítéséhez.** Az otthonteremtési kamattámogatott hitel a családi otthonteremtési kedvezménnyel egy időben igényelhető.

**A hitelkérelem befogadását követően a Bank a Kormányrendelet, illetve a Bank szabályzatai alapján hitelbírálatot/jogosultságvizsgálatot végez, ennek eredménye határozza meg a Bank szerződéskötési/folyósítási hajlandóságát és feltételeit.**

Amennyiben az igénylő a kölcsönkérelme benyújtását megelőzően a meglévő vagy vállalt gyermeke kéreteként

- az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4. alcíme,
- az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet,
- a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet, illetve az e rendelet

szerinti államilag támogatott lakáscélú kölcsönt vett igénybe, akkor

- az újabb kamattámogatást a korábban folyósított kölcsön vonatkozásában az igénybe vett kamattámogatás visszafizetését és megszüntetését követően igényelheti, vagy
- ha a korábbi kölcsön támogatott személye és az újabb kölcsön igénylője azonos, vagy együttes igénylés esetén azonosak – akkor a kamattámogatás a korábban folyósított kölcsön összegének levonása mellett igényelhető.

**A hitelt nem csak házastársak, hanem élettársak, illetve egyedülállók is igényelhetik.**

A Preferált kistelepülésen Többgyermekes családok otthonteremtési hitelébe a hitelképesség javítása céljából **nem támogatott személy hiteladós bevonható.**

A nem támogatott hiteladós olyan személy, aki az igénylők legalább egyikének a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója<sup>2</sup> és teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik arról, hogy nem kötött, és vállalja, hogy a későbbiekben sem fog kötni 302/2023. (VII.11) Kormányrendelet szerinti kölcsönszerződést, továbbá nem is szerepel további, e rendelet szerinti kölcsönszerződésben nem támogatott személy hiteladósként. a nem támogatott hiteladós teljes bizonyító erejű magánokiratban vállalja, hogy nem létesíthet lakóhelyet a támogatott ingatlanban és hozzájárul ahhoz, hogy természetes személyazonosító adatait, az állampolgárságára vagy hontalanságára vonatkozó adatot, lakcímét és postacímét, személyazonosító igazolványának vagy úti okmányának számát, adóazonosító jelét, valamint a kamattámogatásra vonatkozó információkat a kamattámogatás szabályszerű igénybevétele érdekében céljából a hitelintézet átadja a kormányhivatal és a Kincstár részére.

<sup>2</sup> Közeli hozzátartozók: házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér

További feltétel az igénylők és amennyiben a hitelügyletbe bevonásra kerül, a nem támogatott személy hiteladós az otthoneremtési hitel igénylésének időpontjában a központi hitelinformációs rendszerről szóló 2011. évi CXXII. törvény 11. § (1) bekezdése szerinti tartozás miatt a központi hitelinformációs rendszerben (a továbbiakban: KHR) nincs nyilvántartva vagy a KHR-ben szereplő tartozásokat már legalább egy éve teljesítették. Tehát az igénylők és amennyiben a hitelügyletbe bevonásra kerül, a nem támogatott személy hiteladós az igénylés pillanatában nem lehetnek aktív vagy passzív KHR státuszúak.

**A hitel célja:** Magyarország területén lévő használt lakás bővítése/korszerűsítése

**A hitel összege:**

Minimális összege: 4 000 000 Ft

Maximum összege:

- Két gyermek esetén: 10.000.000 Ft
- Három vagy több-gyermek esetén 15.000.000 Ft

de a hitel összege

- nem lehet több mint a fedezetül felajánlott ingatlan(ok) értékbecslő által megállapított **forgalmi értékének 80%-a**, egy ingatlanfedezet esetén, ha ez megegyezik a hitelcéllal, és a vételár alacsonyabb, mint a forgalmi érték, úgy a vételár 80%-a, és
- nem haladhatja meg a kapcsolódó kedvezménnyel együtt a **vételár 100%-át**.

Az adható hitelösszeget befolyásolja még a hitelbírálat során megállapított ügyfélminősítés.

**A hitel futamideje:**

Minimum: 5 év

Maximum: 25 év

A futamidő az első kamatperiódust követően az 1 év egész számú többszöröse lehet.

Türelmi idő nem igényelhető.

**Kamatok, díjak, jutalékok:**

Az érvényben lévő kamatok, díjak és jutalékok mértékét a mindenkor hatályos Lakossági Hitel Hirdetmény tartalmazza.

**A Díjak esedékessége**

Az Otthoneremtési lakáshitel iránti kérelem benyújtásakor felmerülő díjak, melyek megfizetése nem függ a bírálathoz az eredményétől:

- **Értékbecslés műszaki szakértéssel díj:**
  - meglévő lakás bővítése / korszerűsítése esetén fizetendő.

**Folyósításkor, vagy folyósítást követően felmerülő díjak:**

- **Folyósítási jutalék**
- **Értékbecslés műszaki szakértéssel díj:**
  - meglévő lakás bővítése/korszerűsítése esetén az utolsó részfolyósítás előtt, a lakás elkészültének ellenőrzése, értékének aktualizálása, számlavizsgálat érdekében fizetendő díj.
- **Műszaki szakértés díja (helyszíni szemle):** meglévő lakás bővítése / korszerűsítése esetén az első részfolyósítást követő további részfolyósítások előtt (kivéve utolsó részfolyósítás), az aktuális készültségi fok megállapítása, a korábban folyósított összegek beépítésének ellenőrzése, számlavizsgálat érdekében fizetendő díj.

Az Értékbecslési díjat, szakértői díjakat az igénylők közvetlenül fizetik a szakértők részére. A díjak a szakvélemény elkészítését megelőzően előre esedékesek, az igénylők a szakvélemény megrendelését követően átutalással fizetik meg.

**További szükségszerűen, vagy esetlegesen felmerülő ügyfelet terhelő költségek**

Közhiteles tulajdoni lap másolatának díja, vagy TAKARNET lekérdezés díja (értékbecslés elkészítéséhez szükséges dokumentumok), ügyvéd / közjegyző díja (használati megállapodás készítése esetén), lakossági bankszámla vezetési díj, vagyonbiztosítási díj stb. Az ügyfél részére felmerülő további

költségek 30 napnál nem régebbi igazolás a biztosított jogviszonyról, valamint a köztartozásmentességről szóló NAV igazolás díja.

- **Kamatozás:**

Az ügyleti kamat alapjául az Államadósság Kezelő Központ Zrt. (továbbiakban: ÁKK Zrt.) által közzétett alábbiak szerinti államkötvény hozamok szolgálnak:

Az 1 éves vagy 1 évnél hosszabb időszakra állandó kamatozású kölcsön esetén az ÁKK Zrt. által havi rendszerességgel közzétett, a közzétételt megelőző három naptári hónapban tartott 5 éves névleges futamidejű államkötvény aukcióin kialakult átlaghozamok vagy amennyiben az előző pontban meghatározott módszer alapján átlaghozam nem számítható, az ÁKK Zrt. által havi rendszerességgel közzétett, az elsődleges forgalmazók árjegyzési kötelezettsége alapján kereskedési naponként számított és közzétett referenciahozamoknak a közzétételt megelőző három naptári hónapra vonatkozó számtani átlaga (továbbiakban: állampapírhozam, vagy referenciahozam) képezi az ügyleti kamat számításának alapját.

Az **ügyleti kamat** a fent meghatározott **ÁKK 115 százalékanak 1 százalékponttal növelt mértéke**.

A kölcsön kamata az otthonteremtési kamattámogatás időszaka alatt

- a) első alkalommal a kölcsönszerződés megkötésének napját követő egy év elteltével, a kölcsönszerződés szerinti fordulónapon,
- b) második alkalommal az a) pont szerinti időpontot követő egy év elteltével, a kölcsönszerződés szerinti fordulónapon,
- c) harmadik alkalommal a b) pont szerinti időpontot követő öt év elteltével, a kölcsönszerződés szerinti fordulónapon, majd
- d) c) pontban foglaltakat követően ötévente

változtatható meg.

- **Kamattámogatás:**

Az otthonteremtési kamattámogatás mértéke az előzőek szerint számított **ügyleti kamat 3 százalékponttal csökkentett mértéke**.

A kölcsön kamatainak megfizetéséhez az otthonteremtési kamattámogatást az állam a kölcsön teljes futamidejére, de legfeljebb 25 évre nyújtja.

Így az ügyfél által fizetendő kamat mértéke: **3,00%**.

A kamattámogatás százalékos mértéke kamatperióduson belül állandó, a kamattámogatás havi összegét az ügyleti évfordulón fennálló tőketartozásra vetítetten kell meghatározni. Az otthonteremtési kamattámogatással érintett kölcsönök kamattámogatásának havi összege legfeljebb az ügyleti vagy üzleti év kezdetekor fennálló, még esedékessé nem vált tőketartozás után számított kamattámogatás 1/12-ed része. A kölcsön részfolyósítása vagy egyhavi törlesztőrészlet meghaladó előtörlesztése esetén a kamattámogatás összege a fennálló, még esedékessé nem vált tőketartozás után számított összeg havi időarányos része azzal, hogy a kamattámogatás százalékos mértéke kamatperióduson belül állandó.

**Reprezentatív példák:**

**Két gyermekre igénybe vett Többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatott hitelle esetén:** A hitel teljes összege: 10.000.000 Ft, hitel futamideje: 240 hónap, hitelkamat 3,00%, hitelkamat típusa: kamatperiódusokban rögzített, hitel teljes díja, ideértve annak részét képező díjat, jutalékot, költséget és adót: 3.400.924 Ft, teljes hiteldíj mutató (THM): 3,12%, fizetendő teljes összeg: 13.400.924 Ft, törlesztőrészlet havi összege az első kamatperiódusban: 55.460 Ft, törlesztőrészletek száma: 240.

**Három gyermekre igénybe vett Többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatott hitelle esetén:** Hitel teljes összege: 12.000.000 Ft, hitel futamideje: 240 hónap, hitelkamat 3,00%, hitelkamat típusa: kamatperiódusokban rögzített, hitel teljes díja, ideértve annak részét képező díjat, jutalékot, költséget és adót: 4.062.983 Ft, teljes hiteldíj mutató (THM): 3,11%, fizetendő

teljes összeg: 16.062.983 Ft, törlesztőrészlet havi összege az első kamatperiódusban: 66.552 Ft, törlesztőrészletek száma: 240.

A THM meghatározása az aktuális és a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt, a feltételek változása esetén a mértéke módosulhat. A THM értéke nem tükrözi a hitel kamatkockázatát. További részletek, illetve feltételek a Bank mindenkor hatályos Lakossági Hirdetményében szerepelnek. A hitel fedezete ingatlanra bejegyzett jelzálogjog. A termék igénybevételehez a bank zálogjogával terhelt vagyonszámítás megkötése, valamint az Erste Banknál vezetett lakossági bankszámla szükséges. A hitel fedezetéül szolgáló ingatlanra kötendő vagyonszámítás díja a hitelező számára nem ismert, azt a THM nem foglalja magában.

#### **Törlesztés módja:**

Az otthoneremtési hitel **annuitásos hitel**. Az Adós a futamidő alatt havi egyenlő összegű törlesztő részlet fizetésére köteles. A törlesztő részlet a tőke visszafizetése mellett a kamat összegét is tartalmazza.

Az otthoneremtési hitel kizárólag forintban törleszhető. A törlesztőrészlet (kamatt + tőke) összegének megfizetése az adós, vagy az adóstárs ügyfél-azonosítója alatt, az Erste Banknál vezetett, kizárólag forint alapú, lakossági bankszámláról beszedéssel történik.

#### **Fedezetként elfogadható ingatlanok:**

A hitelügylet fedezeteként csak Magyarország területén levő per-, teher- és igénymentes, valamint önállóan forgalomképes ingatlan szolgálhat, melynek műszaki állapota végleges.

**A támogatással finanszírozott ingatlanok (célingatlan) nem szükséges a hitel fedezetéül szolgálnia a kamattámogatással biztosított időszakban, a támogatással érintett ingatlantól eltérő ingatlan is szolgálhat fedezetül.** Ezzel együtt a Magyar Állam javára sem kell a célingatlanon jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését kérni, ezen jogok bejegyzése a hitel vonatkozásában a Bank javára történik.

#### **További információk:**

A banki hiteltermékekkel kapcsolatos további termékleírásokat, összehasonlítást segítő alkalmazásokat a Magyar Nemzeti Bank honlapján találhat:

<https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/hitel-lizing>

[http://alk.mnb.hu/portal/fogyasztoknak/bal\\_menu/ptilekerdezo](http://alk.mnb.hu/portal/fogyasztoknak/bal_menu/ptilekerdezo)

**Tájékoztatjuk, hogy jelen tájékoztató nem teljes körű és nem minősül ajánlattételnek. Kérjük, a részletekről tájékozódjon Bankfiókjainkban.**

Jelen tájékoztatás a 2025. január 10-én hatályos jogszabályok feltételeit figyelembe véve készült.