

**OTTHON START PROGRAM KERETÉBEN  
BIZTOSÍTOTT KAMATTÁMOGATOTT KÖLCSÖN  
ÚJ LAKÁS VÁSÁRLÁSHOZ, ÉPÍTÉSÉHEZ,  
HASZNÁLT LAKÁS VÁSÁRLÁSÁHOZ  
A 227/2025. (VII. 31.) KORM. RENDELET SZERINT**

(hatályos: 2025.09.08-tól)

A termék az Erste Bank Hungary Zrt.-nél 2025.09.01-től érhető el.

**FIX 3%-os hitel Magyarország Kormányának támogatásával.**



## **TERMÉKISMERTETŐ**

### **1. Otthon Start program célja**

A Program célja, hogy támogassa az első megfelelő otthon biztosításának lehetőségét.

**Az igénylő** a központi költségvetésből „az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről” szóló 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Rendelet) meghatározott feltételekkel Magyarország területén lévő **lakás, egylakásos lakóépület, tanya vagy birtokközpont** (a továbbiakban együtt: otthon) **építéséhez, vásárlásához** államilag támogatott hitelprogramban vehet részt (továbbiakban: **Otthon Start Program**), és a kölcsön kamatainak megfizetéséhez – lakáscélú állami támogatásként – kamattámogatást vehet igénybe.

Az Otthon Start program keretében kamattámogatott kölcsön megnevezése: **Erste Otthon Start Lakáshitel**, a továbbiakban: Otthon Start Lakáshitel.

Az Erste Bank (továbbiakban Bank) Otthon Start Lakáshitel kérelmet új lakás vásárlására, építésére, használt lakás vásárlására fogad be.

A Bank nem fogad be Otthon Start lakáshitel kérelmet:

- tulajdoni hányad kivásárlására, az az amikor az igénylők olyan lakásban kívánnak további tulajdonjogot szerezni, amely lakásban már résztulajdonnal rendelkeznek. Tulajdoni hányad kivásárlására piaci kamatozású lakáshitel igényelhető a Banktól.

### **A kölcsön igénylője**

Az **Otthon Start** lakáshitelt 18. életévét betöltött természetes személyek: egyedülálló személy, házastársak, valamint gyermek és a szülője együtt igényelhetik.

Az Otthon Start lakáshitelre ugyanazon igénylő csak egy alkalommal jogosult, ideértve azt az esetet is, ha az igénylő már visszafizette a korábban igénybe vett Otthon Start lakáshitelt és az igénybe vett kamattámogatást. Igénylő az a személy is, aki korábbi Otthon Start hitelügyletbe adóstársként került bevonásra.

Az igénylőkön, valamint az igénylő valamelyik szülőjén kívül más adós/adóstárs az Otthon Start lakáshitel kölcsönszerződésében nem szerepelhet.

### **Egyedülálló személy igénylő esetén**

Az igénylő mindig adós és támogatott személy és a célingatlan tulajdonosa. Mellette lakásvásárlás esetén más személy nem szerezhetsz tulajdont, építésnél nem lehet tulajdonos az építési telekben és így a felépítményben. (Használati megosztási szerződés elfogadható.)

Egyedülálló személy igénylőnek egymaga teljesíteni kell az összes jogosultsági feltételt, beleértve az elvárt TB jogviszonyt és az első saját tulajdonú belterületi lakóingatlanra vonatkozó elvárást is.

### **Közös Igénylés:**

#### **Szülői finanszírozás esetén**

Az egyedülálló személy, 18. életévét betöltött gyermek mellé adóstárs valamelyik, vagy mindkét szülője lehet. Más személy nem. A gyermeknek kell az elvárt TB jogviszonyt és az első saját tulajdonú belterületi lakóingatlanra vonatkozó elvárást teljesíteni, a további jogosultsági feltételeket mindenkinek teljesíteni kell.

Gyermek és szülő együttes igénylése esetén csak a gyermek szerezhetsz tulajdont a kölcsönrel érintett otthonban, azaz a gyermeknek kell a kölcsön igénybevételével érintett otthon tulajdonosává válnia.

Ha gyermek és szülő adóstársi viszony keretében történik az igénylés, az a további önálló vagy más gyermekkel vagy házastárssal történő együttes igénylés lehetőségét kizárja.

#### **Házastársak esetén**

Házastársak esetén elegendő, ha az elvárt TB jogviszony és az első saját tulajdonú belterületi lakóingatlanra vonatkozó elvárásnak az egyik házastárs megfelel. Ezeket a feltételeket ugyanannak a félnek kell teljesíteni.

A másik házastárs:

- adóstárs lesz, szerezhetsz tulajdont a célingatlanban, de a tulajdonszerzés nem kötelező, vagy
- ha nem akar az ügyletben adóstársként szerepelni, akkor vagyonomegosztási szerződés benyújtása szükséges az ügyletből való kihagyásához.

Az adóstársként bevont házastársnak teljesítenie kell a jogosultsági feltételeket kivéve az elvárt TB jogviszonyt és az első saját tulajdonú belterületi lakóingatlanra vonatkozó elvárást. A házastárson kívül más személy nem szerezhetsz tulajdont, építésnél nem lehet tulajdonos az építési telekben és így a felépítményben. (Használati megosztási szerződés elfogadható)

Házastársak közös igénylése esetén mindkét házastárs szülei bevonhatóak adóstársként a szülői finanszírozás szabályai szerint. Egyebekben a házastárson kívül más személy adóstársként nem vonható be az ügyletbe.

#### **Közös szabályok együttes igénylés esetén:**

A házastársak vagy a gyermek és a szülője, mint igénylők közösen kötik meg a kölcsönszerződést. A hitelcél ingatlanban tulajdont szerzők mind támogatott személlyé válnak.

A tulajdoni és TB feltételeknek elég az igénylők egyikének megfelelni, azaz házastársak esetén a feltételeknek való megfelelés nem osztható meg az igénylők között, azaz a feltételek összességét vagy az egyik vagy a másik igénylőnek kell teljes egészében teljesítenie.

Házastársak esetén elegendő, ha egyikük válik az ingatlan tulajdonosává. Ingatlan résztulajdona nem szerezhetsz.

Adóstársi viszony az említett hozzátartozói körön (házastársak, szülő-gyermek) kívül, az igénylő és hitelképes harmadik személy vagy egyéb hozzátartozó viszonylatában sem jöhet létre.

Élettárs nem lehet igénylő és a kölcsön ügyletben szereplő.

#### **Támogatott személy:**

18. életévét betöltött természetes személy, aki Otthon Start kölcsönt önállóan vagy együttes igénylés keretében igényelte és a kölcsön hitelcéljaként tulajdont szerez, valamint megfelel a Rendeletben előírt jogosultsági feltételeknek, továbbá megfelel a Bank hitelbírálati feltételeinek.

#### **Ügyleti szereplők**

A támogatott személyek, továbbá azok a nem támogatott személyek, akikkel a Bank a Otthon Start lakáshitel igénybevételére kölcsönszerződést köt, így a kölcsönszerződés alanyává válnak, azaz az Otthon Start kölcsön adósa és adóstársa (önálló igénylő, házastársak, szülő-gyermek).

**Az Otthon Start lakáshitel a lakás vételárának megfizetésére, építés esetén a kölcsönkérelem benyújtásakor hitelintézet által elfogadott költségvetésből még fennmaradó bekerülési költségekre igényelhető és használható fel.**

A kölcsön felhasználásával megvásárolni vagy építeni kívánt célingatlan

- Magyarország területén lévő, **belterületi** lakás vagy egyalakásos lakóépület,
- négyzetméter tekintetében a vételár/bekerülési költség nem érheti el a bruttó 1.500.000 Ft-ot. Az egy négyzetméterére vonatkozó árat lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződésben szereplő vételár, építés esetén az építési költségvetés alapján kell számolni. Ha a nettó alapterületet az ingatlan-értékbecslő az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterülettől eltérően állapítja meg, az ingatlan értékbecslési szakvélemény alapján az értékbecslő által megállapított nettó alapterület fogadható el.
- lakás értéke, vagy bekerülési költsége legfeljebb bruttó 100.000.000.Ft,
- egyalakásos lakóépület értéke vagy bekerülési költsége legfeljebb bruttó 150.000.000 Ft.
- lakásvásárlásnál a lakás vételára legfeljebb 20 százalékkal térhet el a Bank által megállapított forgalmi értéktől.
- a lakhatási igények kielégítésére alkalmas.

**2. Az Otthon Start lakáshitel összege, futamideje, kamatozása, díjai**

➤ **A kölcsön összege:**

- Minimális kölcsönösszeg: 4 millió Ft
- Maximális kölcsönösszeg: 50 millió Ft.

A kölcsön összege továbbá

- nem lehet több mint a fedezetül felajánlott ingatlan(ok) értékbecslő által megállapított forgalmi értékének 80%-a, lakás vásárlásnál, egy ingatlanfedezet esetén, ha ez megegyezik a hitelcélal, és a vételár alacsonyabb, mint a forgalmi érték, úgy a vételár 80%-a,
- új, vagy használt lakás vásárlásánál nem haladhatja meg, de elérheti az ingatlan forgalmi értékének 90%-át, továbbá egy ingatlanfedezet esetén, ha ez megegyezik a hitelcélal, és a vételár alacsonyabb, mint a forgalmi érték úgy a vételár 90%-át, ha
  - a kölcsönkérelem benyújtásának napjáig az igénylők egyike sem rendelkezett lakásban 50%-ot elérő tulajdoni hányaddal, vagy
  - kizárólag olyan lakástulajdonnal rendelkeztek az igénylők, amely – a tulajdoni hányad mértékétől függetlenül – jogszabályon alapuló haszonélvezeti joggal (özvegyi jog) terhelt.
- Zöld új lakás vásárlása, vagy építése esetén - ha az ingatlanfedezet megegyezik a hitelcélal és az ügyletbe nem kerül több ingatlanfedezet bevonásra - nem haladhatja meg, de elérheti az ingatlan forgalmi értékének 90%-át, zöld új lakás vásárlásánál, ha a vételár alacsonyabb, mint a forgalmi érték, úgy a vételár 90%-át.
- nem haladhatja meg a vételár / költségvetés 100%-át.

Az adható kölcsönösszeget befolyásolja még a hitelbírálat során megállapított ügyfélminősítés.

**Zöld új lakás**

- 2023. november 1. előtt kiállított építési engedéllyel rendelkező ingatlanlál az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006 (V.24.) TNM rendelet szerint meghatározott összesített energetikai jellemző számított értéke (primer energiaigény) legfeljebb 68 kWh/m<sup>2</sup>/év a 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott előzetes épületenergetikai számítások alapján,
- 2023. november 1. után kiállított építési engedéllyel rendelkező ingatlanlál az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 9/2023. (V.25.) ÉKM rendelet szerint meghatározott összesített energetikai jellemző számított értéke (primer energiaigény) legfeljebb 68 kWh/m<sup>2</sup>/év, továbbá az épületek energetikai tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Kormányrendelet szerinti „A+” vagy annál jobb energetikai minőségi besorolással fog rendelkezni a 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet

szerinti építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott előzetes épületenergetikai számítások alapján.

➤ **Futamidő**

- Minimális futamidő: 60 hó (5 év)
- Maximális futamidő: 300 hó (25 év)
- A szakaszos folyósítású kölcsönügyletnél a rendelkezésre tartási idő maximum 2 év.
- A rendelkezésre tartási idő része a futamidőnek.

➤ **Kamatozás**

- **Bruttó kamat:** AKK<sup>1</sup> 110%-a + 1,00 %,
- **Ügyfél által fizetendő kamat: 3 %**
- **A kamattámogatás időszakában** a bruttó kamat és az ügyfél által fizetendő kamat különbségét a Magyar Állam kamattámogatás formájában fizeti meg. A kamattámogatást a futamidő végéig fizeti a Magyar Állam.
- **A kamattámogatás megszűnése esetén** a kamattámogatás megszűnésének napjától módosul az ügyleti kamat. A kamattámogatási időszak alatt futó kamatperiódus lezárul és új, 5 éves kamatperiódus indul. Az új kamatperiódusban az ügyleti kamat alapját képező ÁKK értéke a kamattámogatás megszűnésének hónapjában aktuális ÁKK<sup>1</sup> lesz. (Az az nem a kamattámogatás lezárult kamatperiódusában érvényes ÁKK.) Az adósnak az így megállapított teljes ügyleti kamatot kell fizetni a kamattámogatás megszűnésének napjától. **Figyelem: A kamattámogatás megszűnése a havi törlesztőrészlet jelentős emelkedését okozhatja.**

➤ **A kölcsön kamatperiódusa**

A kölcsön kamata 5 éves kamatperiódusokban rögzített, a kamatperiódus időtartama alatt változatlan.

A kölcsön kamatperiódusa a kamattámogatás megszűnése esetén öt év.

➤ **Kamatfizetés típusa**

A törlesztőrészlet megállapítása annuitással történik. A törlesztő részlet a tőke visszafizetése mellett a kamat összegét is tartalmazza.

Rendelkezésre tartási idővel nyújtott szakaszos folyósítású kölcsönnél az adósnak a rendelkezésre tartási időszak alatt havonta a már folyósított kölcsönösszegre normál kamatszámítással számított kamatot, továbbá a még nem folyósított kölcsönösszegre felszámított rendelkezésre tartási jutalékot kell fizetnie.

A tőketörlesztés a rendelkezésre tartási idő lejártát / utolsó részfolyósítást követően kezdődik el.

➤ **A kölcsön törlesztése**

Otthon Start lakáshitel 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 havonta.

### **3. A hitelcélokhoz kapcsolódó fogalmak**

#### **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,

---

<sup>1</sup> Az Államadósság Kezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (ÁKK Zrt.) által havi rendszerességgel közzétett, a közzétételt megelőző 3 naptári hónapban tartott 5 éves névleges futamidejű államkötvény aukcióin kialakult átlaghozamok adott aukciókon elfogadott mennyiségekkel súlyozott számtani átlaga.

- 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 lakás:**

a meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével az alapozási munkáktól kezdődően – kivéve, ha a meglévő alap szakértői vélemény alapján felhasználható – újonnan épített lakás, 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.

### **Lakhatásra alkalmasság:**

Az Otthon Start lakáshitellel vásárolt, épített, otthonnak a lakhatási igények kielégítésére alkalmasnak kell lennie. A lakhatási igényekre való alkalmasságot helyszíni szemle keretében, szemrevételezéssel vizsgálja meg a Bank értébecslője. Ha a helyszíni szemle során a Bank értébecslője megállapítja, hogy a lakás a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas, úgy az igénylők a Bank részére építésügyi műszaki szakértői szakvéleménnyel igazolhatják a lakás lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságát.

Használt lakás vásárlása esetén a megvásárlandó lakásnak a kölcsönkérelem a Bankba történő benyújtásakor, illetve a helyszíni szemlekor a lakhatásra alkalmasnak kell lenni, a lakás nem állhat felújítás, átalakítás alatt.

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

Építésnél a használatbavételi engedély, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány megszerzésekor kell a lakásnak a lakhatásra alkalmasnak lenni.

### **Új lakás vásárlása, új lakás építése**

A kölcsön 2022. január 1-jét követően

- a) véglegessé vált építési engedély birtokában igényelhető új otthon építéséhez,
- b) tett egyszerű bejelentés esetén igényelhető új otthon építéséhez vagy vásárlásához, ha az egyszerű bejelentést
  - ba) 2024. október 1-je előtt tették, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer által előállított igazoló dokumentum, vagy
  - bb) 2024. szeptember 30-át követően tették, az egyszerű bejelentés tudomásulvételéről szóló értesítés birtokában
- c) véglegessé vált használatbavételi engedély esetén igényelhető új otthon vásárlásához azzal, hogy olyan új otthon vásárlásához vehető igénybe, amelyet a polgári perrendtartásról szóló törvény szerinti gazdálkodó szervezet vagy befektetési alap természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy épített, és amelyet első ízben, természetes személy részére értékesítenek.

Ha a megvásárlandó lakás nem felel meg a fenti feltételeknek (pl.: nem értékesítés céljára épült) viszont használatbavételi engedéllyel rendelkező lakás tulajdonjoga kerül átruházásra, a vevők **használt lakás vásárlásra** igényelhetik az Otthon Start lakáshitelt.

Tetőtér beépítéssel vagy emelet-ráépítéssel létrehozandó önálló lakás építésére a Bank nem fogad be kérelmet.

### **Bekerülési költség:**

a következő kiadásoknak építési költségvetésben szereplő, a telekárat és a beépített vagy szabadon álló berendezési tárgyakat nem tartalmazó hányada:

#### **a) a lakás**

- épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei,
- 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 az építési költségei,
- közműbekötéseinek költségvetés szerinti építési költségei,
- 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 költségei,
- építéséhez kapcsolódóan a jogszabály alapján fizetendő útépitési és közművesítési hozzájárulás,
- építéséhez kapcsolódóan a távfűtés bekapcsolási díja, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulásai,
- építéséhez kapcsolódó közterületi út-, járda- és közműépítési költségek és hozzájárulások.

#### **b) a lakás építéséhez kapcsolódóan**

- szükséges földmunka elvégzésének költségei,
- felmerült építménybontási költségek,
- 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).

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

a) szabadon álló, oldalhatáron álló, zártosorú 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, vagy

b) olyan ikerház, sorház vagy láncház, amelyben az Otthon Start lakáshitellel érintett lakás önálló tető- és épületszerkezettel és a terepszintről közvetlen bejárattal rendelkezik.

**Alapterület** a lakáson belül közvetlenül megközelíthető, következő helyiségek alapterületének összege: előszoba, közlekedő, nappali, hálószoba, étkező, konyha, étkezőkonyha, fürdőszoba, WC, kamra, tároló, gardrób, mosókonyha, kazánhelyiség és egyéb fűthető helyiség. A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe. A számítás során nem lehet figyelembe venni a gépjárműtároló és a pinceszinti helyiség alapterületét és az erkély/loggia/terasz 50%-ának beszámítással vehető figyelembe.

## **4. Személyi és jogosultsági feltételek**

### **7.1 Személyi feltételek**

1) Az Otthon Start lakáshitelt igényelheti a 18. életévét betöltött természetes személy, aki az alábbi feltételek valamelyikének megfelel:

- a) a magyar állampolgár és az a személy, akit a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak kell tekinteni;
- b) 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 beutazására és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló törvényben foglaltak szerint huzamos tartózkodási jogosultsággal rendelkezik;
- d) a hontalan, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazására és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló törvényben foglaltak alapján ilyen jogállásúnak ismerték el;

A nem magyar állampolgár részére az Otthon Start lakáshitel a három hónapot meghaladó tartózkodási jogosultság fennállásának időtartama alatt nyújtható, ha Magyarország területén bejelentett lakóhellyel rendelkezik.

- 2) a jövedelmével figyelembe vett adóstárs életkora az igényelt futamidő lejártakor nem fogja meghaladja meg a 70. életévet. Ha nem a jövedelmével nem bevont adóstársként kerül bevonásra a kölcsönügyletbe, részére nincs felső életkorhatár.
- 3) akik cselekvőképes személyek,
- 4) akik megfelelnek a Személyi és jogosultsági feltételeknek,
- 5) akik hitel- és jövedelem alapon fizetőképeseek,
- 6) akik rendelkeznek a Bank által elvárt jövedelemmel. Ha csak az egyik igénylő rendelkezik jövedelemmel, akkor a jövedelemmel rendelkező igénylőnek minimum nettó 193.000 Ft / hó, ha mind a két igénylő rendelkezik jövedelemmel, akkor a két igénylőnek összesen minimum nettó 290.000 Ft / hó jövedelmet kell igazolni, amelyből az adósnak nettó 193.000 Ft-ot,
- 7) akik hozzájárulnak a Központi Hitelinformációs Rendszerben (továbbiakban KHR) kezelt és nyilvántartott szerződéseivel kapcsolatos referenciaadatai - így a pozitív (azaz a nem mulasztással, visszaéléssel kapcsolatos) hiteladatai – Bank általi megismeréséhez, hitelképességének megítélése érdekében a Bank általi történő felhasználásához (Pozitív KHR lekérdezés),

Az Otthon Start lakáshitel bírálatakor a Bank Magyarország, Európai Unió, Egyesült Királyság, Svájc, Norvégia, Izland, Liechtenstein és Izrael állampolgárai jövedelmét fogadja el, ha azok a Bank által előírt módon igazolásra kerülnek (Lásd: Igényléshez szükséges dokumentumok ellenőrző listája). A Bank számára nem elfogadható jövedelmű, illetve egyéb állampolgárságú házastársat jövedelmet nem igazoló adóstársként von be az ügyletbe.

Nem veheti igénybe az Otthon Start lakáshitelt, akit az Otthon Start lakáshitel igénylését megelőző 3 éven belül a Rendelet, az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint igénybe vett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy államilag támogatott lakáscélú kölcsön **kamattámogatásának visszafizetésére** a járási hivatal, a kormányhivatal vagy az állami adóhatóság végleges döntésével vagy a bíróság jogerős határozatával **kötelezett**.

## 4.2 Jogosultsági feltételek

### Első saját tulajdonú belterületi lakóingatlan meghatározása:

Az igénylő a kölcsön iránti kérelem benyújtásának időpontjában és a benyújtását megelőző tíz éven belül nem rendelkezett saját tulajdonú belterületi lakóingatlanl.

Nem minősül saját tulajdonú belterületi lakóingatlanl, így tulajdoni hányadtól és lakóingatlanok számától függetlenül a kölcsön akkor is igényelhető, ha az igénylő a kölcsön iránti kérelem benyújtásának időpontjában és a benyújtását megelőző tíz éven belül legfeljebb

- a) olyan belterületi lakóingatlanban rendelkezett tulajdonjoggal, amelyben tulajdoni hányadának értékecsllő által megállapított aktuális piaci értéke vagy – már visszterhesen elidegenített ingatlan esetén – az adásvételi szerződésben szereplő vételára nem haladta meg a 15 000 000 forintot,
- b) olyan belterületi lakóingatlanl rendelkezik vagy rendelkezett, amelynek lebontását az építésügyi hatóság elrendelte vagy engedélyezte, vagy
- c) olyan belterületi lakóingatlanl rendelkezik vagy rendelkezett, amely hasznélvezettel terheltén került a tulajdonába, és az érintett lakóingatlanban a kölcsön iránti kérelem benyújtásakor is ugyanazon hasznélvező lakik.

A fentiekén kívül a kölcsön akkor is igényelhető, ha az igénylő a kölcsön iránti kérelem benyújtásának időpontjában és a benyújtását megelőző tíz éven belül egyidejűleg legfeljebb egy belterületi lakóingatlanban legfeljebb 50 %-os tulajdoni hányaddal rendelkezett. (A legfeljebb 50%-os tulajdoni hányad forgalmi értékét (aktuális piaci értékét) nem kell vizsgálni.)

Házastársak esetén elegendő, ha a fenti bekezdésben foglalt definíciónak az egyik fél megfelel.

Az Otthon Start lakáshitelre vonatkozó jogosultságot a Bank a kölcsönkérelem benyújtásakor fennálló körülmények alapján állapítja meg, és az alábbi feltételeknek való megfelelést minden esetben vizsgálja:

**Igénylési feltételek igénylőre:**

- az igénylőnek legalább 2 év TB jogviszonnyal kell rendelkeznie,
- köztartozásmentes,
- büntetlen előéletű,
- korábban nem vett igénybe és nem rendelkezik Otthon Start lakáshittel,
- a kölcsön iránti kérelem benyújtását megelőző 3 éven belül vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy államilag támogatott lakáscélú kölcsön kamattámogatásának visszafizetésére nem kötelezték,
- első saját tulajdonú belterületi lakóingatlan megszerzője (ide nem értve a saját tulajdonú belterületi lakóingatlanok nem minősülő ingatlanokat),
- minimum 10% önerővel rendelkeznie kell.

Gyermekvállalás nem feltétel. Gyermekre nincs kedvezmény.

| Otthon Start lakáshitel igénylését megelőző 3 évben nem történt visszafizetésre kötelezés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Igazolás módja:</u></b> Az Otthon Start lakáshitel kérelmi nyomtatványon büntetőjogi felelősség vállalásával tett nyilatkozattal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Korábban igénybe vett államilag támogatott lakáscélú kölcsön                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Az Otthon Start lakáshitelre bármelyik igénylő csak egy alkalommal jogosult. Ha igénylő már vett igénybe Otthon Start lakáshitelt, újabb Otthon Start lakáshitelt akkor sem igényelhet, ha a korábbi Otthon Start lakáshitelt visszafizette.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b><u>Igazolás módja:</u></b> Az Otthon Start lakáshitel kérelmi nyomtatványon büntetőjogi felelősség vállalásával tett nyilatkozattal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Büntetlen előélet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b><u>Igazolás módja:</u></b> Az Otthon Start lakáshitel kérelmi nyomtatványon büntetőjogi felelősség vállalásával tett nyilatkozattal, vagy 30 napnál nem régebbi hatósági erkölcsi bizonyítvánnyal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Köztartozásmentesség                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Az egyik igénylőnek sincs az állami adóhatóságnál nyilvántartott köztartozása, vagy ha van köztartozása, az nem haladja meg az 5.000 Ft-ot.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b><u>Igazolás módja:</u></b> Az Otthon Start lakáshitel kérelmi nyomtatványon büntetőjogi felelősség vállalásával tett nyilatkozattal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Biztosítotti jogviszony                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Biztosítotti jogviszony igazolása</b></p> <p>Az Otthon Start Lakáshitelt igénylő házaspár egyik tagja, vagy az Otthon Start Lakáshitelt igénylő egyedülálló személy - a kölcsönkérelem benyújtásának időpontjában <b>30 napnál nem régebbi okirattal - igazolja, hogy folyamatosan legalább 2 éve</b></p> <p><b>A. a társadalombiztosítás ellátásaira jogosultakról, valamint ezen ellátások fedezetéről szóló 2019. évi CXXII. törvény</b> (továbbiakban Tbj) <b>6. §-a alapján biztosított.</b><br/>(Igazolása: az egészségbiztosítási pénztári feladatkörében eljáró fővárosi/vármegyei kormányhivatal által kiadott igazolás.) <b>vagy</b></p> <p><b>B. a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül.</b><br/>(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</p> |

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: a Nyilatkozat nyomtatványon büntetőjogi felelősség vállalásával teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat, vagy a középfokú oktatási-nevelési intézmény által kiállított igazolás), **vagy**

- D. a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó **felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytatott.**

(Igazolása: a Nyilatkozat nyomtatványon büntetőjogi felelősség vállalásával teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat vagy a felsőoktatási intézmény által kiállított igazolás.), **vagy**

- E. szakképzésről szóló törvény hatály alá tartozó **szakképző intézményben nappali képzésben tanulmányokat folytatott.**

(Igazolása: a Nyilatkozat nyomtatványon büntetőjogi felelősség vállalásával teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat vagy a szakképző intézmény által kiállított igazolás.), **vagy**

- F. **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 igazolással és annak Országos Fordító és Fordításhitelesítő Iroda Zrt. (továbbiakban: OFFI) által készített hiteles magyar nyelvű fordításával, valamint a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséért felelős hatóság egyenértékűségéről szóló állásfoglalásával kell igazolni.) **vagy**

- G. 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: az illetékes külföldi hatóság, vagy a nemzetközi szervezet által kiállított igazolás és annak OFFI által készített hivatalos magyar nyelvű fordítása.)

A 2 éves időszak számítása során a különböző A)-G) pontok szerinti egymást követő jogosultsági időszakokat össze kell számítani.

A 2 éves biztosított időszak számítása során a biztosított időszakot folyamatosnak kell tekinteni, ha abban legfeljebb egy alkalommal, maximum 30 nap - illetve a C), D), E) F) pont szerinti hallgatói jogviszony megszűnését követően legfeljebb 6 hónap - megszakítás van. A megszakítás időtartama a teljesítendő 2 év biztosított időszakba nem számítható be.

Az A), B), C), D) E) F) pontokban írt jogviszonyok 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.

Az Otthon Start Lakáshitel iránti kérelem benyújtását megelőző 180 napos időtartamnak, beleértve a kölcsönkérelem 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, vagy

- elfogadható, ha az igénylő a köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó középfokú nevelési-oktatási intézményben, vagy a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó felsőoktatási intézményben, vagy a szakképzésről szóló törvény hatálya alá tartozó szakképző intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat, vagy
- ha az igénylő iskolaszövetkezet nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytató tanuló, képzésben részt vevő személy, hallgató tagjának minősült, 25. életévének betöltéséig a tanulói, hallgatói jogviszonya szünetelésének időtartama alatt is.

Az Otthon Start Lakáshitel iránti kérelem benyújtásának időpontjában és az azt megelőző 180 napos időtartamban a közfoglalkoztatási jogviszony nem elfogadható.

A fentiekén túl biztosított jogviszony igazolásaként elfogadható kölcsönkérelem benyújtásakor legalább 2 éve fennálló magyarországi bejelentett állandó lakcímmel rendelkező magyar állampolgár, vagy a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak tekintendő személy esetén a kölcsönkérelem benyújtásakor valamely Magyarországgal szomszédos államban bejelentett, igazolt foglalkoztatási jogviszony időtartama.

#### **Nem lehet KHR tartozás**

Egyik igénylő sem szerepelhet a KHR negatív adóslistájában, az az egyiküknek sincs a központi hitelinformációs rendszerről szóló 2011. évi CXII. törvény 11. § (1) bekezdése szerinti, a Központi Hitelinformációs Rendszerben nyilvántartott tartozása.

Az igénylő sem negatív, sem passzív KHR-es nem lehet.

**Igazolás módja:** A Bank általi KHR-ből történő lekérdezés.

#### **Otthon vásárlás esetén további feltételek**

- a) Igénylőknek a földhivatal által érkeztetett adásvételi szerződést be kell nyújtania a Bankhoz az Otthon Start lakáshitel igénylésekor.
- b) Az eladó az az igénylők egyikének sem lehet a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója<sup>2</sup>, vagy élettársa. Ha az eladó gazdálkodó szervezet, az igénylők a gazdálkodó szervezetben nem rendelkezhetnek tagsággal vagy részesedéssel, továbbá a gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylők egyikének sem közeli hozzátartozója vagy élettársa.
- c) Az igénylők a vételárat, lakáscsere esetén a vételár-különbözetet választásuk szerint készpénzben is teljesíthetik, azzal, hogy az Otthon Start lakáshitelt képező vételárrészletet a támogatott személyek helyett a hitelintézet az eladó által megjelölt - a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott és az alkalmazási körébe tartozó - fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti.
- d) Az Otthon Start lakáshitel iránti kérelemben az igénylőknek teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelőssége mellett nyilatkoznia kell arról, ha a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt az Otthon Start lakáshitelből vásárolt otthonhoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt kívánják-e saját gazdasági tevékenységük céljára hasznosítani, ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását. Ha igen, akkor az adásvételi szerződésben – és új lakás esetén a számlában – a vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre, illetve a melléképítményre jutó vételárhányadokra. Az Otthon Start lakáshitel összege nem haladhatja meg a lakóépületre jutó vételárhányadot.

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

- e) Az Otthon Start igénybevételeiről szóló szerződés megkötésének feltétele, hogy az igénylő által benyújtott bekerülési költséget tartalmazó költségvetést a Bank elfogadja.

<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.

- f) Az építési tevékenységet végző az igénylők egyikének sem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa, valamint, ha építési munkálatokat gazdálkodó szervezet végzi, az igénylők a gazdálkodó szervezetben nem rendelkezhetnek tulajdonnal, valamint a gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylők egyikének sem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa.
- g) Az Otthon Start lakáshitel iránti kérelemben az igénylőknek teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelőssége mellett nyilatkoznia kell arról, ha a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt az Otthon Start lakáshitelből épített otthonhoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt kívánják-e saját gazdasági tevékenységük 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. Az Otthon Start lakáshitel összege nem haladhatja meg a lakóépületre jutó bekerülési költséget.

#### **5. Tulajdonszerzés az Otthon Start lakáshitellel finanszírozott lakóingatlanban:**

- Az Otthon Start lakáshitellel megvásárolt, felépített otthonban kizárólag a támogatott személyek szerezhettek tulajdont. Házastársak esetén elegendő, ha egyikük válik az ingatlan tulajdonosává. Ingatlan résztulajdona nem szerezhető.
- Gyermekek és szülő együttes igénylése esetén csak a gyermek szerezhet tulajdont a kölcsönrel érintett otthonban, azaz a gyermeknek kell a kölcsön igénybevételeével érintett otthon tulajdonosává válnia.
- Új lakás építése esetén az építési telekingatlanban már az Otthon Start lakáshitel iránti kérelem Bankba történő benyújtásakor az igénylőknek földhivatali határozattal bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie.
- Több lakásból álló osztatlan közös tulajdonú ingatlanban lévő lakás finanszírozása abban az esetben lehetséges, ha az Otthon Start lakáshitellel érintett lakásra vonatkozóan a támogatott személyeknek kizárólagos használati joga áll fenn. Ebben az esetben kötelező benyújtani a Bankhoz a közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt használati megosztási megállapodást.
- Az Otthon Start lakáshitellel érintett ingatlanon haszonélvezeti vagy használati jog nem alapítható. (Részletesebb szabály: Az Otthon Start lakáshitel biztosítékai, lakásbiztosítás pontban.)

#### **6. Az Otthon Start lakáshitel iránti kérelem benyújtásának határideje:**

- lakás vásárlása esetén: a végleges adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül (használatbavételi engedéllyel nem rendelkező új lakás vásárlása esetén az Otthon Start lakáshitel folyósításának feltétele a használatbavételi engedély Bank részére történő bemutatása)
- új lakás építése 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.

##### Kérelem benyújtása

Az Otthon Start lakáshitel iránti kérelem benyújtásának napja az a nap, amikor az igénylők a kölcsönkérelmet és az igénylési feltételeket igazoló dokumentumokat és nyilatkozatokat hiánytalanul benyújtják a Bank részére.

A Bank a 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.

#### **7. Otthon Start lakáshitel iránti kérelem elbírálása**

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

A Bank a kölcsönkérelmet

- lakásvásárlás esetén a kérelem benyújtásának napját követő 30 napon belül,
- új lakás építése esetén a kérelem benyújtásának napját követő 60 napon belül bírálja el.

Hiánypótlás esetén a hiánypótlásra biztosított időtartam (14 nap) a fenti határidőbe nem számít bele.

## **8. Díjak, jutalékok**

Az érvényben lévő díjak és jutalékok mértékét a mindenkor hatályos Lakossági Hitel Hirdetmény, valamint annak 8. számú Támogatott lakáscélú hitelek melléklete, a díjkedvezményeket a mindenkor hatályos Lakossági Hitel Hirdetmény 1. számú Akciók melléklete tartalmazzák.

### **A Díjak esedékessége**

Az Otthon Start lakáshitel iránti kérelem benyújtásakor felmerülő díjak, melyek megfizetése nem függ a bírálathoz való csatlakozástól:

- Értékbecslési díj: használt lakás vásárlása esetén fizetendő, valamint új lakás vásárlása esetén akkor, ha a kölcsönkérelem benyújtásakor a megvásárlandó lakás már rendelkezik használatbavételi engedéllyel.
- Értékbecslés műszaki szakértéssel díj:
  - új lakás vásárlása esetén fizetendő, ha az Otthon Start 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 esetén fizetendő

Folyósításkor, vagy folyósítást követően felmerülő díjak:

- Folyósítási jutalék
- Átutalási díj. Lakásvásárlás esetén az Otthon Start lakáshitel összegének az eladó bankszámlájára történő átutalásának díja. Az adós a Banknál vezetett bankszámlájának, az aktuális hirdetmény szerinti, papír alapú átutalás díja.
- Értékbecslés műszaki szakértéssel díj:
  - új lakás vásárlása esetén, ha az Otthon Start 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 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 készlettségi 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, vagyonbiztosítási díj stb.

## **9. Az Otthon Start lakáshitel biztosítékai, lakásbiztosítás**

### **A Bank számára az Otthon Start lakáshitel fedezeteként elfogadható ingatlanok:**

Az Otthon Start lakáshitel fedezeteként csak Magyarország területén levő per-, teher- és igénymentes, valamint önállóan forgalomképes ingatlan szolgálhat, melynek műszaki állapota végleges. Az utóbbi feltétel alól kivétel, ha a célingatlan a Bank fedezete és építés célra történik a lakáshitel nyújtása.

Az Otthon Start lakáshitel finanszírozott ingatlan (célingatlan) nem szükséges a Bank számára fedezetül szolgálnia, attól eltérő ingatlan is szolgálhat fedezetül.

A fedezetül felajánlott ingatlan(ok)ra **a Bank, mint jogosult javára a kölcsönösszeg 130%-nak megfelelő összeg erejéig és a kölcsön futamidejének időtartamára önálló zálogjog** és elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre, illetve feljegyzésre.

Az Otthon Start lakáshitel igénybevételével

- a) vásárolt lakásra a kölcsön igénybevételéről szóló szerződés megkötését,
- b) épített lakásra az építkezés idejére és a használatbavételi engedély kiadását, a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítását

követően 5 évig terjedő időszakra a **Magyar Állam javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre – a kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsönösszeg 20 %-nak erejéig** – a kölcsön és a kamattámogatás jogszerűtlen igénybevételéből eredő követelések biztosítására.

A Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog ranghelyét kizárólag a kölcsönrel érintett lakás vásárlása, építése érdekében felvett lakáscélú hitelintézeti, illetve lakás-takarékpénztári kölcsönt, valamint az építkezés helyéül szolgáló építési telek megvásárlására felvett hitelintézeti, illetve lakás-takarékpénztári kölcsönt biztosító jelzálogjog, továbbá a kölcsönrel érintett otthon vásárlásához, építéséhez, bővítéséhez, valamint korszerűsítéséhez felvett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást, lakáscélú hitelintézeti, illetve lakás-takarékpénztári kölcsönt biztosító jelzálogjog ranghelye előzheti meg.

Nem minősül a Magyar Állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom megszegésének, ha

- a) az otthonban öröklés révén harmadik személy tulajdonjogot vagy haszonélvezeti jogot szerez, vagy
- b) az otthonra közérdekű használati jogot alapítanak.

Az Otthon Start lakáshitellel finanszírozott lakásra a támogatott személynek lakásbiztosítással kell rendelkeznie.

## 10. Számlabenyújtási kötelezettség

### Új lakás vásárlása esetén

Az Otthon Start lakáshitel folyósítása előtt az adásvételi szerződésben szereplő, a telekárat is tartalmazó teljes vételárról az igénylő nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított számlákat, egyszerűsített számlákat be kell mutatni a Bank részére. A számlában és az adásvételi szerződésben a vételár 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 az Otthon Start lakáshitelből vásárolt új lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenysége céljára kívánja hasznosítani, akkor a számlában a vételár meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre, illetve a melléképítményre jutó vételárhányadokra. Otthon Start lakáshite kizárólag a lakóépületre jutó vételárhányadra adható.

### Lakás építése esetén

Az Otthon Start lakáshitel készütségi fokkal arányos folyósítását megelőzően támogatott személynek be kell nyújtani a Bank részére az adott készütségi foknak megfelelő, a Bank által elfogadott költségvetésben szereplő bekerülési költség legalább 70 százalékáról valamelyik az igénylő nevére kiállított számlákat.

Használatbavételi engedéllyel a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal nem rendelkező otthon tulajdonjogának a használatbavételi engedély megszerzése, vagy a használatbavétel tudomásulvétele, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténte előtt történő átruházása kapcsán a készütségi fokkal arányos folyósítást megelőzően be kell mutatni a Bank részére az adásvételi szerződéssel, bírósági, illetve hatósági

határozattal, árverési jegyzőkönyvvel vagy számlával igazolt, vagy ennek hiányában a Bank által megállapított telekárrel csökkentett ellenérték 70%-a erejéig az előző építető nevére vagy – amennyiben az előző építető gazdálkodó szervezet – a gazdálkodó szervezet által a teljes vételárról kiállított számlákat.

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 személyek 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 építési munkálatok elvégzéséhez szükséges természetbeni juttatásban részesültek, 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 az Otthon Start lakáshitel felhasználásával épített otthonhoz 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. Otthon Start lakáshitel kizárólag a lakóépületre jutó bekerülési költségre adható és a számlákban külön kell feltüntetni a lakóépületre vonatkozó költséget.

#### **Közös szabályok számlabenyújtásra új lakás vásárlásnál, építésnél**

Hatósági árverésen vásárolt, használatbavételi engedéllyel, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló vagy bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal nem rendelkező otthon esetén az előzők 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 számlához csatolja az állami adóhatóság igazolását, mely szerint a számlakibocsátó a számla kibocsátásának időpontjában az állami adóhatóság nyilvántartásában működő adóalanyként szerepelt.

A támogatott személyek kötelesek a költségek igazolásaként bemutatott számlákat az adásvételi szerződés megkötése, illetve a használatbavételi engedély kiadása, a használatbavétel tudomásulvétele vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány kiadása évének utolsó napjától számított 5 évig megőrizni.

#### **11. Az Otthon Start lakáshitel folyósításának feltételei**

- a) A támogatott személyek rendelkezik Erste Banknál vezetett forint lakossági bankszámlával, melyre az Otthon Start lakáshitel folyósítása történik.
- b) Az ingatlan-nyilvántartásban a Bank és a Magyar Állam zálogjoga 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 személyek az Otthon Start lakáshitel érintett ingatlanra vagyonszámítás szerződést kötöttek. Építés alatt álló ingatlan esetén a támogatott személyek építési-szerelési biztosítással rendelkeznek.
- d) Új lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződésben szereplő telekár is tartalmazó vételárról a támogatott személyek saját névre szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított számlákat, egyszerűsített számlákat benyújtották a Banknak.
- e) Lakás vásárlása esetén a folyósítás akkor kezdhető meg, ha a vevő támogatott személy az Otthon Start lakáshitelen kívül saját erejét a lakás vásárlására már felhasználta.

- f) Lakás építése esetén a folyósítás akkor kezdhető meg, ha az építető támogatott személy az Otthon Start lakáshitelen kívül saját erejét a lakás építésére már felhasználta.
- g) Lakás építésnél a folyósítás(ok)ra szakaszosan, készültségi fokkal arányosan, a számlabenyújtási kötelezettség készültségi fok arányos teljesítését, valamint az önerő és – ha korábban már történt részfolyósítás – az előzőleg folyósított kölcsönösszeg beépítését követően kerülhet sor. A Bank műszaki szakértője az Otthon Start lakáshitel 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.
- h) Lakás építésnél az Otthon Start lakáshitel utolsó 10%-ának folyósítására a támogatott cél megvalósulását és az alábbi feltételek teljesítését követően kerülhet sor:
- lakás építésnél a 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).
  - a térfogatnöveléssel nem járó tetőtér-beépítés kivételével a földhivatal által kezelt 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) **A részletes folyósítási feltételek minden esetben az Otthon Start lakáshitel kölcsönszerződésében kerülnek rögzítésre.**

## 12. A Otthon Start lakáshitel folyósítása

- a) Lakás vásárlásánál az Otthon Start lakáshitel kölcsön- és zálogszerződésének 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 kölcsönszerződés megköthető, azonban a Otthon Start lakáshitel 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) Lakás építésénél az Otthon Start lakáshitel kölcsön- és zálogszerződésének megkötését és a folyósítási feltételek teljesítését követően szakaszosan, készültségi fokkal arányosan, utólagosan a támogatott személy a Banknál vezetett forint bankszámlájára történik.

## 13. Az építési munkálatok befejezési határideje:

Az Otthon Start lakáshitel igénybevételének alapját képező építési munkák elvégzését az Otthon Start kölcsönszerződésben 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 a Bank részére igazolni kell.

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

A Bank a munkálatok elvégzését értékbecslő-műszaki szakértővel ellenőrzi.

## 14. Lakóhely létesítési és lakcímcím bejelentési kötelezettség nincs

## 15. Nem magyar állampolgár esetén tartózkodási jogosultság évenkénti igazolási kötelezettséget nem ír elő a jogszabály

## 16. Kamattámogatás visszafizetési kötelezettsége esetén méltányossági eljárás

A támogatott személyek a Rendelet szerinti bármely visszafizetési kötelezettségére - ideértve az esedékes kamatokat is – a kormányhivatal hatósági jogkörében eljárva, méltányossági eljárás keretében részletfizetést engedélyezhet, ha a kérelmező igazolja, hogy az azonnali és egyösszegű megfizetés családi, jövedelmi, vagyoni és szociális körülményeire is tekintettel aránytalanul súlyos terhet jelentene.

### **17. Az Otthon Start lakáshitellel kapcsolatos eljárásokban az illetékes kormányhivatal**

Az Otthon Start lakáshitellel érintett eljárásokban a lakáscélú állami támogatásokkal kapcsolatos feladatkörében az otthon fekvése szerint illetékes vármegyei kormányhivatal, Pest vármegye és a főváros területén fekvő otthon esetén Budapest Főváros Kormányhivatala jár el (továbbiakban együtt.: kormányhivatal).

### **18. Más termékkel kombinálás**

Szinkronban állhat:

- CSOK Plusz lakáshitellel,
- Fogasztóbarát lakáshitellel
- Piaci kamatozású lakáshitellel
- falusi CSOK-kal, Adó-visszatérítési támogatással.

Munkáshitel, Babaváró hitel önerőként elfogadható az MNB szabály szerint.

#### **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. szeptember 1-től hatályos jogszabályok feltételeit figyelembe véve készült.