Ügyféltájékoztató

hatályos: 2026.10.01-től

MBH OTTHON START LAKÁSHITEL

Jelen ügyféltájékoztató a MBH Bank Nyrt. (a továbbiakban: Hitelintézet) által *az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII.31.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Rendelet) szerint nyújtott, **2025. szeptember 1-jétől** elérhető MBH Otthon Start Lakáshitel (a továbbiakban: Otthon Start) feltételeit tartalmazza.

A hirdetésben szereplő FIX 3%-os lakáshitel részét képező támogatásokat Magyarország Kormánya nyújtja.

TERMÉKPARAMÉTEREK

Az OTTHON START hitelprogram keretében elérhető forintalapú kölcsön (a továbbiakban: kölcsön) célja a saját otthonhoz jutás támogatása.

Önnek ajánljuk fent nevezett hitelünket, amennyiben:

- forint alapú, árfolyam kockázat nélküli hitelt szeretne;
- teljes futamidő alatt rögzített (5 éves kamatperióduson belül állandó) kamatokat részesíti előnyben, és ezáltal ezen hitel vonatkozásában a kiszámíthatóbb kiadásokat;
- fontos Önnek a Hitelintézet által jelenleg nyújtott piaci kamatozású hiteleknél kedvezőbb kamatozás, ami a hitelhez kapcsolódó állami kamattámogatásnak köszönhető: Otthon Start lakáshitel esetén a kamattámogatott időszak 25 év;
- a feltételek teljesítése esetén a futamidő végéig, FIX 3%-os kamatozású kölcsönt szeretne.

1. Milyen célokra igényelhető a kölcsön?

A kölcsön Magyarország területén lévő (bel- vagy külterületi) lakás, egylakásos lakóépület, tanya vagy birtokközpont (a továbbiakban együtt: otthon) építéséhez, vásárlásához igényelhető.
A kölcsön abban az esetben igényelhető, ha az otthon – az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján – a lakhatási igények kielégítésére alkalmas. E követelményt a Hitelintézet helyszíni szemle keretében, szemrevételezéssel ellenőrzi. Ha a helyszíni szemle során a Hitelintézet megállapítja, hogy az otthon a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas, az igénylő a Hitelintézet részére építésügyi műszaki szakértői szakvéleménnyel igazolhatja az otthon lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságát.

1.1. Új otthon vásárlása:

Olyan új otthon 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.

Új építésű otthon vásárlása esetén a hitelintézet az otthon lakhatási igények kielégítésére alkalmas állapotát ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján

a) a használatbavételi engedély bemutatását követő, egyösszegű folyósítás esetén a kölcsön folyósítását megelőzően,

b) ha a lakást építő vagy építtető gazdálkodó szervezet az építéshez projekthitelt vesz igénybe, az otthon értékesítése társasházi építményi jog alapítása mellett történik és a kölcsön folyósítása a használatbavételi engedély bemutatását megelőzően elkezdődik, úgy a kölcsön utolsó részletének folyósítását megelőzően,

ellenőrzi.

1.2. Otthon építése:

Olyan új otthon építéséhez vehető igénybe, ami

A. véglegessé vált építési engedéllyel rendelkezik,

B. egyszerű bejelentéssel rendelkezik, ha az egyszerű bejelentést

a) 2024. október 1-je előtt tették, az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszer által előállított igazoló dokumentum, vagy

b) 2024. szeptember 30-át követően tették, az egyszerű bejelentés tudomásulvételéről szóló értesítés birtokában.

A kölcsön a kérelem benyújtásakor a Hitelintézet által elfogadott költségvetésből **még fennmaradó bekerülési költségekre igényelhető és használható fel.** A kölcsönszerződés megkötésének feltétele, hogy az igénylők által benyújtott bekerülési költséget tartalmazó **költségvetést a Hitelintézet elfogadja**.

1.3. Használt otthon vásárlása:

A kölcsön otthon vásárlására igényelhető.

A kölcsön otthon vásárlásához abban az esetben igényelhető, ha az otthon – az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján – a lakhatási igények kielégítésére alkalmas. E követelményt a Hitelintézet a kölcsönkérelem elbírálása során helyszíni szemle keretében vizsgálja. Ha a helyszíni szemle során a Hitelintézet megállapítja, hogy az otthon a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas, az igénylő a Hitelintézet részére építésügyi műszaki szakértői szakvéleménnyel igazolhatja az otthon 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.

2. Mekkora alapterületű legyen a hitelcél ingatlan?

Alapesetben az Otthon Start kölcsön esetén nincs alapterületre vonatkozó előírás.

Azonban, ha az igénylő az Otthon Start kölcsönt a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI.30.) Korm. rendelet szerinti kölcsönnel (a továbbiakban: CSOK Plusz kölcsön) egyidejűleg veszi igénybe ugyanarra az otthonra, úgy az Otthon Start rendelet szerinti és a CSOK Plusz kölcsön hitelcéljaként szolgáló otthonnak a CSOK Plusz kormányrendeletben meghatározott lakásméretre vonatkozó feltételeknek kell megfelelnie:

A lakás hasznos alapterületének el kell érnie

a) egy gyermek esetén a 40 négyzetmétert,

b) két gyermek esetén az 50 négyzetmétert,

c) három vagy több gyermek esetén a 60 négyzetmétert.

Egylakásos lakóépület esetében az előzőekben meghatározottaknál 30 négyzetméterrel nagyobb hasznos alapterület mértéket kell figyelembe venni.

3. Milyen devizanemben elérhető?

A kölcsön kizárólag forintban (HUF) igényelhető.

4. Mekkora összegű kölcsön igényelhető?

A kölcsön összege minimum **2 millió** Ft, de maximum **50 millió** Ft lehet.

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 90%-a. A hitelezés során figyelembevételre kerülnek a *jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet*ben foglaltak.

Építés esetén a 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 jövedelemi 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.

5. Mekkora értékű ingatlan finanszírozható? Mekkora önerő szükséges?

A kölcsön felhasználásával megvásárolni vagy építeni kívánt

a) lakás értéke vagy bekerülési költsége legfeljebb **bruttó 100.000.000** forint,

b) egylakásos lakóépület, tanya vagy birtokközpont értéke vagy bekerülési költsége legfeljebb **bruttó 150.000.000** forint lehet.

A meghatározott felső értékhatárok vonatkozásában az adásvételi szerződésben szereplő **vételár** az irányadó. Otthon vásárlásánál annak vételára **legfeljebb 20 százalékkal térhet el** a Hitelintézet által megállapított forgalmi értéktől. Kivétel ez alól, ha a kölcsön hitelcéljaként szolgáló otthon tulajdonjogát az igénylő önkormányzati bérlakás bérlőjeként szerzi meg, és az adásvételi szerződés szerinti vételárat az önkormányzat *a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben*, illetve a saját rendeletében meghatározott engedménnyel állapította meg.

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

a) nem rendelkezett lakásban 50%-ot elérő tulajdoni hányaddal, vagy
b) kizárólag olyan lakástulajdonnal rendelkezett, amely – a tulajdoni hányad mértékétől függetlenül – jogszabályon alapuló haszonélvezeti joggal terhelt, vagy
c) a hitelcél a fedezetként szolgáló energetikailag hatékony lakás vásárlása, építése. (Energetikailag hatékony lakás az olyan lakás, amelynek az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet szerint meghatározott összesített energetikai jellemzőjének számított értéke legfeljebb 68 kWh/m2/év, és amely az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti „A+” vagy annál magasabb energetikai minőség szerinti besorolással rendelkezik)

6. Milyen futamidőre lehet a kölcsönt igényelni?

A kölcsön futamideje minimum 5 év, a maximális futamidő pedig 25 év. A kamattámogatott időszak a kölcsön futamidejével megegyező, de legfeljebb 25 év.

7. Kik lehetnek a kölcsönre jogosultak?

A kölcsönt igényelheti az a kölcsönkérelem benyújtásának időpontjában **18. életévét betöltött természetes személy**, aki az alábbi feltételek valamelyikének megfelel:

a) magyar állampolgár és az a személy, akit a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak kell tekinteni,
b) 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,
c) harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazására és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló törvényben foglaltak szerint huzamos tartózkodási jogosultsággal rendelkezik.

A kölcsönre ugyanazon igénylő csak **egy alkalommal jogosult**, ideértve azt az esetet is, ha az igénylő már visszafizette a Rendelet szerint igénybe vett kölcsönt és az igénybe vett kamattámogatást. Ez a kizáró szabály irányadó azon személyre is, aki egy korábbi Otthon Start hitelügyletbe adóstársként került bevonásra.

A kölcsön abban az esetben igényelhető, ha az igénylő a kölcsön iránti kérelem benyújtását megelőző 10 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 10 éven belül legfeljebb

a) 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**,
b) olyan lakóingatlannal rendelkezik vagy rendelkezett, amelyet lebontott vagy lebontatott, vagy amelynek a **lebontását az építésügyi hatóság elrendelte**, vagy
c) 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 kölcsön akkor is igényelhető, ha az igénylő a kölcsön iránti kérelem benyújtásának időpontjában és a benyújtását megelőző 10 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.

A hitelügyletbe adóstársként kizárólag az igénylő házastársa, illetve szülője, valamint testvére vonható be, azzal, hogy az igénylő szülője, valamint testvére nem szerezhet tulajdont az ingatlanban. Házastársak közös igénylése esetén mindkét házastárs szülei bevonhatóak adóstársként a hitelügyletbe.

Házastársak esetén elegendő, ha az ingatlantulajdonnal, valamint a TB jogviszonnyal kapcsolatos feltételeknek az egyik házastárs maradéktalanul megfelel. Mentesül az ingatlantulajdonnal, valamint a TB jogviszonnyal kapcsolatos feltételek teljesítése alól az igénylő adóstársként ügyletbe vont szülője, valamint testvére.

8. Milyen további feltételeknek kell az Igénylőnek megfelelnie?

8.1. A kölcsön igénylésének általános, hitelcéltól független feltételei

- 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* (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 magyar állampolgár (vagy annak tekintendő) igénylő 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, vagy a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó felsőoktatási intézményben, vagy a szakképzésről szóló törvény hatálya alá tartozó szakképző intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat, 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 magyar állampolgár (vagy annak tekintendő) 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) magyar állampolgár (vagy annak tekintendő) 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, vagy
  d) a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül, vagy
  e) 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.

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 b) 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 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. pont szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül, vagy magyar állampolgár igénylő keresőtevékenysége alapján valamely más 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, 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.

A 2 éves, illetve a 180 napos jogosultsági időszakba a magyar állampolgár (vagy annak tekintendő) igénylő kérésére beszámítandó a kölcsönkérelem benyújtásakor valamely Magyarországgal szomszédos államban bejelentett, igazolt foglalkoztatási jogviszony időtartama is, amennyiben legalább 2 éve fennálló magyarországi bejelentett lakóhellyel rendelkezik.

A kölcsön igénylésére jogosult az a személy is, aki az egyszerűsített foglalkoztatásról szóló 2010. évi LXXV. törvény (a továbbiakban: Efotv.) 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 Efotv. szerinti biztosítotti jogviszonnyal rendelkezik.

Az igénylőnek nem kell teljesíteni a TB jogviszonyra vonatkozó előírást:

a) amennyiben az igénylő a fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalának végleges határozata alapján gyermekek otthongondozási díjában vagy ápolási díjban részesül, vagy
b) ha a Rendelet szerinti megváltozott munkaképességű személynek minősül.

- A kölcsön iránti kérelem benyújtásának időpontjában az Igénylők egyikének **sem lehet az állami adóhatóságnál nyilvántartott,** az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet 22. § (1) bekezdése szerinti összeget (jelenleg 5.000 Ft) 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 kölcsön akkor igényelhető, ha az igénylőnek az igénylés időpontjában nincs *a központi hitelinformációs rendszerről szóló 2011. évi CXXII. 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.
- Hozzájárul a KHR-ben szereplő adatainak Hitelintézet általi lekérdezéséhez.
- A kölcsön igénybevételének feltétele, hogy az igénylő(k) **büntetlen előéletű**(ek).

8.2. Speciális igénylési feltételek, kizáró okok

- Nem veheti igénybe a kölcsönt az, akit a kölcsön igénylését **megelőző 3 évben** a Rendelet vagy 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.
- **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 rendelkezhetnek tagsággal vagy részesedéssel, valamint a gazdálkodó**

szervezet tulajdonosa az igénylők egyikének sem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa. Kivétel ez alól az az eset, amikor igénylő a lakóingatlanban öröklés útján már tulajdoni hányaddal rendelkezik, és a kölcsön felhasználásával a fennmaradó tulajdoni hányadot is megszerzi, amelynek eredményeként az otthon kizárólagos tulajdonosává válik.

- A kölcsön igénylését
  a) otthon vásárlása esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül,
  b) otthon építése esetén a használatbavételi engedély kiállítását megelőzően
  lehet kérni a Hitelintézettől.
- Új otthon vásárlása esetén a vételár egészét, otthon építése esetén a Hitelintézet által elfogadott bekerülési költség **legalább 70%-át számlával** kell igazolni.
- A kölcsön hitelcélja nem lehet olyan otthonban való tulajdonszerzés, amelyet **haszonélvezet** terhel.
- A kölcsön hitelcélja nem lehet lakóingatlan **résztulajdonának** megszerzése. Ez a szabály nem alkalmazandó házastársak közös igénylése esetén akkor, ha az adásvétel vagy építés eredményeként a házastársak együtt kizárólagos tulajdonosai lesznek az otthonnak. Nem minősül résztulajdon megszerzésének, ha
  - az igénylő a több önálló otthonból álló, osztatlan közös tulajdonú ingatlan esetén a hitelcél szerinti otthont jelentő ingatlanban való tulajdonszerzéssel az ingatlanrész kizárólagos használatára jogosulttá válik, vagy
  - az igénylő egy lakóingatlanban öröklés útján már tulajdoni hányaddal rendelkezik, és a kölcsön felhasználásával annak fennmaradó tulajdoni hányadát is megszerzi, amelynek eredményeként az otthon kizárólagos tulajdonosává válik. E rendelkezés vonatkozásában nem alkalmazandó a közeli hozzátartozótól, illetve élettárstól történő tulajdonszerzésre vonatkozó megkötés.
- Az ingatlan-értékbecslési szakvélemény nem lehet régebbi a kölcsönkérelem benyújtását megelőző 90 napnál, kivéve új építésű otthon vásárlása esetén, amelynél kizárólag a kölcsönkérelem benyújtását követően készült ingatlan-értékbecslési szakvélemény fogadható el.
- A megvásárolni szándékozott otthon vételára vagy az építeni kívánt otthon bekerülési költsége az alapterület **négyzetméterára** tekintetében nem haladhatja meg a **bruttó 1.500.000 forintot**. Ennek meghatározása során az adásvételi szerződésben szereplő vételár az irányadó.

9. Milyen kondíciókkal érhető el az Otthon Start lakáshitel?

A kölcsön futamidejére, de maximum a kölcsön futamidejének első 25 évére az állam nevében a Kincstár a Hitelintézet közreműködésével kamattámogatást nyújt. 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 százalékának 1 százalékponttal növelt mértékét.
A kölcsönhöz igénybe vehető kamattámogatás a bruttó kamat 3 százalékponttal csökkentett mértéke, ami nem haladhatja meg a Hitelintézet által ténylegesen megállapított ügyleti kamat mértékét.
Vagyis a jelen képlet alapján az Ügyfél által fizetendő nettó kamat:

ÁKKH*110%+1% - ((ÁKKH*110%+1%)-3%) = 3,00%.

10. Egyenlítő konstrukció

<u>Konstrukció igénybevételének feltételei</u>:

- 5 millió forint vagy annál magasabb hitelösszeg igénylése
- Az aktuális tőketartozás 70%-áig biztosítunk a hitelkamattal egyenértékű kamatot a fizetési számlán lévő összegre.
- 101-es banki azonosítóval rendelkező fizetési számlák esetén vehető igénybe
- egy Ügyfélnek egy egyenlítő konstrukciója lehet

Az Egyenlítő konstrukció működése:

- Az adós kölcsöntartozásának nyilvántartására szolgáló hitelszámlához hozzárendelésre kerül az ügyfél – a kölcsöntartozás törlesztésére szolgáló – fizetési számlája.
- A számla napi pozitív egyenlege csökkenti a hitel tőketartozását, így kevesebb kamatot kell fizetni.

- Ez a csökkentés azonban csak a tőketartozás 70%-áig érvényes – az e feletti rész nem befolyásolja a kamatot.
- A megtakarított kamatot a bank fél évente (április 10-én és október 10-én) automatikusan jóváírja, és ezzel csökkenti a hitel tőkéjét. Ez az úgynevezett automatikus részelőtörlesztés, amely **díjmentes**, és **a futamidőt is lerövidítheti**. Ha a megtakarítás nem elég egy hónapnyi futamidő-csökkentéshez, akkor csak a tőketartozás csökken, a futamidő változatlan marad.
- Elszámolás után az új lejárati dátumról, valamint a jóváírt összegről az Adóst írásban értesíti a Bank.

Fontos tudni:

- A kamatkedvezmény számítása a hitel folyósítása utáni napon indul.
- Egy ügyfélnek egyszerre csak egy ilyen típusú hitele lehet
- Amennyiben az adós a fennálló tőketartozás teljes összegét (előtörlesztéssel) visszafizeti a Bank felé, az utolsó kamatforduló napja és az előtörlesztés időpontja (előtörlesztett összeg könyvelése) közötti időtartamra a számla napi egyenlege csökkenti az Adós napi tőketartozását és az Adósnak jár a kamatkedvezmény.

További információk az Egyenlítő konstrukcióról az alábbi oldalon találhatóak: Egyenlítő hitel

11. Kerül-e jelzálogjog bejegyzés az ingatlanra?

A kölcsön igénybevételével

a) vásárolt otthonra – illetve, ha a lakást építő vagy építtető gazdálkodó szervezet az építéshez projekthitelt vesz igénybe és az otthon értékesítése társasházi építményi jog alapítása mellett történik, akkor először a társasházi építményi jogra – a kölcsön igénybevételéről szóló szerződés megkötését,
b) épített otthonra az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének idejére és a használatbavételi engedély kiadását

követően 5 évre, a Magyar Állam javára 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 jelzálogjog ranghelyét kizárólag a kölcsönnel érintett otthon vásárlása vagy építése, illetve bővítése, korszerűsítése érdekében felvett lakáscélú hitelintézeti, illetve lakás-takarékpénztári kölcsönt, valamint az építkezés helyéül szolgáló építési telek megvásárlására felvett hitelintézeti, illetve lakás-takarékpénztári kölcsönt, valamint, ha a lakást építő vagy építtető gazdálkodó szervezet az építéshez projekthitelt vesz igénybe és az otthon értékesítése társasházi építményi jog alapítása mellett történik, akkor az építtető gazdálkodó szervezet által igénybe vett projekthitelt, továbbá vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást biztosító jelzálogjog ranghelye előzheti meg.

A kölcsön biztosítékául szolgáló ingatlanra (a támogatással érintett otthonra, vagy ha a kölcsön fedezete másik ingatlan, akkor a fedezeteként szolgáló ingatlanra) a Hitelező javára önálló zálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom, illetve, ha a lakást építő vagy építtető gazdálkodó szervezet az építéshez projekthitelt vesz igénybe és az otthon értékesítése társasházi építményi jog alapítása mellett történik, akkor először a társasházi építményi jogra a Hitelező javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre – a kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsönösszeg 130%-ának erejéig – a kölcsönnel kapcsolatos követelések biztosítására.

A Hitelező az ingatlanra, illetve a társasházi építményi jogra alapított jelzálogjog(ok)on túl egyéb biztosíték nyújtását is előírhatja a kölcsön feltételeként.

12. Hogyan történik a kölcsön folyósítása?

12.1. Otthon építése esetén

A kölcsön folyósítása – az ingatlan készültségi fokával arányosan, **utólagosan** – 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. A készültségi fokkal arányos folyósítást megelőzően a hitelintézet részére be kell mutatni az adott készültségi foknak megfelelő, a bekerülési költség legalább 70%-áról az igénylő személy nevére kiállított számlákat.

Megfelelő pótfedezet bevonása esetén a készültségi fok eléréséhez **a kölcsön összege előzetesen is folyósítható**, azzal, hogy a kölcsön első részleteként folyósított összeg **nem haladhatja meg a kölcsön összegének 30 százalékát**. Ezen könnyítő lehetőség azonban nem mentesít a számlabemutatási kötelezettség alól.
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.

12.2. Otthon vásárlása esetén

a) Használt otthon esetén

Használatbavételi engedéllyel rendelkező otthon vásárlása esetén a kölcsön folyósítása a kölcsönszerződés megkötését követően **egy összegben** történik.
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) vagy pénzügyi intézmény által vezetett kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára átutalással történik.

b) Új építésű otthon esetén a kölcsön folyósítására

- a használatbavételi engedély hitelintézet részére történő **bemutatását követően, egy összegben** vagy
- a használatbavételi engedély **bemutatását megelőzően**
    - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasházi építményi jog jogosultjának minősülő támogatott személy esetén, ha a lakást építő vagy építtető gazdálkodó szervezet az építéshez projekthitelt vesz igénybe, akkor **részletekben** kerülhet sor.

Projekthitel felvétele esetén a kölcsön utolsó részletének folyósítására akkor kerülhet sor, ha a lakás a műszaki állapotára tekintettel a lakhatási igények kielégítésére alkalmas.

Otthon vásárlása esetén az igénylők 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 (mely lehet az ügyvéd/közjegyző letéti számlája is) vagy pénzügyi intézmény által vezetett kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti.

- Kivétel ez alól, ha a lakást építő vagy építtető gazdálkodó szervezet az építéshez projekthitelt vesz igénybe és az otthon értékesítése társasházi építményi jog alapítása mellett történik. Ez esetben a teljes vételárat a támogatott személy – illetve a vételár kölcsönt képező részét a támogatott személy helyett a hitelintézet – az eladó által megjelölt, a kölcsönnel érintett lakást magában foglaló épület építéséhez felvett projekthitelhez kapcsolódó, a Hitelintézet által vezetett, óvadéki célú, a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott és az alkalmazási körébe tartozó számlára teljesíti.

13. A kölcsön mellé igényelhető Hitelfedezeti Biztosítás

Az MBH Banknál igényelt jelzálog kölcsönszerződésekhez kapcsolódó csoportos hitelfedezeti biztosítást a CIG Pannónia Biztosító nyújtja.

A hitelfedezeti biztosítás egy olyan speciális biztosítási forma, amelynek célja, hogy a hitelfelvevő nem várt élethelyzeteiben – például halál, rokkantság, munkanélküliség vagy keresőképtelenség esetén – biztosítsa a hitel visszafizetését a bank felé.

Biztosítási események:

- Haláleset
- legalább 70%-os mértékű, balesetből vagy betegségből eredő egészségkárosodás
- Keresőképtelenség (30 napon túli betegállomány)
- Munkanélküliség (álláskeresőként történő nyilvántartás 30 napot meghaladóan)
- 5 napot meghaladó kórházi kezelés (Munkaviszonyban* nem álló Biztosítottak esetén)

Előnyei:

Megvédi a családot attól, hogy egy tragikus vagy nehéz élethelyzetben még a hiteltörlesztés terhe is rájuk nehezedjen. Gyorsabb és egyszerűbb megoldást kínál, mint például az ingatlanfedezet értékesítése.

Mikor érdemes megkötni?

- Jelzáloghitel vagy nagyobb összegű személyi kölcsön esetén.
- Egykeresős családoknál, adóstárs hiányában, vagy ha az adós életkora magasabb.
- Akkor is, ha a bank nem írja elő, de a hitelfelvevő szeretné bebiztosítani magát és családját.

A hitelfedezeti biztosításról bővebb tájékoztatás a https://www.mbhbank.hu/lakossagi/biztositasok/biztositas-hitelfedezeti-jelzalog oldalon, a Biztosítási termékismertető, valamint a Biztosítási feltételek és ügyféltájékoztató dokumentumokban található.

14. 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:

- bírálati 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 hirdetmény” MBH Belépő J számlacsomagra[1] vonatkozó díjak alapján[2]

c) Egyéb, nem a Hitelintézet részére fizetendő költségek[3]:

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

Az elérhető akciókról és díjkedvezményekről az aktuális hirdetményekből tájékozódhat!

[1] Jelzáloghitel igénylés esetén, amennyiben a hitel törlesztése erről a számláról történik.
[2] Az eseti papír alapú és Telebankon benyújtott átutalás teljesítésére vonatkozóan, bankon belül és kívül, tételenként.
[3] Ezen összegek nem a Hitelintézetet illetik, hanem az igazolás kiállítójának / okirat készítőjének fizetendők.
[4] Ügyvédi irodától függően, esetlegesen az itt feltüntetettnél magasabb mérték is lehet

THM: 3,19% - 3,21%

A hitel igényléséhez a fedezeti ingatlanra vonatkozóan vagyonbiztosítás és MBH Bankos fizetési számla megléte vagy megkötése szükséges, melynek értékét a THM nem tartalmazza.

Reprezentatív példa MBH Otthon Start Lakáshitelhez

Konstrukció	MBH Otthon Start Lakáshitel	
Hitelcél	Új vagy használt lakás vásárlása	Építés
Fedezet	a jelzáloghitel fedezeteként bevont ingatlan(ok)ra önálló zálogjog, fedezetként bevont társasházi építményi jog(ok)ra jelzálogjog kerül bejegyzésre	a jelzáloghitel fedezeteként bevont ingatlan(ok)ra önálló zálogjog kerül bejegyzésre
Hitelező/Hitelközvetítő	MBH Bank Nyrt.	MBH Bank Nyrt.
Hitelkamat típusa	Változó kamatozás	Változó kamatozás
Hitel összege	12 000 000 Ft	12 000 000 Ft
Hitel devizaneme	HUF	HUF
Hitel futamideje	20 év	20 év
Törlesztőrészletek száma	240	240
Éves hitelkamatláb mértéke	3,00%	3,00%
THM	**3,19%**	**3,21%**
Törlesztőrészlet összege	66 610 Ft	66 610 Ft
A fogyasztó által fizetendő teljes összeg	16 143 245 Ft	16 166 574 Ft
A hitel teljes díja	4 143 245 Ft	4 166 574 Ft
Ebből banki díj, költség, jutalék	156 841 Ft	180 170 Ft

A Teljes hiteldíj mutató (THM) meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembe vételével történt, ugyanakkor nem tartalmazza a fedezetül szolgáló ingatlanra vonatkozóan kötendő vagyonbiztosítás díját. A hitel igényléséhez a fedezeti ingatlanra vonatkozóan vagyonbiztosítás és MBH Bankos fizetési számla megléte vagy fizetési számlaszerződés megkötése szükséges. A feltételek változása esetén a THM mértéke módosulhat. A THM értéke nem tükrözi a hitel kamatkockázatát.

15. Kamattámogatás elvesztésének és megszűnésének speciális esete

Társasházi építményi jog fedezete mellett nyújtott állami kamattámogatott hitel esetén, ha az építési munkák elvégzése a vonatkozó jogszabályban meghatározott határidőn belül és módon nem kerül igazolásra a hitelintézet részére – függetlenül attól, hogy a vonatkozó feltétel nem teljesítésére a fogyasztó önhibáján kívül, a lakást építő vagy építtető gazdálkodó szervezet nem teljesítése következtében kerül sor – a kamattámogatás megszűnik és így a törlesztőrészlet emelkedhet, valamint a már igénybe vett kamattámogatást az igénybevétele napjától számított kamattal növelten vissza kell fizetni.

16. Kiegészítő információk

A kormányhivatal a támogatott személyeknél a kölcsön igénybevételének jogszerűségét hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja. A kölcsönnel érintett eljárásokban a lakáscélú állami támogatásokkal kapcsolatos feladatkörében az otthon fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatal, Pest megye és a főváros területén fekvő otthon esetén Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban együtt: kormányhivatal) jár el.
Ennek értelmében, azokban az esetekben, amikor a támogatás tárgya Pest megyében található ingatlan, az Ügyfeleknek

Budapest Főváros Kormányhivatalának Lakástámogatási Főosztályával kell felvenniük a kapcsolatot (tehát nem a Pest megyei Kormányhivatallal).

Az Ügyfeleknek az alábbi esetekben lehet segítségére a kormányhivatal:

- korábbi támogatás esetén igazolás kiadása arról, hogy az állam javára bejegyzett zálogjog (és a hozzá kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom) törölhető,
- a támogatásokkal kapcsolatos tájékoztatás,
- elutasított kölcsönkérelem esetén jogorvoslati kérelem benyújtása.

A Rendelet 18. § (1) bekezdése alapján 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.

17. 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 (KAMATHIRDETMÉNY LAKOSSÁGI ÜGYFELEK RÉSZÉRE LAKOSSÁGI JELZÁLOGHITELEK, Díjhirdetmény lakossági ügyfelek részére), valamint a MBH Bank Nyrt. Általános Szerződési Feltételeit (MBH BANK NYRT Általános Üzletszabályzat, Üzletszabályzat a hitelműveletek végzéséről – lakossági ügyfelek részére II. fejezet) is megtalálja.