

## RAIFFEISEN BANK TÁJÉKOZTATÁSA

**a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz  
hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet**

**szerint igénybe vehető CSOK PLUSZ HITELPROGRAM KERETÉBEN NYÚJTOTT  
KÖLCSÖNRŐL**

**A CSOK Plusz hitelprogram keretében nyújtott kölcsön Bankunknál 2024.01.23.  
napjától érhető el.**

**A jelen tájékoztatóban, szereplő CSOK Plusz hitelprogram részét képező  
támogatásokat Magyarország Kormánya nyújtja.**



Jelen tájékoztató a 2024.01.01. napjától hatályos, vonatkozó hivatkozott kormányrendelet alapján készült, valamint az tartalmazza a Rendelet időközben történt módosításait is.

Jelen tájékoztató célja ügyfeleink megfelelő tájékoztatása a jogszabályi feltételekről, banki elvárásokról, annak segítése, hogy az ügyfeleink a megfelelő döntést hozzák meg a kölcsön igénybevétele során. Kérjük ügyfeleinket, hogy a jelen tájékoztatót alaposan tanulmányozzák át.

A jelen tájékoztató nem teljeskörű. A CSOK Plusz hitelprogram részletes szabályait a CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet tartalmazza.

### **A CSOK Plusz Hitelprogram célja**

A gyermeket vállaló nagykorú személyekből (a továbbiakban: igénylő) álló házaspár a központi költségvetésből a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendeletben meghatározott feltételekkel Magyarország területén lévő lakás vagy egylakásos lakóépület (a lakás és az egylakásos lakóépület a továbbiakban együtt: lakás) építéséhez, vásárlásához, lakás megvásárlásával egybekötött bővítéséhez vagy meglévő lakás bővítéséhez valamint az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet szerint igénybe vett kölcsön (a továbbiakban: Otthon Start kölcsön) részleges vagy teljes előtörlesztéséhez

- a családok otthonteremtési kamattámogatását,
- a kölcsöntörlesztés szüneteltetését,
- gyermekvállalási támogatást <sup>1</sup>

vehet igénybe.

---

<sup>1</sup> A felsorolt kedvezmények és a Rendelet 2. § szerinti kölcsön a továbbiakban együtt: CSOK Plusz hitelprogram.

### **Kötelező gyermekvállalás**

A CSOK Plusz hitelprogram keretében elérhető forintalapú hitelintézeti kölcsön mely kölcsön igényléséhez kötelező a gyermekvállalás. A kölcsön ugyanis

- gyermektelen házaspár esetén legalább egy, legfeljebb három,
- egygyermekes házaspárnál legalább egy, legfeljebb kettő,
- két- vagy többgyermekes házaspárnál egy

közös gyermek vállalása esetén igényelhető azzal, hogy e bekezdés alkalmazásában az rendet 5. § (1) bekezdés 6. pont a) alpontja szerinti gyermeket (a magzat a várandósság betöltött 12. hetét követően) is vállalt gyermeknek kell tekinteni.

A meglévő gyermekek csak a hitelösszeg megállapításánál, illetve a kötelező hasznos alapterület m<sup>2</sup> számításnál vehetők figyelembe, azonban támogatást nem alapoznak meg.

### **CSOK Plusz hitelprogram keretében nyújtott kölcsön célja**

A kölcsön a lakás

- vételárának megfizetésére,
- építése vagy bővítése esetén a kérelem benyújtásakor a hitelintézet által elfogadott költségvetésből még fennmaradó bekerülési költségekre, illetve
- építéséhez vagy vásárlásához igénybe vett Otthon Start kölcsön részleges vagy teljes előtörlesztésére

igényelhető és használható fel.

**A Raiffeisen Banknál kizárólag új és használt lakás vételárának megfizetésére igényelhető a kölcsön, építési és bővítési célra, valamint építéséhez vagy vásárlásához igénybe vett Otthon Start kölcsön részleges vagy teljes előtörlesztésére a Bank nem nyújt CSOK Plusz hitelprogram keretében kölcsönt.**

### **Kölcsön alapfeltételei**

A kölcsönt házastársak<sup>2</sup> (élettársak, egyedülállók nem) kizárólag együttesen igényelhetik.

Átmeneti rendelkezés, hogy a 2024. január 1. és 2024. március 31. között benyújtott kölcsönkérelmek esetében a Rendelet hatálybalépését (2024.01.01.) követően, de a kölcsönkérelem benyújtását megelőzően megszületett gyermeket, valamint ezen időszakban gyámhatósági határozattal engedélyezett örökbefogadás keretében örökbefogadott gyermeket is vállalt gyermekként kell figyelembe venni a kölcsön tekintetében.

A 2024. január 1. napja és 2025. február 10. között benyújtott kölcsönkérelmek esetén vállalt gyermekként kell figyelembe venni a kölcsönösszeget megállapító gyermekszám számításánál, valamint a gyermekvállalási támogatás és törlesztés szüneteltetés esetén azt a 2024. január 1-jét megelőzően megszületett gyermeket, akinek születése várható időpontját szülész-nőgyógyász szakorvosi igazolással alátámasztottan eredetileg 2023. december 31-ét követő időpontban határozták meg. Ebben az esetben a Rendeletben meghatározott

---

<sup>2</sup> *házaspár*: házastársak, akik közül a feleség a kölcsön iránti kérelem benyújtásának időpontjában

- a) még nem töltötte be a 41. életévét, vagy
- b) betöltötte a 41. életévét, de legalább a 12. hetét betöltött várandóssága fennáll, és ezt a Rendelet 28. § (1) bekezdés 6. pontjában foglaltak szerint igazolják, vagy az általuk történő örökbefogadás engedélyezése érdekében az illetékes gyámhatóságnál – a kölcsönkérelmük benyújtását megelőzően, de 2024. január 1. napjánál nem régebben – személyesen előterjesztették a kérelmüket, amit a gyámhatóság által készített jegyzőkönyv vagy kiadott hatósági bizonyítvány bemutatásával igazolnak;

határidők (Rendelet 44. § (2a) bekezdése, illetve 47. § (2) bekezdése) letelte esetén is a törlesztés szüneteltetése, illetve a gyermekvállalási támogatás iránti kérelmet legkésőbb 2025.02.10. napjáig lehet benyújtani.

A kölcsönszerződés megkötése esetén az együttes igénylők mindketten támogatott személyé válnak. Az igénylőkön kívül más adós a kölcsönszerződésben nem szerepelhet.

A kölcsönre bármelyik igénylő csak egy alkalommal jogosult, ideértve azt az esetet is, ha a már igénybe vett kölcsönt visszafizették.

Az igénylők csak olyan személy után igényelhetnek CSOK Plusz hitelprogram keretében kölcsönt, aki után

- a CSOK Plusz hitelprogram keretében nyújtott kölcsön,
- korábbi otthonteremtési kamattámogatott kölcsön (az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4. alcíme),
- új lakásra igényelt CSOK mellé igénybe vett kamattámogatott kölcsön (az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet),
- használt lakásra igényelt CSOK mellé igénybe vett kamattámogatott kölcsön (a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet), illetve
- falusi CSOK mellé igényelt kamattámogatott kölcsön (a kistelepüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti államilag támogatott lakáscélú kölcsön)

igénybevétele még nem történt meg, kivéve, ha korábban az Igénylők igénybe vették a fenti kamattámogatott kölcsön(öke)t, de korábban folyósított kölcsön vonatkozásában az igénybe vett kamattámogatás visszafizetése és a kamattámogatás megszüntetésre került.

Nem veheti igénybe a kölcsönt az, akit a kölcsön igénylését megelőző 3 évben az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint igénybe vett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy államilag támogatott lakáscélú kölcsön vonatkozásában a járási hivatal, a kormányhivatal vagy az állami adóhatóság végleges döntésével vagy a bíróság jogerős határozatával a vissza nem térítendő támogatás vagy a felvett kamattámogatás visszafizetésére kötelezett.

A korábban igénybe vett lakáscélú állami támogatás nem akadályozza a CSOK Plusz hitelprogram igénybevételeit. Ebben az esetben a Rendelet szerint előírt életvitelszerű bentlakási kötelezettséget a CSOK Plusz hitelprogram keretében nyújtott kölcsön igénybevétele esetén az e kölcsönrel érintett lakásban kell teljesíteni.

Nem vehető igénybe a kölcsön, ha az igénylő az általa 5 éven belül elidegenített lakás tulajdonjogát kívánja így visszavásárolni.

## **A vásárolt lakásra vonatkozó szabályok**

A lakás vételára vagy bekerülési költsége, vásárlással egybekötött bővítés esetén a vételár és a bekerülési költség együttesen nem haladhatja meg

- első közös lakásszerzők<sup>3</sup> esetén a 100 000 000 forintot, egyalakásos lakóépület esetén a 150 000 000 forintot vagy
- első közös lakásszerzőnek nem minősülő igénylő esetében a 150 000 000 forintot.

További szabály, hogy

- a lakás vételára legfeljebb 20 százalékkal térhet el a hitelintézet által megállapított forgalmi értéktől,
- és nem első közös lakásszerzők esetén meg kell haladnia az igénylők másik, a kölcsönkérelem benyújtása időpontjában meglévő közös tulajdonú lakása – több közös lakás esetén a közös lakóhelyükként utoljára bejelentett lakása, ennek hiányában közülük a legmagasabb forgalmi értékű lakás – igénylők tulajdonában álló tulajdoni hányadának forgalmi értékét, vagy az azt megelőző 2 éven belül utoljára elidegenített közös tulajdonú lakása eladási árából – vagy ingyenes átruházás esetén forgalmi értékéből, a lakóépület lebontása esetén az ingatlan azt megelőző forgalmi értékéből – az igénylők tulajdoni hányadára esett rész összegét és mindezekre nézve az igénylők teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot tesznek.

A kölcsönrel érintett lakásban –pár jogszabályban foglalt kivétellel – kizárólag a támogatott személyek szerezhettek tulajdont. A lakásban mindkét igénylőnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonnal kell rendelkeznie.

Több lakásból álló osztatlan közös tulajdonú ingatlan esetén amennyiben

- a kölcsönrel érintett lakásra vonatkozóan használati megosztási szerződés,
- 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 határozata vagy
- bírósági határozat alapján

igazolásra kerül, hogy a támogatott személyeknek a vásárolt lakásban kizárólagos használati joga áll fenn, az megfelel a Rendelet elvárásainak.

A kölcsön abban az esetben igényelhető, ha a lakás – az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján – a lakhatási igények kielégítésére alkalmas. E követelményt a hitelintézet a kölcsönkérelem elbírálása során – vagy használatbavételi engedéllyel nem rendelkező új lakás esetén a kölcsön folyósítását megelőzően - helyszíni szemle keretében, szemrevételezéssel vizsgálja. Ha a helyszíni szemle során a hitelintézet megállapítja, hogy a lakás a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas, az igénylők a hitelintézet részére építésügyi műszaki szakértői szakvéleménnyel igazolhatják a lakás lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságát. A lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságot igazoló építésügyi műszaki szakértői szakvélemény megléte esetén a lakhatási igények kielégítésére való alkalmatlanságra hivatkozással a hitelintézet nem utasíthatja el a kölcsönkérelmet.

---

<sup>3</sup> **Első közös lakásszerzők:** azok a házastársak, akik a lakás építésére vagy vásárlására irányuló kölcsönkérelmük benyújtásakor vagy azt megelőzően Magyarország területén nem rendelkeztek ugyanabban a lakásban mindketten tulajdonjoggal, és erről teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot tesznek.

Az ingatlan-értékbecslési szakvélemény akkor fogadható el, ha a kölcsönkérelem benyújtását megelőző 90 napnál nem régebben készült, kivéve használatbavételi engedéllyel nem rendelkező lakás esetén, amelynél kizárólag a kölcsönkérelem benyújtását követően, a kölcsön folyósítását megelőzően készült ingatlan-értékbecslési szakvélemény fogadható el.

A lakás hasznos alapterületének minimum mértéke:

Gyermekszám	lakás	egylakásos lakóépület
egy gyermek	40 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
kettő gyermek	50 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
három vagy több gyermek	60 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>

A lakás hasznos alapterületének kiszámításánál az igénylőkkel közös háztartásban élő és vállalt valamennyi gyermeket figyelembe kell venni, ideértve az igénylőkkel közös háztartásban élő azon gyermekeket is, akik után az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást vagy kölcsönt már igénybe vettek.

### **Kölcsön összege**

Minimum hitelösszeg: 1.000.000 Ft

Maximum hitelösszeg: 50.000.0000 Ft

Gyerekszám összesen	Meglévő gyerekszám	Vállalt gyerekszám	Igényelhető maximum hitelösszeg
1	0	1	15 000 000 Ft
2	0	2	30 000 000 Ft
3	0	3	50 000 000 Ft
2	1	1	30 000 000 Ft
3	1	2	50 000 000 Ft
3 vagy több	2 vagy több	1	50 000 000 Ft

Kölcsön összegét megalapozó gyerekszámába tartozó gyerekek:

- a házaspárral egy háztartásban élő közös gyerek
- a házaspárral egy háztartásban élő nem közös gyermek
- a házaspár által közösen vállalt gyermek
- *a 12. hetet betöltött magzat, akit vállalt gyermekként kell figyelembe venni*
- az igénylőkkel közös háztartásban élő és a velük együtt költöző, legalább egy éve az igénylő vagy igénylők gyámsága vagy gondnoksága alatt álló gyermek a gyermek szüleinek halála esetén.

### **Futamidő**

Minimális futamidő: 120 hónap

Maximális futamidő: 300 hónap

Amennyiben a Támogatott személy igénybe veszi a törlesztés szüneteltetést, akkor a futamidő a szünetelés időszakával, illetve az ott meg nem fizetett törlesztőrészlet megfizetéséig automatikusan meghosszabbodik.

### **Törlesztőrészlet**

A kölcsön kötelezően halasztott tőketörlesztésű, azaz a tőke törlesztését a folyósítás napját követő 13. hónaptól kell csak megkezdeni, a futamidő első 12 hónapjában csak a kölcsön kamata kerül megfizetésre, így alacsonyabb lesz az első évben a törlesztőrészlet.

Fokozottan felhívjuk a figyelmet arra, hogy a 12. hónaptól – törlesztés szünetelés esetén a törlesztés szünetelés lejártát követően – a törlesztőrészlet meg fog emelkedni, és a tőkével növelt havi törlesztőrészletet kell megfizetni. Bankunk a hitelbírálat során a jövedelem terhelhetőség (JTM) számítása során a tőkével növelt törlesztőrészletet vette alapul.

### **Ügyleti kamat**

Az éves bruttó ügyleti kamat

(állami kamattámogatás + ügyfélkamat) mértéke: évi ÁKK 110% +1%<sup>4</sup>

Kamattámogatás: a bruttó éves kamat 3 %-al csökkentett mértéke

Az ügyfél által fizetendő kamat: 3 %.

A Rendelet és a szerződés rendelkezéseinek maradéktalan betartása esetén, és amennyiben nem történik szerződésszegés/jogszabályi rendelkezés megszegése, a kamattámogatás a futamidő végéig fennmarad, így fix 3%-os kamatot és így fix törlesztőrészletet kell fizetni a futamidő végéig.

### **Kamattámogatás megszűnése, kamattámogatás és gyermekvállalási támogatás visszafizetése**

Felhívjuk a figyelmé, hogy a Rendeletben és a Kölcsönszerződésben részletesen meghatározott esetekben a kamattámogatás megszűnik, és a kamattámogatás nélküli (ÁKK 110%+1%) változó (Kamatperiódus: 1+1+5 év, futamidő végéig 5 év) kamatot kell megfizetni, valamint a jogosulatlanul igénybe vett kamattámogatást és gyermekvállalási támogatást késedelmi kamattal növelten vissza kell fizetnie az alábbi esetekben:

- a vállalt gyermek a vállalási időn belül nem születik meg, vagy azt nem igazolják az ügyfelek határidőre
- a magzatra igényelt támogatás esetén a magzat megszületését nem igazolják
- a gyermekvállalási határidő lejártá előtt elválnak és a gyermekvállalást a válásukig nem teljesítik,
- az igénylés során valótlan tartalmú nyilatkozatot tettek, vagy megállapításra kerül a jogosulatlan igénybevétel
- a lakást elidegenítik, lebontják, abból ők vagy a gyermekek elköltöznek, céltól eltérően hasznosítják,
- a lakást harmadik személynek átengedik, azon használati vagy haszonélvezeti jogot alapítanak,
- nem magyar állampolgár tartózkodási joga megszűnik, vagy annak fennállását minden év január 31-ig nem igazolja,
- a kölcsönt önkéntesen visszafizetik a gyermekvállalás határidő lejártát megelőzően.

---

<sup>4</sup> ÁKK: az egyéves, vagy egy évnél hosszabb időszakra állandó kamatozású kölcsön esetén az Államadósság Kezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: ÁKK Zrt.) által havi rendszerességgel közzétett, a közzétételt megelőző 3 naptári hónapban tartott, 5 éves névleges futamidejű államkötvény aukción kialakult átlaghozamok adott aukciókon elfogadott mennyiségekkel súlyozott számtani átlaga.

Amennyiben a kamattámogatás megszűnik a jogosulatlanul igénybe vett kamattámogatást egyösszegben vissza kell fizetni késedelmi kamattal növelten, és a kamattámogatás a jövőre nézve megszűnik, a kamattámogatás megszűnése a havi törlesztőrészlet emelkedését eredményezi, és a kölcsön változó kamatozású kölcsönné válik, ezzel az Adósok oldalán kamatkockázat keletkezik.

### **Kölcsön igénylésére jogosultak**

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

Nem magyar állampolgár részére a kölcsön a három hónapot meghaladó tartózkodási jogosultság fennállásának időtartama alatt nyújtható, ha Magyarország területén bejelentett lakóhellyel rendelkezik.

Ha a Rendelet eltérően nem rendelkezik, a kölcsön igénybevételének feltételeit mindkét igénylőnek teljesítenie kell, és a nyilatkozatokat mindkét igénylőnek meg kell tennie.

### **A kölcsön igénybevételének feltételei**

Az igénylők

- büntetlen előélet<sup>5</sup>
- 5000 Forintot meg nem haladó köztartozás<sup>6</sup>,
- Rendelet által elvárt
  - legalább 2 éve – a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerinti átalányadózást legalább 1 éve alkalmazó egyéni vállalkozó vagy mezőgazdasági őstermelő, illetve legalább 1 éve a kisadózó vállalkozók tételes adójáról szóló törvény szerinti kisadózói adóalanyisággal rendelkező egyéni vállalkozó esetén 1 éve – folyamatos TB jogviszony<sup>7</sup>, vagy

<sup>5</sup> Büntetőjogi felelősségét a Rendelet 1. melléklet szerinti bűncselekmény elkövetése miatt bíróság nem állapította meg, vagy büntetőjogi felelősségét a bíróság az 1. melléklet szerinti bűncselekmény elkövetése miatt megállapította, de a kölcsön igénylésének időpontjában az igénylő e bűncselekmények vonatkozásában a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól már mentesült.

<sup>6</sup> Az igénylőknek nincs az állami adóhatóságnál nyilvántartott, az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 465/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet] 22. § (1) bekezdés a) pontja szerinti összeget meghaladó köztartozása.

<sup>7</sup> Legalább az egyik igénylő 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy a kölcsön iránti kérelem benyújtásának időpontjában a társadalombiztosítás ellátásaira jogosultakról, valamint ezen ellátások fedezetéről szóló 2019. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Tbj.) 6. § (1) bekezdés a), b) vagy d)–k) pontja szerint biztosított – ide nem értve a közfoglalkoztatási jogviszonyban foglalkoztatott személyt –, vagy a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül, vagy a 13. § (1) bekezdés a) pontja szerinti igénylőként Magyarországon valamely másik állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet számára folytatott keresőtevékenysége alapján e másik állam vagy a nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozik, és legalább 2 éve – a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerinti átalányadózást legalább 1 éve alkalmazó egyéni vállalkozó vagy mezőgazdasági őstermelő, illetve legalább 1 éve a kisadózó vállalkozók tételes adójáról szóló törvény szerinti kisadózói adóalanyisággal rendelkező egyéni vállalkozó esetén 1 éve – folyamatosan

a) a Tbj. 6. §-a alapján biztosított,

b) a köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó középfokú nevelési-oktatási intézményben, a szakképzésről szóló törvény hatálya alá tartozó szakképző intézményben vagy a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó

- o gyermekek otthongondozási díjában vagy ápolási díjban való részerülés,
- o vagy ha megváltozott munkaképességű személynek minősülés igazolása<sup>8</sup>
- o vagy másik állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozás és a szerződés megkötését követő 180 napon belül a Tbj. 6. §-a szerinti biztosítottá vagy a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személlyé válás<sup>9</sup>.

#### További feltételek:

- o A lakás a műszaki állapotára tekintettel – az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján – a lakhatási igények kielégítésére alkalmas;
- o Az igénylők az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtott 180 napnál nem régebbi adásvételi szerződést és széljegyzett tulajdonjog- vagy vevői jog bejegyzési kérelmet, vagy a bejegyzett társasházi építményi jog bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási kérelmet és mellékletei másolatát – a másolatoknak a benyújtott eredeti változatokkal való azonosságáról szóló igénylői nyilatkozattal együtt – be kell nyújtaniuk;
- o A Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény (a továbbiakban: 2018. évi CIII. törvény) alapján történő lakásvásárlás esetén az igénylőknek be kell nyújtani az ingatlan egy összegben történő megvásárlásáról szóló adásvételi szerződést, valamint a 2018. évi CIII. törvény szerinti Lebonyolító által kiállított, az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási hatóság részére történő megküldéséről szóló nyilatkozatot.
- o Az igénylőknek a Kölcsön igényléséhez nyilatkozniuk kell, hogy a CSOK Plusz hitelprogram elemeire vonatkozó információkat, valamint a saját és a velük közös háztartásban élő kiskorú gyermekeik adatait (természetes személyazonosító adatok, állampolgárságra, illetve magyarországi jogállásra vonatkozó adatok, lakóhely, személyi azonosító és adóazonosító jel) a CSOK Plusz hitelprogram szabályszerű

- 
- felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat vagy folytatott,
- a magyar állampolgár igénylő keresőtevékenysége alapján valamely más állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott, és ezt az illetékes külföldi hatóság vagy a nemzetközi szervezet által kiállított igazolással igazolja, vagy
  - a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül,
  - e) iskolaszövetkezet nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytató tanuló, képzésben részt vevő személy, hallgató tagjának minősült – a 25. életévének betöltéséig a tanulói, hallgatói jogviszonya szünetelésének időtartama alatt is

azzal, hogy a kétéves, illetve egyéves jogosultsági időszak számítása során a különböző, egymást követő jogosultsági időszakokat össze kell számítani, és a jogosultsági időszakot folyamatosnak kell tekinteni, ha abban egybefüggően legfeljebb 30 nap – illetve a b) pont szerinti hallgatói jogviszony megszűnését követően legfeljebb 6 hónap – megszakítás van, amelynek időtartama a teljesítendő jogosultsági időszakba nem számít bele.

A fenti társadalombiztosítási időtartamba beszámít a kölcsönkérelem benyújtásakor legalább 2 éve fennálló magyarországi bejelentett lakóhellyel rendelkező, a Rendelet 13. § (1) bekezdése szerinti igénylő esetén a kölcsönkérelem – nem magyar állampolgár esetén a három hónapot meghaladó tartózkodási jogosultságának fennállása alatti – benyújtásakor is fennálló, valamely Magyarországgal szomszédos államban bejelentett, a foglalkoztató által kiállított igazolással igazolt foglalkoztatási jogviszonyának időtartama is.

<sup>8</sup> Nem szükséges a társadalombiztosítási 2 éves, illetve 1 éves jogviszony igazolása, ha az igénylő a fővárosi és vármegyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalának végleges határozata alapján gyermekek otthongondozási díjában vagy ápolási díjban részesül, vagy ha megváltozott munkaképességű személynek minősül, mely státuszokat okirattal kell igazolni.

<sup>9</sup> Nem szükséges a fenti TB szabályoknak való megfelelés, ha igénylők legalább egyike a kérelem benyújtásának időpontjában keresőtevékenysége alapján valamely másik állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alatt áll, és ezt az illetékes külföldi hatóság vagy a nemzetközi szervezet által kiállított igazolással igazolja, valamint teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan vállalja, hogy a szerződés megkötését követő 180 napon belül a Tbj. 6. §-a szerinti biztosítottá vagy a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személlyé válik.

igénybevételének ellenőrzése céljából a hitelintézet kezelheti és továbbíthatja a kormányhivatal, a Kincstár, valamint az állami adóhatóság részére.

- Az eladó vagy az építési tevékenységet végző az igénylők egyikének sem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa, valamint, ha az eladó vagy az építési munkálatokat végző gazdálkodó szervezet, az igénylők a gazdálkodó szervezetben nem rendelkeznek tulajdonnal, valamint a gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylők egyikének sem közeli hozzátartozója vagy élettársa.
- Az igénylőknek közös háztartásban kell élniük.
- Az igénylés időpontjában a központi hitelinformációs rendszerről szóló 2011. évi CXXII. törvény 11. § (1) bekezdése szerint a központi hitelinformációs rendszerben (a továbbiakban: KHR) nem rendelkeznek nyilvántartott tartozással – ide nem értve azt az esetet, amikor a késedelmes tartozás teljesítése már megtörtént, azonban a teljesítésre a kölcsönkérelem benyújtását megelőző egy éven belül került sor, és a 2011. évi CXXII. törvény 8. § (4) bekezdése alapján a hiteladósra vonatkozó referenciaadatot a KHR-ből még nem törölték –, és ezt a hitelintézet általi lekérdezés igazolja.
- A vételárat, lakáscsere esetén a vételár-különbözetet választásuk szerint készpénzben is teljesíthetik azzal, hogy a kölcsönt 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 – Otthon Start hitelből eredő tartozás kiváltása esetén a kölcsön összege egészét vagy annak Otthon Start kölcsön előtörlesztési célú részét a támogatott személyek helyett a hitelintézet az Otthon Start kölcsöntartozást nyilvántartó számlára - teljesíti.
- Új lakás vásárlása esetén legkésőbb a kölcsön folyósításáig az adásvételi szerződésben szereplő telekárát is tartalmazó vételárról a valamelyikük saját nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított számlákat, egyszerűsített számlákat (a továbbiakban együtt: számla) a hitelintézet részére be kell mutatni.
- Az igénylők és azon gyermekük, akire tekintettel a kölcsön folyósításra került, a folyósítástól számított 10 évig a lakásban életvitelszerűen bent kell lakniuk, azzal, hogy a gyermeket legfeljebb nagykorúvá válásáig terheli a bentlakási kötelezettség.
- A 10 éves életvitelszerű bentlakási kötelezettség teljesítése érdekében a kölcsön folyósítását, építés vagy bővítés esetén – ideértve a lakás megvásárlásával egybekötött bővítést is – az utolsó részfolyósítását követő 180 napon belül a kölcsön felhasználásával vásárolt, épített vagy bővített lakásban a támogatott személyek és mindazon személyek lakóhelyet, hontalan esetében szálláshelyet létesítenek, akiknek együttköltözésére tekintettel a kölcsön folyósítása történt.
- Ha a gyermek születését követően nem igényelnek az Igénylők családtámogatási ellátást, vagy ha azt a családok támogatásáról szóló 1998. évi LXXXIV. törvény végrehajtásáról szóló 223/1998. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Cstvhr.) 4/B. § (4) bekezdése szerinti családtámogatási kifizetőhelyen igénylik, akkor a hitelintézet részére a gyermek születését – a gyermek nevét, születési adatait, adóazonosító jelét, személyi azonosítóját – a gyermek születését követő legfeljebb 90 napon belül köteles bejelenteni és bemutatni a gyermek lakcímét igazoló hatósági igazolványát, vagy a magzat 12. várandóssági hét elérését követő elhalása esetén az igazolást kérő személyes adatait, a magzat elhalásának napját és a kiállító szülész-nőgyógyász szakorvos adatait, aláírását, bélyegzőjét tartalmazó igazolást, vagy a magzat halva

születése esetén a halottvizsgálatról és a halottakkal kapcsolatos eljárásról szóló 351/2013. (X. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 351/2013. (X. 4.) Korm. rendelet] szerinti okiratot a magzat elhalását vagy halva születését követő 90 napon belül bemutatni.

- A nem magyar állampolgár támogatott személyek a tartózkodási jogosultságukban bekövetkezett változást 8 napon belül a hitelintézetnek be kell jelenteniük.

Az állami adóhatóság, a kormányhivatal és a hitelintézet a dokumentumok valódiságát, a bennük foglalt gazdasági esemény megtörténtét és ezekkel összefüggésben a CSOK Plusz hitelprogram elemei igénybevételének jogszerűségét, felhasználásának szabályszerűségét a helyszínen – a lakásban is – ellenőrzi, és annak eredményéről a hitelintézetet tájékoztatja, illetve ha olyan jogszabálysértést is észlel, amellyel kapcsolatos eljárás a kormányhivatal hatáskörébe tartozik, a kormányhivatalt hivatalból értesíti.

Az életvitelszerű bentlakási kötelezettség teljesítése érdekében a kölcsön folyósításától számított 180 napon belüli lakóhely létesítését a Kincstár ellenőrzi. Ha a kötelezettség nem teljesül, a Kincstár tájékoztatja erről a kormányhivatalt. A kormányhivatal egy alkalommal 60 napos határidővel felszólítja a támogatott személyeket ezen kötelezettségük teljesítésére, illetve a jogszerű állapot kialakítására. Ha a támogatott személyek a felszólításnak határidőben eleget tesznek, akkor velük szemben a Rendelet 30. § (3) és 33. § (2) bekezdése szerinti jogkövetkezmények nem alkalmazhatók ebben az eljárásban.

Nem minősül az életvitelszerű bentlakási kötelezettség megszegésének, ha az alábbi okok miatt létesítenek a kölcsönrel érintett lakástól eltérő lakásban tartózkodási helyet, illetve a nagykorú gyermek elköltözése vagy kiskorú gyermek nagykorúvá válása utáni elköltözése esetében lakóhelyet:

- a gyermek – a gyermekvédelmi szakellátások körébe tartozó otthont nyújtó ellátás keretében elhelyezett gyermek kivételével – tanulmányai folytatása miatt átmenetileg nem a támogatott személyek lakásában lakik,
- a támogatott személyt vagy a gyermeket, akire tekintettel a kölcsönt igényelte, egészségi állapota miatt tartósan egészségügyi intézményben kezelik,
- ha a támogatott személy és a gyermek, akire tekintettel a kölcsönt igényelték, a támogatott személy munkavállalására tekintettel – indokoltan – legfeljebb öt évig a lakás elhelyezkedése szerinti településtől eltérő településen tartózkodik,
- a támogatott személy vagy a gyermek, akire tekintettel a kölcsönt igényelte, közeli hozzátartozó ápolása miatt ideiglenesen nem a támogatott személy lakásában lakik,
- a támogatott személy a Rendelet 1. számú mellékletben nem szereplő vétség miatt letöltendő szabadságvesztés büntetését tölti,
- a nagykorú gyermek, akire tekintettel a kölcsönt igényelték, elköltözik,
- a kiskorú gyermek, akire tekintettel a kölcsönt igényelték, a nagykorúvá válását követően elköltözik, vagy
- 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.

Nem minősül a lakáshasználat átengedés tilalma megsértésének az, ha

- 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 a lakás használatát ingyenesen a támogatott személy közeli hozzátartozója részére engedik át, vagy

- a lakásban ingyenesen a támogatott személy hozzátartozója is lakóhelyet vagy tartózkodási helyet létesít.

Ha olyan kiskorú gyermek lakóhelye szűnt meg a kölcsönrel érintett lakásban, akire tekintettel a támogatott személy a kölcsönt igénybe vette, akkor az igénybe vett kamattámogatás összegét az annál figyelembe vett nagykorú gyermekek és a kölcsönrel érintett lakásban továbbra is életvitelszerűen bent lakó kiskorú gyermekek után – a szerződés megkötésekor hatályos jogszabályi rendelkezések szerint – járó kölcsön összegéhez kapcsolódó kamattámogatás összegével csökkentve kell visszafizetni.

A támogatott személy és a gyermek, akire tekintettel a kölcsönt igényelték, a kölcsönrel érintett lakástól eltérő lakásban – az életvitelszerű bentlakási kötelezettség fennállása alatt – a fent felsorolt eseteken kívüli okból lakóhelyet vagy tartózkodási helyet nem létesíthet.

A kölcsön iránti kérelemben az igénylőnek teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkozniuk kell arról, ha az állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt a kölcsönrel érintett lakást

- o az egyik igénylő vagy az igénylők legalább többségi tulajdonában álló legfeljebb két gazdasági társaság – ide nem értve a részvénytársaságot –, illetve
- o az egyik vagy mindkét igénylő által folytatott egyéni vállalkozói tevékenység székhelyeként a cégnyilvántartásba, illetve az egyéni vállalkozók nyilvántartásába be kívánják jegyeztetni.

A kölcsön iránti kérelemben az igénylők teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkozniuk kell arról, ha az állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a kölcsön felhasználásával épített, vásárolt, bővített, illetve korszerűsített lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenységük céljára kívánják hasznosítani, ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását.

### **Jogszabályi biztosítékok**

A kölcsön igénybevételével vásárolt lakásra

- o a Raiffeisen Bank Zrt. javára első ranghelyre a kölcsön teljes visszafizetéséig a kölcsöntőke és járulékainak biztosítására önálló zálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom
- o a Magyar Állam javára, a banki lakásvásárlási célú kölcsön(öke)t követő ranghelyre, a kölcsön igénybevételéről szóló szerződés megkötését követően 10 évig terjedő időszakra jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre – a kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsönösszeg 20 százalékának erejéig – a kölcsön és a kamattámogatás jogszerűtlen igénybevételéből eredő követelések biztosítására.

A jogszabályi biztosítékokon túl a Bank kezes vagy pótfedezet bevonását előírhatja.

### **Törlesztés szünetelés**

A támogatott személyek a kölcsönkérelem benyújtását követően a várandósság legalább 12. hetét elsőként betöltő magzatuk vagy elsőként megszületett, vagy örökbe fogadott

gyermekük után legfeljebb 1 éves időszakra törlesztés szüneteltetésére jogosultak.

A Rendelet szerint, amennyiben nem a kölcsönkérelemmel egyidejűleg kerül sor szünetelési kérelem benyújtására, a törlesztés szüneteltetése iránti kérelem

a) vér szerinti gyermek esetén a várandósság betöltött 12. hetét követő naptól kezdődően – ideértve a szülést követő időszakot is – legkésőbb a gyermek születését,

b) örökbefogadott gyermek esetén az örökbefogadást engedélyező határozat véglegessé válását,

c) a magzat elhalása vagy halva születése esetén az erre vonatkozó, a Rendelet 20. § szerinti igazolás keltét követő 1 évig nyújtható be.

A törlesztés szüneteltetésére való jogosultságot megalapozza, ha annak – a Rendelet 43. § szerinti – feltétele a kölcsönkérelem és a szüneteltetés iránti kérelem benyújtása közötti időszakban bármikor fennáll.

A törlesztés szüneteltetés vonatkozásában kérelmet kell a Bank felé előterjeszteni.

A törlesztés szüneteltetés ideje alatt nem kell a Bank felé törlesztőrészletet teljesíteni.

A törlesztés szüneteltetést nem kötelező igénybe venni, ez a támogatott személyek döntésén múlik.

A szerződéses kötelezettségek teljesítésének határideje, illetve a kötelezettségvállalás időtartama a törlesztésszüneteltetés idejével meghosszabbodik. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy abban az esetben, ha a törlesztés szünetelési kérelemre és a Rendeletben meghatározott törlesztőrészlet maximumra tekintettel a futamidő oly módon hosszabbodna meg, hogy a meghosszabbított futamidő valamely időszakára a Magyar Állam nem teljesít a Bank felé kamattámogatást, az ezen nem kamattámogatott időszakra a kamattámogatással növelt ügyleti kamatot kell a Bank felé megfizetni.

A törlesztés szüneteltetés lejártát követően a futamidő úgy hosszabbodik meg, hogy az esedékessé váló törlesztőrészlet és a törlesztés szünetelés alatt keletkező, részletekben megfizetendő kamat összege együttesen nem haladhatja meg az eredeti szerződés szerinti törlesztőrészletek összegét.

### **Gyermekvállalási támogatás**

A támogatott személyek a kölcsönkérelem benyújtását követően született vagy örökbefogadott gyermekeik közül a második és minden ezt követően született, vagy örökbefogadott gyermek után a Magyar Államtól 10.000.000 HUF vissza nem térítendő gyermekvállalási támogatást igényelhetnek.

A gyermekvállalási támogatás nem jár automatikusan, az Bank felé benyújtott kérelemmel igényelhető.

A gyermekvállalási támogatás iránti kérelem

- vér szerinti gyermek esetén a várandósság betöltött 12. hetét követően – ideértve a szülést követő időszakot is – legkésőbb a gyermek születését,
- közösen örökbefogadott gyermek esetén az örökbefogadást engedélyező határozat véglegessé válását,
- magzat elhalása vagy halva születése esetén az erre vonatkozó, a 20. § szerinti igazolás keltét követő 1 évig nyújtható be.

A jogosultságot megalapozza, ha annak Rendelet szerinti feltétele a kölcsönkérelem és a gyermekvállalási támogatás iránti kérelem benyújtása közötti időszakban bármikor fennáll.

Az igénylés pozitív elbírálása esetén az igénylőknek támogatási szerződést kell kötniük a Bankkal, a támogatás folyósítására tekintettel 10 évig terjedő időszakra az Állam javára

zálogjog kerül az ingatlanra bejegyzésre.

Az előtörlesztett összeget a le nem járt tőke és kamatra számolja el a Bank. Ezzel a törlesztőrészlet csökkenni fog, változatlan futamidő mellett.

Raiffeisen Bank Zrt.