

CSOK PLUSZ OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATOTT KÖLCSÖN

Jelen termékismertető a MBH Bank Nyrt. (a továbbiakban: Hitelintézet) által a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szerint nyújtott CSOK Plusz Otthonteremtési Kamattámogatott Kölcsön (a továbbiakban: CSOK Plusz OTK) feltételeit tartalmazza.

TERMÉKPARAMÉTEREK

A CSOK Plusz hitelprogram keretében elérhető forintalapú hitelintézeti kölcsön (a továbbiakban: kölcsön) a Rendelet szerinti célokra,

- a) gyermektelen házaspár esetén legalább 1, legfeljebb 3,
- b) egygyermekes házaspárnál legalább 1, legfeljebb 2,
- c) két- vagy többgyermekes házaspárnál 1

gyermek vállalása esetén igényelhető.

Önnek ajánljuk fent nevezett hitelünket, amennyiben:

- forint alapú, árfolyam kockázat nélküli hitelt szeretne;
- a 2. évtől hosszú távra rögzített (5 éves kamatperióduson belül állandó) kamatokat részesíti előnyben, és az ezáltal kiszámíthatóbbá váló háztartási kiadásokat;
- kezdeti törlesztő részletét szeretné csökkenteni a 12 hónap türelmi idő igénybevételével, és így vállalja, hogy a türelmi idő letelte után emelkedni fog a havi törlesztő részlete;
- Önnek fontos a piaci kamatozású hiteleknel kedvezőbb kamatozás, ami az azonos mértékű állami kamattámogatásnak köszönhető: CSOK Plusz OTK esetén a kamattámogatott időszak 25 év;
- a futamidő végéig, fix 3,00 %-os kamatozású kölcsönt szeretne.

1. Milyen célokra igényelhető a kölcsön?**• Új lakás vásárlása:**

Olyan új lakás vagy egylakásos lakóépület vásárlásához igényelhető, amelyet gazdálkodó szervezet vagy befektetési alap (a továbbiakban együtt: gazdálkodó szervezet) természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy építtet, és amelyet első ízben, természetes személyek részére értékesítenek, valamint ami

- 2016. január 1-jén vagy azt követően kiállított használatbavételi engedéllyel rendelkezik, *vagy*
- a kérelem benyújtásának időpontjában építési engedéllyel vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer vagy 2019. október 24. előtt tett bejelentés esetén az elektronikus építési napló üzemeltetője által előállított igazoló dokumentummal, hatósági bizonyítvánnyal vagy az elektronikus építési napló üzemeltetője által előállított visszaigazolással, a 2024. szeptember 30-át követően új lakóépületre tett egyszerű bejelentés esetén az építésügyi hatóság által kiállított, az egyszerű bejelentés tudomásulvételéről szóló dokumentummal rendelkező, de használatbavételi engedéllyel még nem rendelkezik.

• Új lakás építése:

A kölcsön új lakás vagy egylakásos lakóépület építéséhez vehető igénybe, ami

- a 2016. január 1-jén vagy azt követően kiállított építési engedéllyel vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (ÉTDR) által előállított igazoló dokumentummal rendelkezik, és
- a meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével az alapozási munkáktól kezdődően – kivéve, ha a meglévő alap szakértői vélemény alapján felhasználható – újonnan épített lakás. A kérelem benyújtásakor a hitelintézet által elfogadott költségvetésből **még fennmaradó bekerülési költségekre igényelhető és használható fel.**
- Építőközösség tagjaként a kölcsönt a társasház építési költségeinek azon részére lehet igényelni, amely a saját lakására és a közös tulajdonú épületrészekre eső tulajdoni hányadával arányos. Ezt a kölcsönösszeget az építőközösségi szerződés alapján szükséges meghatározni, és a kölcsön igényléséhez az építőközösség részére kiállított számlákat kell felhasználni.

- **Használt lakás vásárlása:** olyan komfortos lakás vagy egylakásos lakóépület vásárlására, amely nem minősül új lakásnak.
- **Használt lakás vásárlása, valamint egyidejű bővítése**
Az építési engedélyköteles vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az építési engedélyt vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység szerinti dokumentumokat a bővítési munkálatokhoz kapcsolódó első részfolyósítást megelőzően kell benyújtani.
- **Meglévő lakás bővítése**
Lakás bővítésének minősül a lakás hasznos alapterületének legalább egy 12 négyzetméteres lakószobával történő növelése érdekében végzett építési tevékenység, ideértve az építmény térfogatnövelésével nem járó tetőtér-beépítést, valamint az emelet-ráépítést is.
A meglévő épület, épületrész vagy építmény átalakítása nem minősül a lakás bővítésének.
Meglévő lakás bővítése esetén a bővítendő lakásnak a kérelem benyújtása időpontjában az igénylők és mindazon személyek életvitelszerű bentlakását is magában foglaló lakóhelyül vagy hontalan esetén szálláshelyül kell szolgálnia, akiknek együttlakására tekintettel az igénylők a kölcsönre jogosultak.
A kérelem benyújtásakor a hitelintézet által elfogadott költségvetésből **még fennmaradó bekerülési költségekre igényelhető és használható fel.**
- **Lakás építéséhez vagy vásárlásához igénybe vett Otthon Start kölcsön részleges vagy teljes előtörlesztése**
Bankunknál ezen hitelcélra jelenleg nem elérhető a CSOK Plusz hiteltermék.

2. Milyen devizanemben elérhető?

A kölcsön kizárólag forintban (HUF) igényelhető.

3. Mekkora összegű kölcsön igényelhető?

A kölcsön összege minimum 2 millió Ft, legmagasabb összege a gyermekek számától függően az alábbiak szerint alakul:

eltartott gyermekek száma	vállalt gyermekek száma	Kölcsön összege
0	1	15.000.000 Ft
0	2	30.000.000 Ft
0	3	50.000.000 Ft
1	1	30.000.000 Ft
1	2	50.000.000 Ft
2 vagy több	1	50.000.000 Ft

A kérelem benyújtásakor 12. hetet betöltött magzatot vállalt gyermekként¹ kell figyelembe venni.

A kölcsön alapvetően a saját források kiegészítésére szolgál, összege – megfelelő ingatlanfedezet bevonása esetén – azonban elérheti az ingatlan (ingóságokat nem tartalmazó) vételárának, vagy az építési költségek összegének 100%-át is, ugyanakkor nem lehet magasabb, mint a fedezetül bevont ingatlan(ok) piaci értékének 80%-a.

Építés/bővítés esetén az költségekről a kölcsönfelvevő(k)nek költségvetést kell készíteni/ készíttetni, melynek munkanemenkénti bontásban, az anyagköltséget és a munkadíjat is tartalmaznia kell (forintban). A kölcsönfelvevő által benyújtott költségvetés megalapozottságát a Hitelintézet minden esetben ellenőrzi.

A kölcsön összege függ továbbá a fedezetül bevonandó ingatlanok hitelbiztosítéki értékétől, illetve az igénylő jövedelmi helyzetétől. Ha az építendő ingatlan a kölcsön fedezete, akkor a hitelcéllal érintett ingatlan jelenlegi hitelbiztosítéki értékén túl a Hitelintézet megállapítja az ingatlan teljes készültségi fokánál várható hitelbiztosítéki értékét is. Az adható kölcsön összegének megállapításánál a Hitelintézet a várható hitelbiztosítéki értéket veszi figyelembe.

¹ A 2024. december 31. napjáig benyújtott kölcsönkérelem esetén vállalt gyermekként kell figyelembe venni azt a 2024. január 1-jét megelőzően megszületett gyermeket, akinek születése várható időpontját szülész-nőgyógyász szakorvosi igazolással alátámasztottan eredetileg 2023. december 31-jét követő időpontban határozták meg.

4. Mekkora értékű ingatlan finanszírozható?

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

- első közös lakásszerzők** esetén a 100 000 000 forintot, egylakásos lakóépület esetén a 150 000 000 forintot, vagy
- az *a)* ponton kívüli esetben a 150.000.000 forintot,

azzal, hogy a *b)* pont esetén meg kell haladnia az igénylők másik, a kölcsönkérelem benyújtása időpontjában meglévő közös tulajdonú lakása – több közös lakás esetén a közös lakóhelyeként utoljára bejelentett lakása, ennek hiányában a nyilatkozatában legmagasabb forgalmi értékűnek megjelölt lakása – 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 teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot tesznek;** illetve az *a)* és *b)* pont esetén a lakás vásárlásánál annak vételára legfeljebb 20 százalékkal térhet el a hitelintézet által megállapított forgalmi értéktől.

Első közös lakásszerzők azok a házastársak, akik a CSOK Plusz kölcsön iránti kérelem benyújtásakor vagy az azt megelőző 10 évben Magyarország területén nem rendelkeztek mindketten tulajdonjoggal **az Otthon Start Rendelet 4. § (3) és (4) bekezdésében meghatározottaktól eltérő, ugyanazon belterületi lakásban** és erről teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot tesznek.

Az **Otthon Start Rendelet 4. § (3) bekezdése szerinti** (saját tulajdonú belterületi lakóingatlanoknak nem minősülő) ingatlan az

- amelyben tulajdoni hányadaiknak értékbecslő által megállapított aktuális piaci értéke vagy – már visszerhesen elidegenített ingatlan esetén – az adásvételi szerződésben szereplő vételára nem haladta meg a **15 000 000 forintot, vagy**
- amelynek **lebontását** az építésügyi hatóság elrendelte vagy engedélyezte, **vagy**
- amely **haszonélvezettel terhelt** került a tulajdonukba, és az érintett lakóingatlanban a kölcsön iránti kérelem benyújtásakor is ugyanazon haszonélvező lakik.

Így, ha a CSOK Plusz kölcsönt igénylő házaspár tagjainak ilyen lakóingatlanban volt a kérelem benyújtásakor vagy az azt megelőző 10 évben tulajdonjoga, attól még első közös lakásszerzőnek fognak minősülni.

Ugyancsak első közös lakásszerzőnek fognak minősülni abban az esetben is – figyelemmel az **Otthon Start Rendelet 4. § (4) bekezdésére** - ha egyidejűleg a házaspár egyik tagjának sem volt egy belterületi lakóingatlanban 50 százalékot meghaladó tulajdoni hányada.

5. Mekkora alapterületű ingatlan finanszírozható?

A minimális hasznos alapterület:

ingatlan típusa	gyerekszám	hasznos alapterület
lakás	1	40 m ²
	2	50 m ²
	3 vagy több	60 m ²
egylakásos lakóépület	1	70 m ²
	2	80 m ²
	3 vagy több	90 m ²

Ha az igénylők lakás bővítésére igényelnek kölcsönt, akkor a lakásnak a hasznos alapterületre vonatkozó előírásnak legkésőbb a bővítést követően kell megfelelnie.

6. Milyen futamidőre lehet a kölcsönt igényelni?

A kölcsön futamideje minimum 10 év, a maximális futamidő pedig 25 év. A kamattámogatott időszak a kölcsön futamidejével megegyező, de legfeljebb 25 év.

A futamidő első évében (12 hónap) türelmi időt biztosít a Rendelet, mely időszak alatt tőkét nem fizet az igénylő, csak kamatot. Az annuitásos törlesztés a 13. hónaptól indul, mely törlesztőrészlet tőkét és kamatot is tartalmaz.

7. Kik lehetnek a kölcsön igénylői?

- A kölcsönt magyar állampolgárok, illetve akiket törvény alapján magyar állampolgárnak kell tekinteni (a továbbiakban együtt: magyar állampolgár) vagy Magyarországon állandó lakóhellyel rendelkező EGT állampolgárok, illetve azok a harmadik országbeli állampolgárok igényelhetik, akik huzamos tartózkodási jogosultsággal vagy hontalan jogállással rendelkeznek.
- A kölcsönt a házastársak kizárólag együttesen igényelhetik. A kölcsönszerződés megkötése esetén az együttes igénylők mindketten támogatott személlyé válnak. Az igénylőkön kívül más adós a kölcsönszerződésben nem szerepelhet.

8. Milyen feltételeknek kell az Igénylőnek megfelelnie?**8.1. A kölcsön igénylésének általános, hitelcélról független feltételei**

- **Gyermek akkor vállalható, ha a feleség a kérelem benyújtásának időpontjában még nem töltötte be a 41. életévét. Átmeneti szabály:**
 - 2025. december 31. napjáig a 41. életévre vonatkozó rendelkezést nem kell alkalmazni azokra az igénylőkre, akik esetében a kölcsönkérelem benyújtásának időpontjában
 - a. a feleség betöltötte a 41. életévét, és
 - b. legalább a 12. hetet betöltött várandósság fennáll, és ezt szülész-nőgyógyász szakorvosi igazolással igazolják, vagy az általuk történő örökbefogadást engedélyezése érdekében az illetékes gyámhatóság 2024. január 1. és 2025. december 31. között személyesen előterjesztették a kérelmüket, amit a gyámhatóság által készített jegyzőkönyv vagy kiadott hatósági bizonyítvány bemutatásával igazolják.
- A gyermekvállalás teljesítésére biztosított **határidő:**
 - 1 gyermek esetén 4 év,
 - 2 gyermek esetén 8 év,
 - 3 gyermek esetén 10 év.

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

A gyermekvállalást teljesítettnek kell tekinteni, ha a magzat a 12. várandóssági hét betöltését követően elhal vagy halva születik, vagy ha a házastársak egyike elhunyt. A gyermekvállalás teljesítése a támogatott személyek által örökbefogadott gyermek is.

A vállalt gyermek megszületésére vonatkozó határidőt lakás

- a) vásárlásánál a kölcsönszerződés megkötésének időpontjától,
- b) építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött bővítésénél – ideértve a lakás megvásárlásával egybekötött bővítést is – a használatbavételi engedély véglegessé válásának napjától,
- c) építésénél a használatbavételi engedély véglegessé válása napjától,
- d) ha a vonatkozó építésügyi jogszabályi előírások szerint az érintett építési munka tekintetében használatbavételi engedély megléte nem szükséges, a határidőt az építési munka befejezésétől

kell számítani.

A fenti okiratot a házaspár az annak kiadását követő 30 napon belül, de legkésőbb a használatbavételi engedély kiadását követő 45 napon belül köteles a hitelintézet részére bemutatni.

Ha a házaspár a dokumentumokra vonatkozó bemutatási kötelezettségének a hitelintézet felszólítását követően sem tesz eleget, a kamattámogatás összegét az igénybevétel napjától számított, a jegybanki alapkamat 5 százalékponttal megemelt mértékének megfelelő kamattal növelten köteles a hitelintézetnek keresztül a Kincstár részére visszafizetni, és a kamattámogatás a felszólításban megjelölt határidő lejártát követő naptól a jövőre nézve megszűnik.

- Az igénylők és azon gyermekük, akire tekintettel a kölcsön folyósításra került, a folyósítástól, építés vagy bővítés esetén – ideértve a lakás megvásárlásával egybekötött bővítést is – az utolsó részfolyósítástól számított **10 évig a lakásban életvitelszerűen bent laknak**, azzal, hogy a gyermeket legfeljebb nagykorúvá válásáig terheli a bentlakási kötelezettség.
- A 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 együttműködésére tekintettel a kölcsön

folyósítása történt.

- A kölcsönrel érintett lakásban **kizárólag a támogatott személyek rendelkezhetnek/ szerezhetnek tulajdont**. A lakásban mindkét igénylőnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonnal kell rendelkeznie. Kivéve:
 - ha az igénylő halála esetén a lakásban annak egyenes ági rokona szerez tulajdont,
 - ha a kölcsönkérelem benyújtása előtt a kölcsönrel figyelembe vett kiskorú gyermek az elhunyt szülője után ingatlanulajdont szerzett, és a túlélő szülő újabb házasságkötését követően a kölcsön igénybevételével másik lakást vásárol, épít vagy lakást bővít, a kölcsönrel érintett lakásban – a gyámhatóság rendelkezésének megfelelő mértékben – a támogatott személy mellett a kölcsönrel figyelembe vett, vele együtt költöző kiskorú gyermek is szerezhet tulajdont, illetve – meglévő lakás bővítése esetén – rendelkezhet tulajdonnal.
- Legalább az egyik igénylő 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy a **kölcsön iránti kérelem benyújtásának időpontjában** a 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 magyar állampolgár 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 adóalanysággal rendelkező egyéni vállalkozó esetén 1 éve – **folyamatosan**
 - a) a Tbj.) 6. §-a alapján biztosított,
 - b) középfokú nevelési-oktatási intézményben vagy felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytatott és erről büntetőjogi felelősség vállalásával teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan nyilatkozik,
 - c) 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
 - d) a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül.

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 cb) alpont szerinti hallgatói jogviszony megszűnését követően legfeljebb 6 hónap – megszakítás van, amelynek időtartama a teljesítendő jogosultsági időszakba nem számít bele, valamint az a), b) és d) alpont szerinti jogviszony szünetelése nem minősül a jogviszony megszakításának, de ennek időtartama a teljesítendő kétéves illetve egyéves 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, vagy olyan időszaknak kell minősülnie, amely alatt az igénylő a Tbj. 11. pont szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül, vagy magyar állampolgár igénylő keresőtevékenysége alapján valamely más állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott,

Ha a magyar állampolgár igénylő a kérelem benyújtását megelőző 180 napon belül a c) pont szerinti jogviszonyban állt, a Tbj. 6. § (1) bekezdés a), b) vagy d)–k) pontja, illetve Tbj. 4. § 11. pont szerinti jogviszony tekintetében legalább 90 nap az elvárás.

A biztosított jogviszonyt **nem kell igazolni**, 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, vagy
 - a magyar állampolgár 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.
- A kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában az Igénylők egyikének **sem lehet az állami adóhatóságnál nyilvántartott (5.000 Ft-ot meghaladó) köztartozása**.
A köztartozás-mentességről – ha az igénylő nem szerepel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adózói adatbázisban – az igénylő büntetőjogi felelősség vállalásával teljes bizonyító erejű

magánokiratban nyilatkozik.

- A kamattámogatás akkor igényelhető, ha az igénylőnek az igénylés időpontjában nincs *a központi hitelinformációs rendszerről szóló 2011. évi CXII. törvény 11. § (1) bekezdése szerinti* nyilvántartott tartozása a központi hitelinformációs rendszerben (KHR) vagy az igénylő a **KHR-ben szereplő tartozását** már legalább egy éve teljesítette.
- A kölcsön igénybevételének feltétele, hogy az igénylők - Rendelet 1. számú mellékletében felsorolt bűncselekmények tekintetében – **büntetőjogi felelősségét** bíróság nem állapította meg, vagy büntetőjogi felelősségét a bíróság megállapította, de a kölcsön igénylésének időpontjában az igénylő e bűncselekmények vonatkozásában a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól már mentesült.

8.2. Speciális igénylési feltételek

- Ha az igénylő a kölcsönkérelem benyújtását megelőzően a meglévő vagy vállalt gyermekére tekintettel az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4. alcíme, az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet, a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet, illetve a kistelephelyeken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti államilag támogatott lakáscélú kölcsönt vett igénybe, és a kölcsönjogviszonya még fennáll, akkor a Rendelet szerinti kölcsönt **a korábban folyósított kölcsön vonatkozásában az igénybe vett kamattámogatás visszafizetése és a kamattámogatás megszüntetése esetén igényelheti.**
- 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 lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet, az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet, illetve a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet szerinti megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény korábbi igénybevétele esetén a Rendelet szerinti kölcsön csak akkor igényelhető, ha az igénylésig a korábbi támogatáshoz kapcsolódó gyermekvállalás
 - a) teljesült, vagy
 - b) nem teljesült, de a támogatás – a gyermekvállalás részleges sikertelensége esetén a nem teljesített gyermekekre jutó – összegét visszafizették.
- Nem vehető igénybe a kölcsön, ha az igénylő az általa **5 éven belül** elidegenített lakás tulajdonjogát kívánja így **visszavásárolni.**
- Az eladó vagy az építési tevékenységet végző az igénylők egyikének **nem lehet közeli hozzátartozója** vagy élettársa, valamint az eladó vagy az építési munkálatokat végző gazdálkodó szervezet, az igénylők a gazdálkodó szervezetben nem rendelkezhetnek tulajdonnal, valamint a gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylők egyikének nem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa.
- A kölcsönre való **jogosultság megállapítását** és mértékének meghatározását
 - a) lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül,
 - b) lakás építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött bővítése esetén a használatbavételi engedély kiadását megelőzően,
 - c) lakás építése esetén a használatbavételi engedély kiállítását, valamint az építési tevékenység befejezését megelőzően
 - d) nem építési engedély vagy egyszerű bejelentés köteles hitelcél esetén az építési tevékenység befejezését megelőzően
 lehet kérni a hitelintézettől.
- Az igénylők a szerződésben vállalják, hogy lakás vásárlása esetén a vételárat, lakáscsere esetén a vételár-különbözetet választásuk szerint készpénzben is teljesíthetik, azzal, hogy a kölcsönt képező vételár-részletet 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.
- Lakás vásárlása esetén a vételár egészét, építés/bővítés esetén a hitelintézet által elfogadott bekerülési költség **legalább 70%-át számlával** kell, hogy igazolja!
A számlabemutatói kötelezettség keretében nem lehet olyan számlát benyújtani, amelyet a gyermeket nevelő családok otthonfelújítási támogatásáról szóló kormányrendelet alapján ugyanazon lakásra nyújtott otthonfelújítási támogatás kapcsán már elszámoltak.

9. Milyen kondíciókkal érhető el a CSOK Plusz OTK?

A kölcsön futamidejére, de maximum a kölcsön futamidejének első 25 évére kamattámogatás igényelhető. Ez annyit jelent, hogy a Rendelet által meghatározott bruttó kamatból a kamattámogatás levonásra kerül, így az ügyfél csak a nettó kamatot fizeti. Vagyis:

Bruttó kamat - kamattámogatás = Nettó kamat

A kamattámogatás időszaka alatt a felszámítható ügyleti (bruttó) kamat éves mértéke nem haladhatja meg az 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 110 százalékanak 1 százalékponttal növelt mértékét.

A kölcsönhöz igénybe vehető kamattámogatás mértéke a Rendelet szerinti állampapírhozamnak 3 százalékponttal csökkentett mértéke. Vagyis a jelen képlet alapján az Ügyfél által fizetendő nettó kamat:

$$\text{ÁKKH} \cdot 110\% + 1\% - ((\text{ÁKKH} \cdot 110\% + 1\%) - 3\%) = 3,00\%.$$

10. Hogyan történik a kölcsön folyósítása?**• Új lakás építése, vagy meglévő lakás bővítése esetén**

A kölcsön folyósítása – az ingatlan készültségi fokával arányosan – legalább kettő, legfeljebb öt, a Hitelintézet által meghatározott részletekben történik, azzal, hogy az utolsó részlet összege a kölcsön összegének 10%-a.

A részfolyósítások összegei készültségi fok arányosan (vagy konkrét munkálatok elvégzését követően), a saját erő, valamint a már folyósított kölcsönrészlet(ek) felhasználását és igazolását követően kerülnek folyósításra.

Az utolsó részfolyósítás összegét a Hitelintézet a használatbavételi engedély hitelintézet részére történő bemutatását követően (utólag) folyósítja.

Az egyedi kölcsönszerződésekben (is) rögzített folyósítási feltételek mindegyikének teljesülését követően a kölcsön folyósítása közvetlenül a kölcsönfelvevő(k) által megjelölt, a Hitelintézetnél vezetett bankszámlára átutalással történik.

• Lakás vásárlása esetén

Használatbavételi engedéllyel rendelkező lakás vásárlása esetén a kölcsönt a kölcsönszerződés megkötését követően egy összegben kell folyósítani.

Használatbavételi engedéllyel nem rendelkező új lakás vásárlása esetén a támogatási szerződés megköthető, azonban a kölcsön összegének folyósítására kizárólag a használatbavételi engedély hitelintézet részére történő bemutatását követően, egy összegben kerülhet sor.

Az egyedi kölcsönszerződésekben (is) rögzített folyósítási feltételek mindegyikének teljesülését követően a kölcsön folyósítása forintban, közvetlenül az eladó(k) által az adásvételi szerződésben megjelölt forintban vezetett bankszámlára (mely lehet az ügyvéd/közjegyző letéti számlája is) átutalással történik.

• Használt lakás vásárlása, valamint egyidejű bővítése esetén

A vásárlás kölcsönösszegének folyósítása egyösszegű, a bővítési munkálatok finanszírozása az építés mintájára történik.

11. Milyen támogatások kapcsolódhatnak a CSOK Plusz hitelprogramon belül a kamattámogatás mellé?**11.1. Gyermekvállalási támogatás**

A kölcsönkérelem benyújtását követően született vagy örökbefogadott gyermekeik közül **a másodikként született** vagy örökbefogadott és minden egyes ezt követően született vagy örökbefogadott további gyermekük után **gyermekenként 10.000.000 forint** összegű vissza nem térítendő gyermekvállalási támogatás 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,
- örökbefogadott gyermek esetén az örökbefogadást engedélyező határozat véglegessé válását,
- a magzat elhalása vagy halva születése esetén az erre vonatkozó igazolás keltét **követő 1 évig nyújtható be.**

Amennyiben a támogatott személyek

- a gyermekvállalási támogatásra és
- a 337/2017. (XI. 14.) Korm. rendelet szerinti hiteltörlesztési támogatásra is egyaránt jogosulttá válhatnak, akkor ugyanazon gyermek után a választásuk szerint **vagy az a) vagy a b) pont szerinti egyik támogatást** vehetik igénybe.

A gyermekvállalási támogatást a fel nem mondott kölcsönszerződésből eredő tőketartozás és kamatainak csökkentésére kell felhasználni.

Gyermekvállalási támogatás összegének megállapítása:

- Egyösszegű folyósítású ügyletek esetén, ha a gyermekvállalási támogatás iránti kérelem benyújtásának időpontjában a támogatott személyek kölcsöntőke-tartozása és kamatai együttes összege alacsonyabb az

igénybe vehető gyermekvállalási támogatás összegénél, akkor legfeljebb a tőketartozás és kamatai együttes összegének megfelelő támogatásra jogosultak.

Pl., ha a folyósítást követően a havi törlesztéseknek köszönhetően a tartozás összege már csak 8 MFt, akkor bár az adható támogatás 10 MFt, csak 8 MFt írható jóvá.

- b) Szakaszos folyósítású ügyletek esetén, ha a támogatási kérelem benyújtása időpontjában a támogatott személyek már folyósított kölcsöntőke-tartozása és kamatai együttes összege még alacsonyabb, mint a velük megkötött kölcsönszerződésben meghatározott teljes kölcsönösszeg, akkor a támogatott személyek a kölcsönszerződésük szerinti teljes kölcsönösszeg tekintetében jogosultak a támogatási összegre az alábbi folyósítási szabály alkalmazása mellett:

A támogatás összegét a hitelintézet a támogatásnak megfelelő összeg eléréséhez még szükséges kölcsönrészlet folyósítását követően teljesíti előtörlesztésként a támogatott személyek javára.

Pl., ha a szerződött kölcsönösszeg 30 MFt, de abból még csak 6 MFt került folyósításra, akkor az igényelt 10 MFt gyermekvállalási támogatás összegét csak akkor lehet előtörlesztésként elszámolni, ha a következő folyósítás(ok) összegével a kifolyósított kölcsön összege eléri a 10 MFt-ot.

11.2. Törlesztés szüneteltetés

A kölcsönkérelem benyújtásakor vagy benyújtását követően a várandósság legalább 12. hetét elsőként betöltő magzatuk vagy elsőként megszületett vagy örökbefogadott gyermekük után vagy a magzatuk elhalála vagy halva születése esetén kérhető. Ha a felek eltérően nem rendelkeznek, a szüneteltetési időszak alatt a támogatott személyeknek a kölcsönszerződésből eredő **tőke- és kamatfizetési kötelezettsége** arra tekintettel módosul, hogy annak **teljesítésére fizetési haladékok** kapnak.

A kérelem benyújtásának időpontjában már betöltött 12. hetes várandósság esete kivételével a törlesztés szüneteltetése iránti kérelem

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

A **kölcsön futamideje** a törlesztés szüneteltetés idejével **meghosszabbodik**. A törlesztés szüneteltetés lejártát követően a futamidő olyan időtartammal és úgy hosszabbodik meg, hogy az esedékessé váló törlesztőrészlet és a szünetelés alatt keletkezett, részletekben megfizetendő tőke és kamat összege együttesen ne haladja meg az eredeti szerződés szerinti törlesztőrészletek összegét.

A tőketartozást sem a törlesztésszüneteltetés ideje alatt, sem annak lejártát követően nem lehet a szüneteltetés ideje alatt nem teljesített kamat összegével megnövelni. A törlesztés szüneteltetésének ideje alatt felhalmozódott kamatot a hátralévő futamidőben esedékes törlesztőrészletekkel együtt a szüneteltetés lejártát követően a futamidő alatt, évente egyenlő részletekben kell megfizetni.

A törlesztés

- a kölcsönkérelemnek a várandósság ideje alatt, a várandósság betöltött 12. hetét követően történő benyújtása esetén a **kölcsön folyósítását követő 13. hónaptól**, vagy
- a kölcsönkérelemnek a várandósság betöltött 12. hetét megelőző benyújtása esetén a várandóssági vagy halvaszületési igazolás hitelintézet általi kézhezvételét követő legkésőbb 3. munkanaptól, de legkorábban a kölcsön folyósítását követő 13. hónaptól számított, de **legfeljebb 1 éves időtartamig** szünetel.

12. Milyen induló költségek merülhetnek fel?

A kölcsön igénylésekor felmerülő hitelintézeti induló költségek a kérelem benyújtásakor esedékesek, a kérelemhez csatolandó egyes igazolások díja (amennyiben az igénylő ennek kapcsán nem tud/akar nyilatkozni) az azt kiállító hatóságnak/szervezetnek fizetendő.

a) *Minden lakáscél esetén fizetendő a Hitelintézet részére:*

- Folyósítási díj
- Tulajdoni lap és térképmásolat díja
- Ingatlan szakértői díjak

Ezen költségeket a „*Díjhirdetmény lakossági ügyfelek részére*” elnevezésű hirdetmény tartalmazza

b) Csak lakás vásárlása esetén fizetendő a Hitelintézet részére:

- Átutalási díj: a „Lakossági számlavezetési hirdetemény” MBH Belépő H számlacsomagra² vonatkozó díjak alapján³

c) Egyéb, nem a Hitelintézet részére fizetendő költségek⁴:

- 30 napnál nem régebbi NEAK (volt OEP) igazolás: évente 2 alkalommal illetékmentes
- 30 napnál nem régebbi NAV igazolás: ingyenes
- 90 napnál nem régebbi erkölcsi bizonyítvány: évente 4 alkalommal ingyenes
- Közjegyzői díj: a közjegyzői díjszabás alapján
- Földhivatali ügyintézési díj: 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet szerint fizetendő
- Adásvételi szerződés elkészítésének ügyvédi költsége: vételár kb. 0,5-1%-a⁵

Az elérhető akciókról és díjkedvezményekről az aktuális hirdetményekből tájékozódhat!

Reprezentatív példa CSOK Plusz Otthonteremtési Kamattámogatott Kölcsön esetére

Konstrukció	CSOK Plusz Otthonteremtési Kamattámogatott Kölcsön			
Hitelcél	új vagy használt lakás vásárlás	építés	használt lakás vásárlással egybekötött bővítés	meglévő lakás bővítése
Fedezet	a jelzáloghitel fedezeteként bevont ingatlan(ok)ra önálló zálogjog kerül bejegyzésre			
Hitelező / Hitelközvetítő	MBH Bank Nyrt.			
Hitelkamat típusa	Változó kamatozás			
Hitel összege	12 000 000 Ft			
Hitel devizaneme	HUF			
Hitel futamideje	20 év			
Törlesztőrészletek száma	240			
Hitelkamatláb mértéke	3,00%			
THM	3,10%	3,12%	3,15%	3,12%
Törlesztőrészlet összege a türelmi idő alatt	30 575 Ft			
Törlesztőrészlet összege a türelmi idő után	69 122 Ft			
A fogyasztó által fizetendő teljes összeg	16 128 660 Ft	16 128 660 Ft	16 128 660 Ft	16 128 660 Ft
A hitel teljes díja	4 128 660 Ft	4 128 660 Ft	4 128 660 Ft	4 128 660 Ft

² Jelzáloghitel igénylés esetén, amennyiben a hitel törlesztése erről a számláról történik.

³ Az eseti papír alapú és Telebankon benyújtott átutalás teljesítésére vonatkozóan, bankon belül és kívül, tételenként.

⁴ Ezen díjtételek nem a Hitelintézetet illetik, hanem az igazolás kiállítójának fizetendő.

⁵ Ügyvédi irodától függően, esetlegesen az itt feltüntetettől magasabb mérték is lehet.

13. Kiegészítő információk

A kormányhivatal a támogatott személyeknél a kölcsön igénybevételének jogszerűségét hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja. A kölcsönrel érintett eljárásokban a lakáscélú állami támogatásokkal kapcsolatos feladatkörében a lakás fekvése szerint illetékes vármegyei kormányhivatal, Pest vármegye és a főváros területén fekvő lakás esetén Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban együtt: kormányhivatal) jár el.

Ennek értelmében, azokban az esetekben, amikor a támogatás tárgya Pest vármegyében található ingatlan, az Ügyfeleknek Budapest Főváros Kormányhivatalának XIII. Kerületi Hivatalának Lakástámogatási Osztályával kell felvenniük a kapcsolatot (tehát nem a Pest Vármegyei Kormányhivatallal).

Elérhetőségei:

- cím: 1139 Budapest, Váci út 71.
- ügyfélszolgálati telefonszám: 06(1)488-9348
- e-mail: lakastamogat@bfkh.gov.hu vagy titkarsag@13kh.bfkh.gov.hu
- ügyélfogadási idő:
 - hétfő: 08:30 – 15:30
 - kedd: 08:30 – 15:30
 - szerda: 08:30 – 15:30
 - csütörtök: 08:30 – 15:30

Az Ügyfeleknek az alábbi esetekben lehet segítségére nevezett hatóság:

- korábbi támogatás esetén igazolás kiadása arról, hogy az állam részére bejegyzett jelzálogjog (és a hozzá kapcsolódó tilalom) törölhető,
- a támogatásokkal kapcsolatos tájékoztatás,
- elutasított kérelmek esetén jogorvoslat.

14. Milyen egyéb támogatási formákat vehet igénybe?

A kölcsönrel együtt lehet igényelni a kistelepüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló 302/2023. (VII.11.) Korm. rendelet szerinti támogatásokat, amennyiben a lakáscélok megegyeznek.

Igényelhető támogatások:

- családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK)
- adó-visszatérítési támogatás (ÁFA)

15. További tájékoztatás

A tájékoztatás nem teljes körű és nem minősül ajánlattételnek. Kérjük, a részletekről tájékozódjon a Hitelintézet fiókjaiban, vagy a Hitelintézet honlapján a www.mbhbank.hu oldalon, ahol a támogatott hitelekre vonatkozó hirdetményt, jogosultság kalkulátorokat, valamint a MBH Bank Nyrt. Általános Szerződési Feltételeit is megtalálja.

A hirdetésben szereplő CSOK Plusz hitelprogram részét képező támogatásokat Magyarország Kormánya nyújtja.

