

**CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY,  
MEGELŐLEGEZETT CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY  
UTÓLAGOS CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY  
ÚJ EGYLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET VÁSÁRLÁSHOZ, ÉPÍTÉSÉHEZ  
302/2023. (VII. 11.) KORM. RENDELET SZERINT**

(hatályos: 2024.05.01-től)

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

**A jelen tájékoztatóban szereplő  
Családi Otthonteremtési Kedvezmény  
Többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása  
Magyarország Kormánya által nyújtott támogatás.**



## TERMÉKISMERTETŐ

### 1. Családi otthonteremtési kedvezmény / megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény célja

**A gyermeket nevelő, valamint a gyermeket vállaló nagykorú személy** (a továbbiakban: igénylő) „a kistelepüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról” szóló 302/2023. (VII. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) meghatározott feltételekkel a központi költségvetésből vissza nem térítendő állami támogatást (**Családi otthonteremtési kedvezményt / megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezményt, továbbiakban: kedvezmény**) vehet igénybe Magyarország területén lévő preferált kistelepülésen új egylakásos lakóépület vásárlása vagy új egylakásos lakóépület építése érdekében.

**A kedvezmény az egylakásos lakóépület vételárának megfizetésére vagy építés esetén a hitelintézet által elfogadott építési költségvetésből a kedvezmény iránti kérelem benyújtásakor, az építési költségvetésből még fennmaradó bekerülési költségekre igényelhető.**

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

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel – ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel –, továbbá fürdőhelyiséggel 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.

### **Új lakásnak minősül:**

- a) a meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével az alapozási munkáktól kezdődően – kivéve, ha a meglévő alap szakértői vélemény alapján felhasználható – újonnan épített **egy lakásos lakóépület**, amelynek az elkészülte használatbavételi engedéllyel, a használatbavétel tudomásulvétele megtörténtének igazolásával vagy a felépítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvánnyal igazolható, ideértve a tanyán vagy birtokközpontban található lakóépületet is.

### **Egy lakásos lakóépület (továbbiakban: lakás):** a tulajdoni formájától függetlenül

- a) olyan szabadon álló, oldalhatáron álló, zárt sorú 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.

### **Lakhatásra alkalmasság:**

A kedvezménnyel vásárolt, vagy épített lakásnak – építésnél a használatbavételi engedély, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány megszerzésekor - a lakhatási igények kielégítésére alkalmasnak kell lennie. A lakhatási igényekre való alkalmasságot helyszíni szemle keretében, szemrevételezéssel vizsgálja meg a Bank értékbecslője. Ha a helyszíni szemle során a Bank értékbecslője megállapítja, hogy a lakás a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas, úgy az igénylőnek a Bank részére műszaki szakvélemény benyújtásával szükséges igazolnia a lakás lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságát.

Az igényléskor használatbavételi engedéllyel még nem rendelkező új lakás vásárlása esetén a lakhatásra alkalmas állapotot a kedvezmény folyósítása előtt ellenőrizni kell. A kedvezmény iránti kérelem befogadásakor várható, míg az lakóingatlanra vonatkozó használatbavételi engedély megszerzése után aktuális forgalmi értékre értékbecslés elvégzése elvárt, melyben a Bank értékbecslője az ingatlan lakhatásra alkalmas állapotáról nyilatkozik.

### **Új lakás vásárlása:**

A kedvezmény igényelhető

- a) a 2008. július 1-jén vagy azt követően kiállított használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal rendelkező, vagy
- b) a kérelem benyújtásának időpontjában építési engedéllyel vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatóság által kiállított igazoló dokumentummal, hatósági bizonyítvánnyal vagy az elektronikus építési napló üzemeltetője által előállított visszaigazolással rendelkező, de használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkező

olyan új lakás vásárlásához, amelyet gazdálkodó szervezet természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy épített, és amelyet első ízben, természetes személy részére értékesítenek.

### **Új lakás építése:**

A kedvezmény igényelhető 2008. július 1-jén vagy azt követően kiállított építési engedéllyel vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatóság által kiállított igazoló dokumentummal rendelkező, de használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal NEM rendelkező új lakás építéséhez, a kedvezmény iránti kérelem benyújtásakor az épület készültéégi fokának megfelelő, az építési költségvetésből még fennmaradó bekerülési költségre.

A használatbavételi engedéllyel, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkező lakás tulajdonjogának a használatbavételi engedély megszerzése, a használatbavétel tudomásulvétele vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítése bejelentésének megtörténte előtt történő átruházás esetén, ha az építkezés 2008. július 1-jén vagy azt követően kiadott építési engedély vagy 2016. január 1-jét követően az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az építési tevékenység bejelentése alapján történt, úgy az új tulajdonos a kedvezményt a lakóingatlan befejezéséhez igényelheti.

A Bank elvárása, hogy új lakásépítésre igényelt kedvezmény esetén a kedvezmény iránti igény Bankba történő benyújtásakor az igénylő, házastársak / élettársak esetén az igénylők az építkezés helyeként szolgáló telekingatlanban földhivatali határozattal bejegyzett tulajdonjoggal rendelkezzenek.

#### **Az építési munkálatok befejezési határideje:**

A kedvezmény igénybevételének alapját képező építési munkák elvégzését a támogatási szerződésben meghatározott határidőn, de legfeljebb **az építés megkezdésétől számított 6 éven belül** használatbavételi engedéllyel vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal igazolni kell.

Építési engedélyhez kötött munkálatok esetén, ha az építtető támogatott személy az építésügyi hatósági engedély hatálya meghosszabbítását a Bank részére igazolja, akkor az építési munkák elvégzését a meghosszabbított építési engedély hatályának lejártáig kell igazolni.

#### **Bekerülési költség:**

a következő kiadásoknak ténylegesen megfizetett, telekárát és a beépített vagy szabadon álló berendezési tárgyakat nem tartalmazó, új lakásra jutó hányada. Lakásépítés esetén a bekerülési költség (a költségvetés) az alábbiakat tartalmazhatja:

- a) épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei,
- b) rendeltetésszerű használhatóságát biztosító helyiségeinek, tárolóhelyiségeknek – ideértve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tárolót, a lomkamrát –, melléképítményeknek – ideértve a hulladéktartály-tárolót, a közműpótló építményeket és berendezéseket, a közmű-becsatlakozás építményeit –, egyéb építményeknek – ideértve a lakótelek homlokvonalán álló kerítést, az építésügyi hatóság által előírt kerítést, az épület megközelítését szolgáló tereplépcsőt, lejtőt és járdát, valamint támfalat és szivárgó övarkot –, valamint a gépkocsitároló helyiségnek építési költségei,
- c) közműbekötéseinek költségvetés szerinti építési költségei,
- d) építésével kapcsolatos lebonyolítási költségek, köztük a műszaki tervezés, a hatósági engedélyezés – ideértve a használatbavétel tudomásulvételét, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiállítását is – és a műszaki ellenőrzés költségeit,
- e) építéséhez kapcsolódóan a jogszabály alapján fizetendő útépítési és közművesítési hozzájárulás,
- f) építéséhez kapcsolódóan a távfűtés bekapcsolási díja, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulásai,
- g) építéséhez kapcsolódó közterületi út-, járda- és közműépítési költségek és hozzájárulások,
- h) a lakás építéséhez szükséges földmunka elvégzésének költségei,
- i) felmerült építménybontási költségek,
- j) a Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont) honlapján nyilvánosan elérhető Nemzeti Mintaterv Katalógusból kiválasztott, felhasználói szerződésben rögzített mintatervnek az érintett építési helyszínre történő adaptálásával összefüggő tervezési díj (a továbbiakban: adaptációs költség).

## 2. Támogatott személy

aki megfelel a Kormányrendelet által előírt személyi és egyéb, a továbbiakban részletezett feltételeknek, és **akivel a Bank a Kedvezmény 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.

## 3. Kedvezményt igénylő személy

A Kedvezményt 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 Kedvezmények a három hónapot meghaladó tartózkodási jogosultság fennállásának időtartama alatt nyújtható, ha Magyarország területén bejelentett lakóhellyel rendelkezik.

### Kedvezményt nem vehet igénybe

a) az a személy, akit kérelem benyújtását megelőző 5 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.

b) Nem igényelhető a kedvezmény a Kormányrendelet 1. melléklete szerinti bűncselekmények elkövetése esetén, illetve amennyiben az igénylő ehhez kapcsolódóan a büntetett előléthez kapcsolódó hátrányos jogkövetkezmények alól még nem mentesült.

## 4. A kedvezmény típusai

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

Családi otthonteremtési kedvezményt meglévő gyermeke(ik) után életkoruktól függetlenül igényelhetnek:

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

Családi otthonteremtési kedvezmény igényelhető az igénylővel közös háztartásban élő, általa eltartott, és a megvásárolt, vagy felépített lakásba vele együtt beköltöző vér szerinti, örökbe fogadott, 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 vállalt gyermek(ek) után vesznek igénybe kedvezményt.

**Fiatal házaspár:** házastársak, akik közül a kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában a felség 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.

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

## **5. A gyermek**

- a magzat, vagy ikermagzat a várandósság betöltött 12. hetét követően
- aki az igénylő vér szerinti, örökbefogadott, gyámsága, vagy gondnoksága alatt álló eltartottja,
  - 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.

## **6. 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

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

Az igénybe vehető családi otthonteremtési 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. Élettársak esetén, ha csak az egyik igénylő kerül gyámként vagy gondnokként kirendelésre, a gyermek a gyámként, vagy gondnokként kirendelt igénylő saját gyermekének minősül.

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.

Ugyanakkor a kedvezmény összegének - az előző bekezdés 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.

Ha az igénylő számára kedvezőbb, akkor a kedvezmény összeg meghatározásánál figyelmen kívül kell hagyni azon gyermek(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.

<b>A vásárolható, illetve építhető új egy lakásos lakóépület gyerekszámától függő minimum hasznos alapterülete. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Gyermekek száma</b>	<b>Kedvezmény legmagasabb összege</b>
<b>70,00</b>	<b>1 gyermek</b>	<b>1 000 000 Ft</b>
<b>80,00</b>	<b>2 gyermek</b>	<b>4 000 000 Ft</b>
<b>90,00</b>	<b>3 vagy több gyermek</b>	<b>15 000 000 Ft</b>

**Egylakásos lakóépület:** a tulajdoni formájától függetlenül olyan

a) szabadon álló, oldalhatáron álló, zártsorú beépítési móddal vagy a telken meglévő épülethez csatlakozó módon épített egy lakást magába foglaló lakóépület, amely önálló tető- és épületszerkezettel és a terepszintről közvetlen bejárattal rendelkezik.

**Hasznos alapterület** a lakáson belül közvetlenül megközelíthető, következő helyiségek -az OTÉK<sup>1</sup> szerint számított – hasznos alapterületének összege: előszoba, közlekedő, nappali, hálószoba, étkező, konyha, étkezőkonyha, fürdőszoba, WC, kamra, tároló, gardrób, mosókonyha, kazánhelyiség és egyéb fűthető helyiség. A számítás során nem lehet figyelembe venni a gépjárműtároló és a pinceszinti 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.

## **8. A kedvezmény igénybevételi feltételei**

A kedvezményre vonatkozó jogosultságot a Bank a kérelem benyújtásakor fennálló 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 napnál nem régebbi erkölcsi bizonyítvány bemutatásával igazolnia kell, hogy, hogy **a Kormányrendelet 1. mellékletében szerinti bűncselekmények valamelyike tekintetében büntetőjogi felelősségét a bíróság nem állapította meg**, vagy büntetőjogi felelősségét a bíróság megállapította, de a kedvezmény igénylésének időpontjában az igénylő és házastársa e bűncselekmények vonatkozásában a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól már mentesült.
- b) 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 **5 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) **Biztosított jogviszony igazolása**  
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) 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 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 közép fokú nevelési-oktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytatott.**

<sup>1</sup> az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK)

(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 egyenértékűségéről 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 biztosított időszak számítása során a biztosított időszakot folyamatosnak kell tekinteni, ha abban legfeljebb egy alkalommal, maximum 30 nap megszakítás van. A megszakítás időtartama a teljesítendő 2 év biztosított időszakba nem számítható be.

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 támogatás iránti kérelem benyújtásának időpontjában A), vagy B), vagy F) szerinti jogviszonnyal kell rendelkezni.** 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 tartozik, amelyet az illetékes külföldi hatóság vagy a nemzetközi szervezet által 30 napnál nem régebben kiállított igazolással igazol.

**A Támogatás iránti kérelem benyújtását megelőző 180 napot NEM LEHET a C) pont szerinti középfokú, vagy D), illetve E) pont szerinti felsőoktatási intézményből igazolni. A 180 napos időtartamban a közfoglalkoztatási jogviszony nem elfogadható.**

**Amennyiben a biztosítási jogviszonyt igazoló igénylő a Támogatás iránti kérelem benyújtásakor az F) pont szerinti jogviszonnyal 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.**



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 orvosszakértői szerv 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
- az Igénylő nyomtatványon teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősség vállalásával nyilatkoznak, vagy
  - a NAV honlapján történő regisztráció útján, a köztartozásmentes adatbázisban való szerepléssel, vagy
  - a NAV által 30 napnál 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.

Az elektronikus úton kiadott adóhatósági igazolás kizárólag elektronikus formában hiteles, kinyomtatva nem érvényes! Az elektronikus úton kiadott adóhatósági igazolást az igénylőnek továbbítani kell a bankfióki tanácsadója e-mail címére.

- e) A kedvezmény akkor igényelhető, ha az igénylő vállalja, hogy ő és azon gyermeke, akire tekintettel a kedvezmény folyósításra kerül, a kedvezmény folyósításától, építés esetén az utolsó részfolyósítástól számított 10 évig – a meglévő gyermek legalább nagykorúvá válásáig
- a kedvezménnyel érintett lakásban életvitelszerűen kíván tartózkodni. **Valamennyi támogatott személynek, továbbá vele együtt költöző gyermekeknek a célingatlanban lakóhelyet (állandó lakcím) kell létesítenie lakásvásárlás esetén a folyósítást, lakásépítés esetén az utolsó részfolyósítást követő 180 napon belül.**

Nem minősül a célingatlanban történő életvitelszerű bentlakási kötelezettség megszegésének, ha az alábbi okok miatt létesítenek a kedvezménnyel vásárolt vagy épített 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 a 16/2016. (II.10) Kormányrendelet 1. mellékletében 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 a 302/2023. (VII.11.) Korm. rendelet szerinti újabb családi otthonteremtési kedvezményrel érintett lakásban kell teljesíteni.

#### **Lakásvásárlás esetén további feltételek**

- f) Igénylő a földhivatal által érkeztetett adásvételi szerződést benyújtja a Banknak a Kedvezmény igénylésekor. Az adásvételi szerződésben a vételár részként szerepelni kell az igényelt kedvezménynek (összeg és Családi Otthonteremtési Kedvezmény megnevezés).
- g) Az eladó az igénylőnek nem lehet a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója<sup>2</sup>, vagy élettársa. Ha az eladó gazdálkodó szervezet, az igénylő nem lehet vele tulajdonosi kapcsolatban álló magánszemély.
- h) A vételár, lakáscsere esetén a vételár-különbözet legfeljebb 10 százaléka teljesíthető készpénzben, a fennmaradó fizetési kötelezettséget az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára kell teljesíteni.
- i) A kedvezmény 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 vásárolt új lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt kívánja-e saját gazdasági tevékenysége céljára hasznosítani, ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását. Ha igen, akkor az adásvételi szerződésben és a vételárról kiállított számlában a vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre, illetve a melléképítményre jutó vételárhányadokra. A kedvezmény összege nem haladhatja meg a lakóépületre jutó vételárhányadot.

#### **Lakásépítés esetén további feltételek**

- j) A kedvezmény igénybevételeéről szóló szerződés megkötésének feltétele, hogy az igénylő által benyújtott bekerülési költséget tartalmazó költségvetést a Bank elfogadja.
- k) Az építési tevékenységet végző egyéni vállalkozó az igénylőnek nem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa, valamint az igénylő az építési tevékenységet végző gazdálkodó szervezetben nem rendelkezhet tulajdonnal, valamint a gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylőnek nem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa.
- l) A kedvezmény 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 épített új lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt kívánja-e saját gazdasági tevékenysége céljára hasznosítani, ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását. Ha igen, akkor építési költségvetést meg kell osztani a lakóépületre és a melléképítményre jutó bekerülési költségekre. A kedvezmény összege nem haladhatja meg a lakóépületre jutó bekerülési költséget.

### **9. Tulajdonszerzés a kedvezményrel finanszírozott lakóingatlanban:**

- A kedvezményrel megvásárolt, felépített lakásban kizárólag a támogatott személyek szerezhetnek tulajdont. Házastársak és élettársak esetén a lakásban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie.
- Ha a kedvezmény iránti kérelem benyújtása előtt a kedvezménynél figyelembe vett gyermek az elhunyt szülő után ingatlan tulajdont szerzett, és a túlélő szülő, a gyám vagy az örökbefogadó szülő a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételevel új lakást épít vagy vásárol, a kedvezményrel érintett lakásban – kiskorú gyermek esetén a gyámhatóság

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

rendelkezésének megfelelő mértékben – a támogatott személy mellett a kedvezménynél 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 nyilatkozni, 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 kedvezményrel érintett ingatlanon haszonélvezeti vagy használati jog nem alapítható. (Részletesebb szabály: A kedvezmény biztosítékai, haszonélvezet tilalma, lakásbiztosítás pontban.)

#### **10. A kedvezmény iránti kérelem benyújtásának határideje:**

- új egylakásos lakóépület vásárlása esetén: a végleges adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül (használatbavételi engedéllyel nem rendelkező új lakás vásárlása esetén a kedvezmény folyósításának feltétele a használatbavételi engedély Bank részére történő bemutatása)
- új egylakásos lakóépület építése esetén: a használatbavételi engedély kiadása előtt.

#### Kérelem benyújtása

A családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtásának napja az a nap, amikor az igénylő a kérelmet és az e rendelet szerinti 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.

#### **11. Kérelem elbírálása:**

- új egylakásos lakóépület vásárlása esetén a kérelem benyújtásának napját követő 30 napon belül,
- új egylakásos lakóépület építése esetén a kérelem benyújtásának napját követő 60 napon belül.

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

## 12. Díjak, jutalékok

Az érvényben lévő díjak és jutalékok mértékét a mindenkor hatályos Lakossági Hitel 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 önálló igénylése esetén, Erste Banktól igényelt lakáscélú hitel kapcsolódása nélkül: Kedvezmény 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 Kedvezmény bírálatáért külön díjat nem számít fel. Amennyiben a támogatott személy a támogatott cél megvalósításához az Erste Banktól a Kedvezmény 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 Kedvezmény iránti kérelem benyújtásakor felmerülő díjak, melyek megfizetése nem függ a bírálat eredményétől:

- A Kedvezmény bírálatért felszámított díj: az Igénylőnek a Támogatási kérelem Bankba történő benyújtásakor kell megfizetnie.
- Értékbecslési díj: új lakás vásárlása esetén fizetendő, amennyiben a Kedvezmény iránti kérelem benyújtásakor a megvásárlandó lakás már rendelkezik használatbavételi engedéllyel.
- Értékbecslés műszaki szakértéssel díj:
  - új lakás vásárlása esetén fizetendő, amennyiben a Kedvezmény iránti kérelem benyújtásakor a megvásárlandó lakás még nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel,
  - új lakás építése esetén fizetendő

Folyósításkor, vagy folyósítást követően felmerülő díjak:

- Értékbecslés műszaki szakértéssel díj:
  - új lakás vásárlása esetén, amennyiben a Kedvezmény iránti kérelem benyújtásakor a megvásárlandó lakás még nem rendelkezett használatbavételi engedéllyel, a folyósítást megelőzően a lakás elkészültének ellenőrzése, értékének aktualizálása érdekében fizetendő díj
  - új lakás építése esetén az utolsó részfolyósítás előtt, a lakás elkészültének ellenőrzése, értékének aktualizálása, számlavizsgálat érdekében fizetendő díj
- Műszaki szakértés díja (helyszíni szemle): új lakás építése 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 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.

### **13. A kedvezmény biztosítékai, haszonélvezet tilalma, lakásbiztosítás**

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

- új lakás építése esetén az építkezés idejére és a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány, vagy egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének bejelentése megtörténtét,
- új lakás vásárlása esetén a támogatási szerződés megkötését
- az utóbb született gyermek után igényelt utólagos kedvezmény esetén a kedvezmény igénybevételeéről szóló szerződés megkötését

követő **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. Ha erre mégis sor kerül, úgy a kedvezmény összegét Ptk. szerinti kamat 3 százalékponttal megemelt mértékének megfelelő késedelmi kamattal növelten szükséges a támogatott személynek visszafizetni. Kivétel, ha a kedvezmény folyósítását követően az új lakásban öröklés révén harmadik személy haszonélvezeti jogot szerez, vagy az új lakásra közérdekű használati jogot alapítanak.

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

### **14. Számlabenyújtási kötelezettség**

A kedvezmény igénybevétele számlabenyújtási kötelezettség teljesítéséhez kötött. A támogatott személy saját nevére kiállított számlákat kell benyújtani.

#### **Lakásvásárlás**

Az adásvételi szerződésben szereplő, a telekárát is tartalmazó teljes vételárról számlát kell bemutatni a kedvezmény folyósítása előtt. A számlában és az adásvételi szerződésben a vételárat bruttó-nettó megbontásban külön is fel kell tüntetni. A számlának tartalmaznia kell az általános forgalmi adó mértékét, összegét. Ha a lakóépület mellett garázs, tároló is az adásvétel tárgyát képezi, akkor ezek vételárát külön-külön tartalmaznia kell a számlának.

Ha az igénylő nyilatkozik arról, hogy a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a kedvezményből vásárolt új lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenysége céljára kívánja hasznosítani, akkor a számlában a vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre, illetve a melléképítményre jutó vételárhányadokra. Kedvezmény kizárólag a lakóépületre jutó vételárhányadra adható.

## **Lakásépítés**

A támogatott személynek be kell nyújtani a Bank felé a Bank által elfogadott építési költségvetésben szereplő bekerülési költség legalább 70%-áról a támogatott személy saját nevére kiállított számlákat.

Használatbavételi engedéllyel a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal nem rendelkező lakás tulajdonjogának a használatbavételi engedély megszerzése, vagy a használatbavétel tudomásulvétele, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténte előtt történő megvásárlása és annak befejezése esetén a készültségi fokkal arányos folyósítást megelőzően kell bemutatni az adásvételi szerződéssel, vagy számlával igazolt, vagy ennek hiányában a Bank által megállapított telekárrel csökkentett vételár 70%-a erejéig az előző építető nevére vagy – amennyiben az előző építető gazdálkodó szervezet – a gazdálkodó szervezet által a teljes vételárról kiállított számlákat.

Az építési engedély kiadását, vagy egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének bejelentését legfeljebb 6 hónappal megelőzően kiállított számlák fogadhatóak el.

Ha az új lakás építése 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 csökkenés 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.

Ha az igénylő nyilatkozik arról, hogy a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a kedvezményből épített új lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenysége céljára kívánja hasznosítani, akkor az építési költségvetést meg kell osztani a lakóépületre és a melléképítményre jutó bekerülési költségekre. Kedvezmény kizárólag a lakóépületre jutó bekerülési költségre adható és a számlákban külön kell feltüntetni a lakóépületre vonatkozó költséget.

### **Közös szabályok számlabenyújtásra lakásvásárlásnál, építésnél**

Hatósági árverésen vásárolt, használatbavételi engedéllyel, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló vagy bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal nem rendelkező lakás esetén az előzőek szerinti számla benyújtási kötelezettség az árverési jegyzőkönyv szerinti vételárral csökkenthető.

A költségek igazolásaként bemutatott számlát a Bank akkor fogadhatja el, ha a kibocsátó a számla a 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 az adásvételi szerződés megkötése, illetve építés esetén a használatbavételi engedély kiadása évének utolsó napjától számított öt évig megőrizni.

### **15. 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. Építés alatt álló ingatlan esetén a támogatott személy építési-szerelési biztosítással rendelkezik.
- d) Új lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződésben szereplő telekárat is tartalmazó vételárról a Támogatott személy saját nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított számlákat, egyszerűsített számlákat benyújtotta a Banknak.
- e) Új lakás vásárlása esetén a folyósítás akkor kezdhető meg, ha a vevő támogatott személy a kedvezményen és ha az ügylethez kapcsolódik Adó-visszatérítési támogatáson, a hitelintézeti kölcsönön kívül saját erejét az új lakás vásárlására már felhasználta.
- f) Új lakás építése esetén a folyósítás akkor kezdhető meg, ha az építető támogatott személy a kedvezményen és ha az ügylethez kapcsolódik Adó-visszatérítési támogatáson, a hitelintézeti kölcsönön kívül saját erejét az új lakás építésére már felhasználta.
- g) Új lakásépítésnél a folyósítás(ok)ra szakaszosan, készütségi fokkal arányosan, a számlabenyújtási kötelezettség készütségi fok arányos teljesítését, valamint az önerő és – ha korábban már történt részfolyósítás – az előzőleg folyósított kedvezmény (Adó-visszatérítési támogatás, lakáscélú hitel) beépítését követően kerülhet sor. A Bank műszaki szakértője a kedvezmény készütségi fokkal arányos folyósítását megelőzően a helyszínen ellenőrzi az önerő és a korábbi folyósítások beépítését, megállapítja a készütségi fokot. Be nem épített anyag a felhasználásba és így a készütségi 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.
- h) Új lakásépítésnél a kedvezmény utolsó 10%-ának folyósítására a támogatott cél megvalósulását és az alábbi feltételek teljesítését követően kerülhet sor:
- jogerős használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló, vagy egyszerű bejelentés esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány Bank részére történő benyújtása.
  - az építési munkálatok befejezésének bank felé történő bejelentése (Készre jelentési nyilatkozat banki nyomtatványon).
  - földhivatal által érkeztetett épületfeltüntetés iránti kérelem benyújtása a Bank felé.
  - a felépített lakás az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján a műszaki állapotára tekintettel a lakhatási igények kielégítésére alkalmas.
  - a számlabenyújtási kötelezettség maradéktalanul teljesítésre került.
- i) Ha a támogatott cél finanszírozásához az Erste Banktól eltérő hitelintézet által nyújtott kölcsön igénybevételére is sor kerül, ezen hitelintézet által kiállított hitelígérvényt be kell nyújtani. A kedvezmény folyósítására a másik hitelintézet által nyújtott kölcsön folyósítását követően kerülhet sor.
- j) A részletes folyósítási feltételek minden esetben a kedvezmény igénybevételéről szóló szerződésben kerülnek rögzítésre.**

## 16. A kedvezmény folyósítása

- a) Új lakás vásárlásánál a támogatási szerződés megkötését és a folyósítási feltételek teljesítését követően egy összegben történik az eladó adásvételi szerződésben megjelölt számlájára. Használatbavételi engedéllyel még nem rendelkező új lakás vásárlása esetén a támogatási szerződés megköthető, azonban a kedvezmény összegének folyósítására kizárólag a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány hitelintézet részére történő bemutatását követően, egy összegben kerülhet sor.
- b) Új lakás építésénél a támogatási szerződés megkötését és a folyósítási feltételek teljesítését követően szakaszosan, készütségi fokkal arányosan, utólagosan a támogatott személy a Banknál vezetett forint bankszámlájára történik. (Ha a Bank a támogatási szerződésben vállalta, akkor a folyósítás történhet a generálkivitelező számlájára.)

- c) Ha az építető igénylő vagy támogatott személy a kedvezménnyel kapcsolatos ügyintézésrel más hatalmaz meg, vagy az építkezés építőközösség keretén belül valósul meg, úgy a kedvezmény folyósítása csak a használatbavételi engedély bemutatását követően, egy összegben történhet.

### **17. Az új lakás építésének befejezési határideje**

A kedvezmény igénybevételének alapját képező építési munkák elvégzését a támogatási szerződésben meghatározott határidőn, de legfeljebb **az építés megkezdésétől számított 6 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.

### **18. 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 **lakásvásárlás esetén a folyósítást követő 180 napon, új lakás építésénél az utolsó részfolyósítást követő 180 napon belül**.

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

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

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

Magzatra igényelt kedvezmény esetén, ha a 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 gyermekekre vonatkozó adatszolgáltatási kötelezettséget a Magyar Államkincstár felé.

### **20. Megelőlegezett családi otthonteremtési 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**

- új lakás vásárlásánál a támogatási szerződés megkötésének időpontjától,



- új lakás építésénél a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténte 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 gyermekvállalást 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 háztartásába került vér szerinti gyermekkel.

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

Megelőlegezett családi otthonteremtési 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, ha a gyermek a várandósság 24. betöltött hetét követően 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 a 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 halva született gyermeket 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.

Még nem teljesült gyermekvállalás esetén, ha a fiatal házaspár az igénybe vett megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény összegét a gyermekvállalási határidő lejártát megelőzően önként visszafizeti, a visszafizetendő összeget növelni kell a támogatás folyósításának napjától a visszafizetés napjáig számított, Ptk. szerinti kamat 3 százalékponttal megemelt mértékének megfelelő késedelmi kamatösszegével.

#### **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 azonnali és egyösszegű megfizetése családi, jövedelmi, vagyoni és szociális körülményeire is tekintettel aránytalanul súlyos terhet jelentene.

A támogatott személy a visszafizetési 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 részletfizetési és halasztott fizetési kérelmet a kedvezmény visszafizetését elrendelő határozat támogatott személy általi kézhezvételét követő 30. napig lehet benyújtani.**

Különös méltánylást érdemlő helyzet leírását és 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.

#### **21. Utólagos családi otthonteremtési kedvezmény**

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

Az utóbb született gyermek után igényelhető családi otthonteremtési kedvezmény gyermekeként **1 000 000 forint.**

Az utólagos családi otthonteremtési 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 302/2023. (VII.11.) Korm. rendelet szerinti feltételek mellett.

Az utólagos családi otthonteremtési kedvezmény kizárólag a vételár megfizetéséhez, építés esetén a bekerülési költségek fedezetére a hitelintézet által az adásvételt, vagy a használatbavételt megelőzően nyújtott és folyósított, a családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában fennálló kölcsönszerződésből az utólagos családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában még fennálló tartozás csökkentésére használható fel.

Ha az utóbb született gyermek után igényelhető családi otthonteremtési kedvezmény igénylése

- új egylakásos lakóépület vásárlásánál az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül,  
- építés esetén a használatbavételi engedély kiadását, vagy a használatbavétel tudomásulvételét megelőzően,

történik - a kedvezmény első igénybevételének időpontja szerinti feltételek szerint és összegeket figyelembe véve - az utólagos családi otthonteremtési kedvezmény a vételár / bekerülési költség megfizetésére is felhasználható.

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

### **Preferált kistelepülésen többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatott hitele új egylakásos lakóépület vásárlására, építésére**

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 a 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 új egylakásos lakóépület vásárlására, vagy új egylakásos lakóépület építésére.** 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.**

**Otthonteremtési kamattámogatás az igénylők által csak egy alkalommal vehető igénybe.** Ugyanakkor amennyiben az újabb Preferált kistelepülésen Többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatott hitele (továbbiakban Otthonteremtési hitel) kérelmének benyújtásakor a korábbi Otthonteremtési hitel már végtörlesztésre került, igényelhető az újabb Otthonteremtési hitel. A korábbi otthonteremtési hitelt az azt folyósító hitelintézeten keresztül kell végtörleszteni, és amennyiben szükséges volt (pl.: gyermekvállalás nem teljesítése miatt) visszafizetve a tőketartozáson kívül az igénybe vett kamattámogatást és annak Ptk. szerinti kamatait.

## **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>3</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 Kormányrendelet 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 igénybevételének ellenőrzése céljából a hitelintézet átadja a kormányhivatal és a Kincstár részére.

További feltétel az igénylők és amennyiben a hitelügyletbe bevonásra kerül, a nem támogatott személy hiteladós az otthonteremtési 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 tartozásukat 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, preferált kistelepülésen lévő új egylakásos lakóépület vásárlása, új egylakásos lakóépület építése.

### **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**, új lakás vásárlásnál, egy ingatlanfedezet esetén, ha ez megegyezik a hitelcéllal, úgy a vételár 80%-a és
- nem haladhatja meg a **vételár / költségvetés 100%-át.**

**Új egylakásos lakóépület vásárlása** esetén speciális szabály, hogy a hitel összege nem haladhatja meg **az ingatlan forgalmi értékének 90%-át, továbbá egy ingatlanfedezet esetén, ha ez megegyezik a hitelcéllal, úgy a vételár 90%-át**, ha

- a hitelkérelem benyújtásának napjáig az Igénylők még nem töltötték be a 41. életévüket, és
- egyikük sem rendelkezett lakásban 50%-ot elérő tulajdoni hányaddal, vagy
- kizárólag olyan lakástulajdonnal rendelkeztek, amely – a tulajdoni hányad mértékétől függetlenül – jogszabályon alapuló haszonélvezeti joggal terhelt.

Az adható hitelösszeget befolyásolja még a hitelbírálat során megállapított ügyfélminősítés.

### **A hitel futamideje:**

Minimum: 5 év

Maximum: 25 év

---

<sup>3</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

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 Otthonteremtési lakáshitel iránti kérelem benyújtásakor felmerülő díjak, melyek megfizetése nem függ a bíráló eredményétől:

- **Értékbecslési díj:** új lakás vásárlása esetén akkor fizetendő, ha a kölcsönkérelem benyújtásakor a megvásárlandó lakás már rendelkezik használatbavételi engedéllyel.
- **Értékbecslés műszaki szakértéssel díj:**
  - új lakás vásárlása esetén fizetendő, ha az Otthonteremtési lakáshitel iránti kérelem benyújtásakor a megvásárlandó lakás még nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal
  - új lakás építése, vagy meglévő lakás bővítése / korszerűsítése esetén fizetendő.

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

- **Folyósítási jutalék**
- **Átutalási díj**
  - Lakásvásárlás esetén az Otthonteremtési lakáshitel összegének az eladó bankszámlájára történő átutalásának díja. Az adós Banknál vezetett bankszámlájának, az aktuális hirdetmény szerinti, papír alapú átutalás díja.
- **Értékbecslés műszaki szakértéssel díj:**
  - új lakás vásárlása esetén, ha az Otthonteremtési lakáshitel iránti kérelem benyújtásakor a megvásárlandó lakás még nem rendelkezett használatbavételi engedéllyel, vagy használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal a folyósítást megelőzően a lakás elkészültének ellenőrzése, értékének aktualizálása érdekében fizetendő díj.
  - új lakás építése, vagy meglévő lakás bővítése/korszerűsítése esetén az utolsó részfolyósítás előtt, a lakás elkészültének ellenőrzése, értékének aktualizálása, számlavizsgálat érdekében fizetendő díj.
- **Műszaki szakértés díja (helyszíni szemle):** új lakás építése, vagy meglévő lakás bővítése / korszerűsítése esetén az első részfolyósítást követő további részfolyósítások előtt (kivéve utolsó részfolyósítás), az aktuális készütségi 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 (adásvételi szerződés, használati megállapodás készítése esetén), lakossági bankszámla vezetési díj, vagyont biztosítási 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 aukción 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 Preferált kistelepülésen Többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatott hitele 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 Preferált kistelepülésen Többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatott hitele 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 Hitel Hirdetményében szerepelnek. A hitel fedezete ingatlanra bejegyzett jelzálogjog. A termék igénybevételéhez a bank zálogjogával terhelt vagyonszámítás megkötése, valamint az Erste

Banknál vezetett lakossági bankszámla szükséges. A hitel fedezetéül szolgáló ingatlanra kötetendő vagyonbiztosítás díja a hitelező számára nem ismert, azt a THM nem foglalja magában.

#### **Törlesztési módok:**

Az otthonteremtési 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.

- Egyösszegű folyósítású hitel a folyósítástól annuitásos.
- Rendelkezésre tartási idővel nyújtott szakaszos folyósítású hitelnél, a rendelkezésre tartási idő elteltét követően veszi kezdetét az annuitásos időszak. A rendelkezésre tartási idő alatt havonta a kifolyósított összegre normál kamatszámítással kiszámított kamatot, továbbá a ki nem folyósított összeg után felszámított rendelkezésre tartási díjat kell megfizetni. A rendelkezésre tartási idő maximum 2 év. A rendelkezésre tartási idő része a futamidőnek.

Az otthonteremtési hitel kizárólag forintban törleszthető. 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.

### **Adó-visszatérítési támogatás új egylakásos lakóépület vásárlására, építésére**

Az új egylakásos lakóépület építéséhez, vásárlásához a Kormányrendelet szerinti 5%-os, illetve 27%-os Adó-visszatérítési támogatás leírását, igénybevételi feltételeit külön ügyféltájékoztató tartalmazza.

#### **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 2024. január 1-jén hatályos jogszabályok feltételeit figyelembe véve készült.