

RAIFFEISEN BANK TÁJÉKOZTATÁSA

az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendeletről szerint igénybe vehető OTTHON START PROGRAM KERETÉBEN NYÚJTOTT KÖLCSÖNRŐL

Az Otthon Start program keretében nyújtott kölcsön Bankunknál 2025.09.01. napjától érhető el.

A jelen tájékoztatóban, szereplő FIX 3%-os lakáshitel részét képező támogatásokat Magyarország Kormánya nyújtja.

Jelen tájékoztató a 2026.03.16. napjától hatályos, vonatkozó hivatkozott kormányrendelet alapján készült, mely tartalmazza annak **módosító szabályait 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. Az Otthon Start program részletes szabályait a módosított, az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) tartalmazza.

Az Otthon Start Program célja

Az Otthon Start program célja a fiatalok első otthonhoz jutásának támogatása.

Az Otthon Start program

- egy fix 3%-os kamatozású lakáshitel.
- Maximum 50 millió forint értékben vehető fel,
- 3%-os fix kamatozást biztosít,
- legfeljebb 25 évre.

Az igénylő a központi költségvetésből a hivatkozott Rendeletben meghatározott feltételekkel Bankunknál

- Magyarország területén lévő,
 - lakás,
 - egylakásos lakóépület

vásárlásához a Rendelet szerinti államilag támogatott hitelprogramban vehet részt, és a kölcsön kamatainak megfizetéséhez – lakáscélú állami támogatásként – kamattámogatást vehet igénybe.

A FIX 3%-os lakáshitel (a továbbiakban: hitelprogram) keretében elérhető forintalapú hitelintézeti kölcsön otthon vásárlása esetén vételárának megfizetésére igényelhető és használható fel.

Bankunknál új és használt lakás, egylakásos lakóépület vásárlására vehető a kölcsön igénybe.

Az Otthon Start kölcsön **csak egy alkalommal igényelhető**, ideértve azt is, ha az igénylő már visszafizette a Rendelet szerint igénybe vett kölcsönt és az igénybe vett kamattámogatást, **e tekintetében igénylő az a személy is, aki korábban már a Rendelet szerint létrejött hitelügyletbe adóstársként került bevonásra.**

A kölcsön hitelcélja nem lehet olyan otthonban való tulajdonszerzés, amelyet haszonélvezet terhel.

A kölcsön csak lakóingatlan kizárólagos tulajdonjogának megszerzésére használható, tulajdoni rész csak házastársak, mint adóstársak együttes igénylése esetén szerezhető, azzal, hogy az adóstársaknak a kölcsön keretében közösen meg kell szerezniük a lakóingatlan kizárólagos tulajdonját.

A több önálló otthonból álló, osztatlan közös tulajdon esetén a kölcsönrel érintett otthonra vonatkozóan a támogatott személy a hitelcél szerinti otthont jelentő ingatlanrész kizárólagos tulajdonosává válhat, amennyiben kizárólagos használati joga áll fenn az ingatlanrészen.

Lehetőség van arra, hogy az igénylő egy lakóingatlanban öröklés útján már tulajdoni hányaddal rendelkezik, és a kölcsön felhasználásával annak fennmaradó tulajdoni hányadát is megszerezze, amelynek eredményeként az otthon kizárólagos tulajdonosává válik.

Ez esetben a kölcsön igénybevételénél nem kell vizsgálni, hogy az eladó vagy az építési tevékenységet végző az igénylőnek közeli hozzátartozója vagy élettársa-e, valamint, ha az eladó vagy az építési munkálatokat végző gazdálkodó szervezet, abban az igénylő rendelkezik-e tagsággal vagy részesedéssel, továbbá, hogy a gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylőnek közeli hozzátartozója vagy élettársa-e.

Első lakáshoz jutó fogalma

A kölcsön abban az esetben igényelhető, ha az igénylő a kölcsön iránti kérelem benyújtását megelőző tíz éven belül nem rendelkezett saját tulajdonú belterületi lakóingatlannal.

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

- olyan belterületi lakóingatlanban rendelkezik vagy rendelkezett tulajdonjoggal, amelyben tulajdoni hányadának értékbecslő által megállapított aktuális piaci értéke vagy – már visszterhesen elidegenített ingatlan esetén – az adásvételi szerződésben szereplő vételára nem haladta meg a 15 000 000 forintot,
- olyan lakóingatlannal rendelkezik vagy rendelkezett, amelyet lebontott vagy lebontatott, vagy amelynek lebontását az építésügyi hatóság elrendelte, vagy
- olyan belterületi lakóingatlannal rendelkezik vagy rendelkezett, amely haszonélvezettel terhelten került a tulajdonába, és az érintett lakóingatlanban a kölcsön iránti kérelem benyújtásakor is ugyanazon haszonélvező lakik, vagy elidegenített ingatlan esetében az elidegenítéskor ugyanazon haszonélvező lakott.

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 százalékos tulajdoni hányaddal rendelkezett. Az egyidejűség nem állapítható meg, ha az újabb lakóingatlanban szerzett tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően a korábbi lakóingatlanban fennállott tulajdonjog törléséig eltelt időtartam nem haladta meg a 180 napot.

Házastársak hitelprogramban való részvétele esetén elegendő, ha

- a fenti első lakáshoz jutók fogalmának, valamint a
- Rendelet 8. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt elvárt társadalombiztosítási jogviszonynak az egyik házastárs maradéktalanul megfelel.

Az igénylési feltételeknek való megfelelés nem osztható meg a házastársak között, azaz a feltételek összességét vagy az egyik, vagy a másik igénylőnek kell teljes egészében teljesítenie.

Szülő és gyermek közös igénylése esetén, amennyiben a szülő adóstárs, valamint olyan igénylés esetén ahol a testvér az adóstárs a fenti feltételeknek (első lakáshoz jutó, meglévő igazolt TB jogviszony) az igénylő adósnak (gyermeknek, testvérek igénylése esetén a tulajdont szerző, adósként bevonásra kerülő személynek) kell maradéktalanul megfelelnie, tekintettel arra, hogy a Rendelet alapján mentesül az első lakáshoz jutó szabálynak való megfelelés és a Rendelet 8. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt feltételek teljesítése alól az igénylő szülője, testvére amennyiben adóstársként kerül bevonásra az ügyletbe.

Az adóstársra egyebekben ugyanazon igénylési feltételek vonatkoznak, mint az igénylőre.

Támogatott személy: azon 18. életévét betöltött természetes személy, aki a kölcsön hitelcéljaként megjelölt otthonban tulajdont szerez. A hitelügyletbe adóstársként kizárólag az igénylő házastársa, illetve szülője, testvére (így tehát élettárs, más közeli hozzátartozó, egyéb harmadik személy NEM) vonható be, azzal, hogy az igénylő szülője, testvére ebben az esetben nem szerezhethet tulajdont az ingatlanban.

A Rendelet alkalmazásában szülő: a családok támogatásáról szóló 1998. évi LXXXIV. törvény 7. § (1) bekezdés a) pontja szerinti személy, melynek meghatározása az alábbi:

„a vér szerinti vagy örökbe fogadó szülő; a szülővel együtt élő házastárs; az a személy, aki a saját háztartásában nevelt gyermeket örökbe kívánja fogadni és az erre irányuló eljárás már folyamatban van; a szülővel együtt élő élettárs, ha az ellátással érintett gyermekkel életvitelszerűen együtt él és a szülővel élettársként legalább egy éve szerepel az Élettársi Nyilatkozatok Nyilvántartásában, vagy a szülővel fennálló élettársi kapcsolatát az ellátás megállapítására irányuló kérelmet legalább egy évvel megelőzően kiállított közokirattal igazolja (a továbbiakban együtt: szülő); a nevelőszülő; a gyám; továbbá az a személy, akihez a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény (a továbbiakban: Gyvt.) 72. § (1) bekezdése alapján a gyermeket ideiglenes hatállyal elhelyezték, a saját háztartásában nevelt.”

Értékbecslés

A kölcsön abban az esetben igényelhető, ha az otthon – az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján – a lakhatási igények kielégítésére alkalmas, melyet a Bank a kölcsönkérelem elbírálása során – vagy használatbavételi engedéllyel nem rendelkező új lakás esetén a kölcsön folyósítását megelőzően - helyszíni szemle keretében, szemrevételezéssel vizsgálja. Új építésű használatbavételi engedéllyel nem rendelkező otthon vásárlása esetén az otthon lakhatási igények kielégítésére alkalmas állapotát a Bank a kölcsön folyósítását megelőzően ellenőrzi.

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.

Adásvételi szerződés

A kölcsön igénybevételének feltétele, hogy az eladó vagy az építési tevékenységet végző az igénylőnek nem közeli hozzátartozója vagy élettársa, valamint, ha az eladó vagy az építési munkálatokat végző gazdálkodó szervezet, abban az igénylő nem rendelkezik tagsággal vagy részesedéssel, továbbá a gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylőnek nem közeli hozzátartozója vagy élettársa.

A kölcsön igénylését kizárólag az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül lehet a kölcsönkérelem benyújtásával kezdeményezni a Banknál.

Négyzetméter korlát

Nem vehető igénybe a kölcsön, ha a megvásárolni szándékozott otthon vételára az alapterület négyzetméterára tekintetében meghaladja a bruttó 1 500 000 forintot

Maximális kölcsönösszeg

A kölcsön összege nem haladhatja meg az 50 000 000 forintot.

Maximális futamidő

A kölcsön teljes futamideje legfeljebb 25 év.

Ügyfél által fizetendő ügyleti kamat mértéke

Az ügyfél által fizetendő kamat éves mértéke nem haladhatja meg a 3 százalékot.

Előtörlesztési díj maximális mértéke

A kölcsön előtörlesztése esetén az érvényesített költségek mértéke nem haladhatja meg az előtörlesztett összeg 1 százalékát.

Vásárolt ingatlan vételára

A kölcsön felhasználásával megvásárolni kívánt

- lakás értéke legfeljebb bruttó 100 000 000 forint,
- egylakásos lakóépület értéke legfeljebb bruttó 150 000 000 forint

lehet.

Otthon vásárlásánál annak vételára legfeljebb 20 százalékkal térhet el a Bank által megállapított forgalmi értéktől.

Ezen 20%-os értékaránytalansági szabályt nem kell alkalmazni abban az esetben, ha a kölcsön hitelcéljaként szolgáló otthon tulajdonjogát az igénylő önkormányzati bérlet bérletjeként szerzi meg, és az adásvételi szerződés szerinti vételarat az önkormányzat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben, illetve a saját rendeletében meghatározott engedménnyel állapította meg.

Négyzetméterkorlát CSOK PLUSZ termékkel való közös igénylés esetén

Amennyiben az igénylő az e rendelet szerinti kölcsönt a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló kormányrendelet szerinti kölcsönrel (a továbbiakban: CSOK Plusz kölcsön) egyidejűleg veszi igénybe ugyanarra az otthonra, úgy az e rendelet szerinti és a CSOK Plusz kölcsön hitelcéljaként szolgáló otthonnak a családok

otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló kormányrendeletben meghatározott lakásméretre vonatkozó feltételeknek kell megfelelnie.

Jogsabályi önerő elvárás

Az igénylő az otthon megvásárlásához a hitelprogramot legalább 10 százalékos önerővel veheti igénybe a Rendelet szerint, kivéve megfelelő pótfedezet bevonása esetén, a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendeletben foglaltaknak megfelelően.

A Bank ennél szigorúbb igénybevételi szabályok megállapítására is jogosult.

A kamattámogatás esetleges megszűnését követően Bankunk a kamattámogatási időszakban érvényes kamatváltoztatás vagy kamatfelár-változtatás módszertant alkalmazza tovább ugyanazzal a kamatperiódussal és kamatfelár-periódussal.

A kölcsön igénylésére jogosult személyek

A kölcsönt igényelheti az a kölcsönkérelem benyújtásának időpontjában 18. életévét betöltött természetes személy, aki első lakáshoz jutónak minősül, megfelel az egyéb igénybevételi feltételeknek ÉS aki az alábbi feltételek valamelyikének megfelel:

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

A kölcsön igénybevételének feltétele, hogy

- az igénylő büntetlen előéletű;
- az igénylőknek nincs az állami adóhatóságnál nyilvántartott, az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet 22. § (1) bekezdése szerinti összeget meghaladó köztartozása,
- az 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 –, a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül, a 7. § a) pontja szerinti igénylőként Magyarországon valamely másik állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet számára – vagy az Európai Unió intézménye számára az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam területén – folytatott

keresőtevékenysége alapján e másik állam vagy a nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozik, vagy a nemzeti köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó középfokú nevelési-oktatási intézményben, 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, és legalább 2 éve folyamatosan

- a) a Tbj. 6. §-a alapján biztosított,
- b) a nemzeti 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 folytatott, és erről büntetőjogi felelőssége tudatában teljes bizonyító erejű magánokiratban az oktatási intézmény azonosító adatait, a képzésre vonatkozó adatokat – ideértve a képzés kezdetét és befejezését is – tartalmazó nyilatkozatot tesz, vagy a 7. § a) pontja szerinti igénylő igazolja, hogy 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,
- c) a 7. § a) pontja szerinti igénylő keresőtevékenysége alapján valamely más állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet vagy az Európai Unió intézménye számára az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam területén társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott, és ezt az illetékes külföldi hatóság vagy a nemzetközi szervezet által kiállított igazolással igazolja,
- d) a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül, vagy
- e) az 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 igényelheti a kölcsönt.

azzal, hogy a kétéves 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 cb) alpont szerinti hallgatói jogviszony megszűnését követően legfeljebb 6 hónap – megszakítás van, amelynek időtartama a teljesítendő jogosultsági időszakba nem számít bele, valamint a ca), cb) és cd) alpont szerinti jogviszony szünetelése nem minősül a jogviszony megszakításának, de ennek időtartama a teljesítendő kétéves jogosultsági időszakba szintén nem számít bele, továbbá a kölcsön igénylését megelőző 180 napos időtartamnak a Tbj. 6. § (1) bekezdés a), b) vagy d)–k) pontja szerinti jogviszonyban – ide nem értve a közfoglalkoztatási jogviszonyt – töltött időnek vagy olyan időszaknak kell minősülnie, amely alatt az igénylő a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek tekintendő, a 7. § a) pontja szerinti igénylőként Magyarországon valamely másik állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet számára – vagy az Európai Unió intézménye számára az Európai Gazdasági Térségről szóló

megállapodásban részes állam területén – folytatott keresőtevékenysége alapján e másik állam vagy nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott, vagy a nemzeti köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó középfokú nevelési-oktatási intézményben, 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 folytatott.

A fenti TB jogosultsági időtartamba az igénylő kérésére beszámítandó a kölcsönkérelem benyújtásakor legalább 2 éve fennálló magyarországi bejelentett lakóhellyel rendelkező, a Rendelet 7. §-ában foglalt valamely feltételnek megfelelő igénylő esetén a kölcsönkérelem benyújtásakor valamely Magyarországgal szomszédos államban bejelentett, igazolt foglalkoztatási jogviszony időtartama.

A fentiekől eltérően a kölcsön igénylésére jogosult az a személy is, aki az az egyszerűsített foglalkoztatásról szóló 2010. évi LXXV. törvény (a továbbiakban: Eftv.) alapján egyszerűsített módon létesíthető munkaviszonyban munkát végez, és 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy a kölcsön iránti kérelem benyújtásának időpontját megelőző 2 éven belül legalább 200 nap Eftv. szerinti biztosított jogviszonnyal rendelkezik.

A fenti társadalombiztosítási jogviszonyra vonatkozó elvárásokat nem kell alkalmazni, ha az igénylő a fővárosi és vármegyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalának végleges határozata alapján gyermekek otthongondozási díjában vagy ápolási díjban részesül, vagy ha a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés 11. pontja szerinti megváltozott munkaképességű személynek minősül.

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, kivéve, ha a visszafizetésre kötelezésre a lakáscélú állami támogatás vagy államilag támogatott lakáscélú kölcsön igénybevétele fejében teljesítendő gyermekvállalási kötelezettség részleges vagy teljes sikertelensége miatt került sor, és az érintett ezzel kapcsolatban benyújtott – megváltozott munkaképességű személlyé válás, a gyermek meghatározott típusú betegsége vagy fogyatékossága, meghatározott számú emberi reprodukciós eljárásban való eredménytelen részvétel vagy ilyen eljárásban való részvételt kizáró vagy arra alkalmatlanná tévő egészségügyi ok felmerülése vagy a gyermekvállalás orvosilag igazolt ellenjavalltsága indokára alapított – méltányossági kérelmének a kormányhivatal helyt adott, és az igénylő ennek tényét a méltányossági határozat – a kölcsönkérelemmel együttes – benyújtásával igazolja..

A kölcsönre való jogosultság megállapítását és folyósítását, valamint a támogatásnak a központi költségvetéssel való elszámolását a Bank végzi. A befogadott kölcsönkérelmek tekintetében a jogosultsági feltételek meglétét a folyósító hitelintézet az összes feltétel vonatkozásában, teljeskörűen – a nyilatkozatok tekintetében a fennálló köztartozás vizsgálata kivételével, azok valóságtartalmát nem vizsgálva – köteles ellenőrizni. Az igénylők által benyújtott nyilatkozatok, okiratok valódiságát – ha a hitelintézettől elvárható gondosság tanúsítása mellett annak hamis vagy hamisított volta nem ismerhető fel – vélelmezni kell. A hitelintézet a kölcsönkérelmet elutasítja, ha a nyilatkozatban foglaltak nyilvánvalóan nem felelnek meg a valóságnak.

Ha az igénylő az otthon vásárlását a saját erőn és a kölcsönön felül kamattámogatással nem érintett hitelintézeti kölcsön igénybevételével valósítja meg, akkor az a Rendelet szerinti kölcsön kizárólag a kamattámogatással nem érintett kölcsönrel egyidejűleg vagy azt követően folyósítható. Ha a kamattámogatott és a kamattámogatással nem érintett kölcsönt két hitelintézet folyósítja, akkor a Rendelet szerinti hitel folyósítása a kamattámogatással nem érintett hitelt folyósító hitelintézet által a folyósítás megtörténtéről szóló igazolását követően lehetséges.

Székhely bejelentés

A kölcsön iránti kérelemben az igénylő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt módon, büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, ha az állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt a kölcsönrel érintett otthont

- az igénylő vagy az igénylő legalább többségi tulajdonában álló legfeljebb két gazdasági társaság – ide nem értve a részvénytársaságot –, vagy
- az igénylő által folytatott egyéni vállalkozói tevékenység

székhelyeként a cégnyilvántartásba, illetve az egyéni vállalkozók nyilvántartásába be kívánja jegyeztetni.

Az otthonhoz tartozó földterület és melléképület hasznosítása

A kölcsön iránti kérelemben az igénylő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, ha az állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a kölcsön felhasználásával épített vagy vásárolt otthonhoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenysége céljára kívánja hasznosítani, ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását.

A nyilatkozat megtétele esetén

- otthon vásárlásánál az adásvételi szerződésben – és új otthon esetén a számlában – a vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre és a melléképítményre jutó vételárhányadokra;
- a kölcsön összege nem haladhatja meg otthon vásárlásánál a lakóépületre jutó vételárhányadot.

Biztosítékok

A kölcsön igénybevételével vásárolt lakásra

- 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,
- a Magyar Állam javára, a banki lakásvásárlási célú kölcsön(öke)t követő ranghelyre, a kölcsön igénybevételéről szóló szerződés megkötését követően 5 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 kölcsön teljes futamidejére az otthonra a támogatott személynek lakásbiztosítással kell rendelkeznie. A lakásbiztosítás elvárt jellemzőit a kölcsönszerződés tartalmazza.
- A jogszabályi biztosítékokon túl a Bank kezes vagy pótfedezet bevonását előírhatja

Az állam javára szóló jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésekor a Bank jár el.

Az 5 éves időszak lejártát követően, illetve, ha a támogatott személy a Rendeletben és a szerződésben foglalt kötelezettségeinek eleget tett, vagy a kamattámogatás visszafizetése esetén a kormányhivatal intézkedik az állam javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt.

Elbírálási határidő

A kölcsönkérelem benyújtásának napja az a nap, amikor az igénylők a kölcsönkérelmet és a kapcsolódó dokumentumokat benyújtják a hitelintézet részére. A hitelintézet a kölcsönkérelem benyújtásáról és az ahhoz csatolt dokumentumokról igazolást ad az igénylőknek, amelyben tájékoztatja őket az elbírálás 30 napos időtartamáról, melybe nem számít bele az ügyfél részére szükség esetén biztosított, legalább 14 napos hiánypótlási idő

Ha a szerződéskötésnek nincs akadálya, akkor a bírálatot követő legkésőbb 10. naptól a kölcsönszerződés megkötését a hitelintézet lehetővé teszi.

Kérelem elutasítása

A Bank a kölcsönkérelem elutasítása esetén az igénylőket részletesen, írásban tájékoztatja a kérelem elutasításának indokáról a nem teljesülő, a Rendelet szerinti igénybevételi feltételek megjelölésével, továbbá arról, hogy ha az igénylők a kölcsönkérelem elutasításával nem értenek egyet, az írásbeli elutasítás igénylő általi kézhezvételétől számított 15 napon belül a kölcsönre jogosító feltételeknek való megfelelés megállapítását kérhetik a kormányhivataltól. A hitelintézet a kormányhivatal megkeresésére 8 napon belül köteles megküldeni a kölcsönkérelem elutasítását megalapozó iratok másolatát.

A kölcsönre való jogosultság feltételeinek meglétét az igénylők az elutasítás indokaként megjelölt feltétel igazolásával mutatják be a kormányhivatal számára.

Ha a kormányhivatal a véglegessé vált határozatával megállapítja, hogy az igénylők a kölcsönkérelem hitelintézethez történő benyújtásakor – a hiánypótlással érintett feltétel esetén a hiánypótlás teljesítésekor – a Rendelet szerinti igénybevételi feltételeknek megfeleltek, a hitelintézet e feltételek fennállásának hiányára hivatkozással a kölcsönszerződés igénylőkkel történő megkötését és a kölcsön folyósítását nem tagadhatja meg akkor sem, ha a lakáscél időközben megvalósult. A kormányhivatal végleges határozata a hitelintézet hitelezési tevékenységét nem korlátozhatja.

A kölcsön folyósítása

A kölcsön folyósítása otthon vásárlása esetén a kölcsönszerződés megkötését követően, egy összegben történik. Új építésű otthon vásárlása esetén a kölcsönszerződés megköthető, azonban

a kölcsön folyósítására kizárólag a használatbavételi engedély hitelintézet részére történő bemutatását követően, egy összegben kerülhet sor.

A rendelet szerinti hitelprogram keretében a folyósítás akkor kezdhető meg, ha a támogatott személy a kamattámogatással nem érintett hitelintézeti kölcsönön kívül saját erejét az otthon vásárlására már felhasználta.

Kamattámogatás mértéke

A kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam nevében a Kincstár a hitelintézet a Rendelet szerinti közreműködésével a kölcsön futamidejére, de legfeljebb 25 évre kamattámogatást nyújt.

A kamattámogatás mértéke

- az Államadósság Kezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság 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 110 százaléknak 1 százalékponttal növelt mértékének és
- a támogatott személy által fizetett legfeljebb 3 százalékos kamatnak

a különbözete.

Az ügyleti kamat a kamattámogatás időszaka alatt ötévente változtatható meg.

A hitelintézet az ügyleti kamat egyoldalú módosítására nem jogosult, de a hitelintézet által – az ügyleti vagy üzleti év fordulójának napján érvényes referenciahozam alapján – érvényesített ügyleti kamat módosítása nem minősül egyoldalú kamatemelésnek.

A hitelintézet az igénybe vett kamattámogatás éves összegéről évente egyszer, az éves elszámolás keretében tájékoztatja a támogatott személyt.

Jogosultsági feltételek utólagos ellenőrzése

Az állami adóhatóság a kölcsön igénylésekor tett nyilatkozatok valóságtartalmát, a vállalt kötelezettség teljesülését a támogatott személynél a kölcsönszerződés megkötésétől a futamidő végéig hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja.

A kormányhivatal a támogatott személynél a kölcsön igénybevételének jogszerűségét hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja.

A kamattámogatás visszafizetése

Ha az igénylők a hitelintézetnek vagy az igazolást kibocsátónak valótlan adatot tartalmazó nyilatkozatot tettek, és ez alapján jutottak hozzá a kölcsönhöz vagy a hitelintézet tudomására jut, hogy a kölcsönt, illetve kamattámogatást a támogatott személy jogosulatlanul vette igénybe, akkor

- a támogatott személy az igénybe vett kamattámogatás összegét az igénybevétel napjától a jegybanki alapkamat 5 százalékponttal megemelt mértékének megfelelő kamattal növelten köteles visszafizetni, és
- a kamattámogatás a jövőre nézve megszűnik és a kölcsön futamidő hátralévő részében fizetendő kamatának meghatározása során a hitelintézet a 6. § (8) bekezdése szerint jár el (a továbbiakban együtt: kamattámogatás megszűnésének következményei).

Ha a kormányhivatal a hatósági ellenőrzés során megállapítja, hogy a támogatott személy jogosulatlanul vette igénybe a kölcsönt, illetve kamattámogatást, hatósági eljárásban hozott határozatban megállapítja a kamattámogatás megszűnésének következményeit.

Ha az állami adóhatóság vizsgálata során azt állapítja meg, hogy a kölcsön, illetve kamattámogatás igénybevétele jogosulatlan, vagy a támogatott személyek nem a tőlük elvárható gondossággal jártak el, és ezáltal érdekkörükben felmerült ok miatt az igénybevétel szabálytalan, akkor – jogosulatlanul igénybe vett költségvetési támogatás címén – a kamattámogatás megszűnésének következményeit alkalmazva jár el.

A rendeletben foglalt visszafizetési, illetve kamatfizetési kötelezettséget az „10032000-01034080 Lakástámogatások visszafizetése bevételi számla” elnevezésű kincstári számlára kell teljesíteni.

Ha az állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt a kölcsön igénybevételével érintett

- otthont lebontják – kivéve, ha a bontás természeti katasztrófa miatt vált szükségessé – vagy elidegenítik,
- otthonra használati vagy haszonélvezeti jogot alapítanak, vagy
- otthont a lakáscéltól eltérően hasznosítják – ide nem értve a Rendeletben meghatározott kivételeket –, vagy
- otthonra vonatkozóan a Rendelet 9. § (5) bekezdés c) pontja szerinti tulajdonszerzést követő 180 napon belül a családi otthonteremtési kedvezményről, illetve a CSOK Plusz kölcsönről szóló szerződés megkötését – a támogatási szerződés, a kölcsönszerződés vagy ezek másolata bemutatásával – nem igazolják¹**

a kamattámogatás a fenti események bekövetkezésének napjától, a fenti d) pont szerinti esetben a 180 napos határidő lejártát követő naptól számítva megszűnik, és a kölcsön hátralévő részében fizetendő kamat meghatározása során a hitelintézet a 6. § (8) bekezdése szerint jár el, figyelemmel a 21. § (4) bekezdésére is². A kölcsön hátralévő részében fizetendő kamat bruttó, kamattámogatás nélküli kamatra módosul, így a havi törlesztőrészlet

¹ Rendelet 9. § (5) bek. c) pont:

Nem minősül a Rendelet 9. § (1) bekezdés szerinti elidegenítési és terhelési tilalom megszegésének, ha az otthonban a kistérségi nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló kormányrendelet szerinti családi otthonteremtési kedvezmény, kamattámogatott kölcsön, valamint adó-visszatérítési támogatás (a továbbiakban együtt: családi otthonteremtési kedvezmény), illetve a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló kormányrendelet szerinti kölcsön (a továbbiakban: CSOK Plusz kölcsön) – az otthon vonatkozásában történő – közös felvétele érdekében a támogatott személy házastársa – családi otthonteremtési kedvezmény esetén ideértve az élettársat is – résztulajdont szerez.

² Rendelet 21. § (4) bekezdés:

A visszafizetési kötelezettségről a támogatott személyt a hitelintézet írásban tájékoztatja. Ha a visszafizetésre vonatkozó írásos felhívás eredménytelen, akkor a hitelintézet egy alkalommal köteles megismételni. Ha a támogatott személy a visszafizetési kötelezettségének ezt követően sem tesz eleget, akkor a hitelintézet tájékoztatja erről a kormányhivatalt, és megküldi az ügy iratait.

emelkedik, és a kölcsön változó, 5 éves kamatperiódusú kölcsönné módosul, mely kamatkockázatot keletkeztet.

Ha a támogatott személy otthonának egy részét az állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt elidegeníti, akkor a kamattámogatás összegének az elidegenítésre kerülő tulajdoni hányadra jutó arányos részét vissza kell fizetnie, és a kamattámogatás is a jövőre nézve csak ilyen arányos részben szűnik meg.

A fenti visszafizetés megtörténte esetén a kormányhivatal intézkedik az igénybe vett kamattámogatás összege visszafizetését biztosító jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt, továbbá a visszafizetési kötelezettség alá nem eső kamattámogatás összegének megfelelő, az államot megillető jelzálogjog, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom a kölcsönrel érintett ingatlanra történő bejegyeztetése iránt.

Méltányosság

A támogatott személy – a visszafizetés elrendeléséről szóló döntés kézhezvételét követő 30 napon belül benyújtott – kérelmére a Rendelet szerinti bármely visszafizetési kötelezettségre – 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. Méltányolható helyzetnek minősül, ha a visszafizetési kötelezettség a támogatott személy megélhetését neki nem felróható ok miatt ellehetetlenítené. Ebben az esetben a támogatott személy kérelmére, különös méltánylást érdemlő helyzetére tekintettel a fizetési kötelezettség teljesítésére a kormányhivatal hatósági jogkörében eljárva legfeljebb 5 évre fizetési halasztást engedélyezhet.

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

A kormányhivatal tájékoztatást küld a hitelintézet részére a hozzá benyújtott kérelem tárgyában hozott döntéséről.

Adatátadás

A hitelintézet havi rendszerességgel, elektronikus úton megküldi a Kincstárnak ellenőrzési céllal a Rendelet szerinti kölcsönszerződés megkötése, módosítása vagy megszűnése tekintetében az igénylő alábbi adatait:

- természetes személyazonosító adatok,
- adóazonosító jel,
- állampolgárságra és
- magyarországi jogállásra vonatkozó adatok.

Raiffeisen Bank Zrt.