

MBH OTTHON START LAKÁSHITEL – GYAKRAN ISMÉTELT KÉRDÉSEK

az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján nyújtott hitelhez kapcsolódóan

(aktualizálva: 2026.04.29.)

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



HITELIGÉNYLÉS FELTÉTELEI

1. Lehet kombinálni az MBH Otthon Start Lakáshitelt másik állami támogatással?

Igen, lehet kombinálni az Otthon Start hitelt, a Rendeletben előírt más lakáscélú állami támogatásokkal és kamattámogatott hitellel is.

Amennyiben viszont az igénylő az Otthon Start lakáshitelt a CSOK Plusz kölcsönrel egyidejűleg veszi igénybe ugyanarra az otthonra, úgy a hitelcélként szolgáló otthonnak a CSOK Plusz (518/2023. (XI.30.)) Korm. rendeletben meghatározott lakásméretre vonatkozó feltételeknek kell megfelelnie (pl. lakószoba méret, gyermekszámtól függő hasznos alapterület).

2. Otthon Start kölcsön igénylésekor az életkor tekintetében milyen kritériumnak kell megfelelni?

A kölcsönt a kölcsönkérelem benyújtásának időpontjában 18. életévét betöltött természetes személy igényelheti.

3. A 10% önerő lehetőségét hogyan lehet kihasználni?

A Bank által meghatározott településeken elhelyezkedő ingatlanok esetében lehetséges a 10%-os önerő alkalmazása.

Amennyiben a hitel célja a fedezetként is szolgáló, energetikailag hatékony lakás vásárlása vagy építése, az igénylő belterületi lakóingatlanban tulajdonjoggal az Otthon Start Korm. rendeletben foglaltak szerint rendelkezhet, rendelkezhetett.

Amennyiben a hitel célja **nem** energetikailag hatékony lakás vásárlása vagy építése, az egyedülálló igénylő vagy az adóstársak egyike sem rendelkezhet, rendelkezhetett lakásban, lakóházban 50%-ot elérő tulajdoni hányaddal, vagy kizárólag olyan tulajdonnal rendelkezik, rendelkezett lakásban, lakóházban, amely jogszabályon alapuló haszonélvezeti joggal terhelt.

4. Szükséges önerő az igényléshez?

Igen, az igénylő az otthon megvásárlásához a hitelprogramot legalább 10 százalékos önerővel veheti igénybe, kivéve megfelelő pótfedezet bevonása esetén, figyelembe véve a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet előírásait is.

5. Amennyiben valaki korábban igénybe vett kamattámogatott hitelt vagy vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást az kizáró ok lehet az igénylésnél?

Nem kizáró ok a korábbi állami támogatások, kamattámogatott hitelek igénybevétele, amennyiben az problémamentes. Ha azonban az igénylést megelőző 3 évben az igénybe vett lakáscélú állami támogatás vagy államilag támogatott lakáscélú kölcsön kamattámogatásának visszafizetésére kötelezte az igénylőt a járási hivatal, a kormányhivatal, vagy az állami adóhatóság végleges döntésével, vagy a bíróság jogerős határozatával, akkor az igénylő – a Rendeletben meghatározott kivételektől eltekintve - az Otthon Start hitel igénylésére nem jogosult.

6. Több adós esetén (akár akkor is, ha házastársáról van szó) az erkölcsi bizonyítványt minden adós köteles benyújtani?

Igen. A büntetlen előélet igazolása minden igénylőtől elvárt, ennek alátámasztása történhet erkölcsi bizonyítvánnyal vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban megtejt nyilatkozattal, a kölcsönkérelmi nyomtatvánnyon.

7. Osztatlan közös tulajdonban álló lakóingatlant lehet-e ezzel a hitellel finanszírozni, ha használati megállapodás van hozzá?

Igen, ha a használati megállapodásból egyértelműen meghatározható a megszerzésre kerülő otthon kizárólagos használati joga.

8. **Amennyiben a házastársaknál a feleség teljesíti a hitel feltételeit, viszont ő GYED-en van, ebben az esetben a feleséget szükséges főigénylőnek megtenni az ügyletbe, vagy a férjet, akinek van fő jövedelme?**
(Fő)igénylő, az, aki a jogosultságot igazolja, így a feleség lesz az (függetlenül attól, hogy igazol-e jövedelmet).
9. **Amennyiben nem veszem igénybe a 10%-os önerő lehetőségét, akkor is szükséges magánokirati nyilatkozat mellé Lechner igazolás?**
Nem szükséges.
10. **Mostohatestvértől történő ingatlan vásárlás is közeli hozzátartozótól történő vásárlásnak minősül?**
Igen, annak minősül.

TB JOGVISZONYRA VONATKOZÓ FELTÉTELEK

11. **Egészségügyi szolgáltatási járulékot (ESZO) fizetek hónapról hónapra. Jogosult vagyok a FIX 3%-os lakáshitel programban való részvételre?**
Nem, a programban kizárólag a vonatkozó Rendelet szerinti TB-jogviszonnal rendelkező igénylők vehetnek részt.
12. **Mi van abban az esetben, ha a TB jogviszonyban megszakítás volt?**
A legalább 2 éves TB jogosultsági időszak számítása során a Rendelet által meghatározott különböző, egymást követő jogosultsági időszakokat össze kell számítani, és a jogosultsági időszakot folyamatosnak kell tekinteni, ha abban egybefüggően legfeljebb 30 nap – illetve hallgatói jogviszony megszűnését követően legfeljebb 6 hónap – megszakítás van, amelynek időtartama a teljesítendő jogosultsági időszakba nem számít bele.
13. **Amennyiben kizárólag külföldi munkaviszonyból van az igénylőnek TB jogviszonya, abban az esetben elfogadható a 2 éves munkaviszony?**
A 2 éves TB jogviszonyba beleszámíthat az, ha az igénylő keresőtevékenysége alapján más állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott (megfelelő igazolás esetén). A benyújtást megelőző 180 napra vonatkozóan magyar TB jogviszony, illetve az elfogadható el, ha az igénylő 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.
Az ingázók számára 2 év folyamatos biztosított időszakba beszámítható a Magyarországgal szomszédos államban bejelentett, igazolt foglalkoztatási jogviszony, azzal, hogy az igénylő legalább 2 éve fennálló magyarországi bejelentett állandó lakóhellyel rendelkezik. Ebben az esetben a 2 éve fennálló magyarországi állandó lakóhely kötelező, illetve nem szükséges a hiteligenylés előtti 180 napban magyar TB jogviszonnal rendelkezni.
14. **Magyar állampolgár külföldi jövedelme elfogadható lesz?**
Igen, a külföldi jövedelem az érvényes, jövedelemre vonatkozó szabályaink szerint fogadható el.
15. **Külföldi munkaviszony esetén ki igazolja le a TB jogviszonyt a magyar TB vagy a külföldi TB intézmény? Ha külföldi TB intézmény esetén milyen dokumentumot fogad el a bank?**
Külföldi munkaviszony elsősorban az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolással és annak hiteles, magyar nyelvű (OFFI) fordításával igazolható.
Szabály a más államban teljesített egészségbiztosítási jogviszony igazolása kapcsán:
- azon intézmények által kiállított vagy felülhitelesített igazolások fogadhatók el, amelyek szerepelnek az alábbi oldalon:
https://ec.europa.eu/employment_social/social-security-directory/mainIndex
 - Az E104 és S041 nyomtatvány mellett nem formanyomtatványon is elfogadható az igazolás.
 - A jogviszony fennállását a nyomtatvány 6. pontjában jelzett időszakok végén található rubrikában található „X” jelöli, ami nélkül nem elfogadható az igazolás.
 - A családi biztosítás nem elfogadható egészségbiztosítási jogviszonnak.
- Az igénylő magyarországi lakóhelye alapján illetékes kormányhivatal is lekérheti a nemzetközi jogsegély révén a külföldi biztosított jogviszonyt. Ez esetben fontos, hogy az igazoláson (Hatósági Bizonyítvány) szerepeljen az adott ország, amelyben fennáll(t) a biztosított jogviszony és kerüljön feltüntetésre az is, hogy az igénylő a keresőtevékenysége alapján biztosított.

16. Amennyiben az igénylő 18 évet betöltött gyerek, akinek még nincs munkaviszonya, és a szülők bejönnek adóstársnak, kinek kell igazolni a TB jogviszonyt?

Ilyen esetben a gyermeknek kell igazolnia a jogosultsági feltételeket, így a TB jogviszonyt is.

17. Jelenlegi külföldi TB jogviszony elfogadható-e, későbbre vállalt magyarországi jogviszony létesítésével?

A Rendelet nem adja meg ezt a lehetőséget, így már az igényléskor szükséges minimum 180 nap magyar TB jogviszony. Ez alól kivételt jelentenek az ingázók, akik legalább 2 éve, valamely Magyarországgal szomszédos államban bejelentett foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkeznek, illetve azok az igénylők, akik Magyarországon valamely másik állam illetve nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet, vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam területén az Európai Unió intézménye számára folytatott keresőtevékenységük alapján a másik állam vagy nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartoznak.

18. TB jogviszony igazolására elfogadjuk a középiskolai igazolást, ha kizárólag csak ez áll rendelkezésre és egy tanuló az igénylő?

A nemzeti köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó középfokú nevelési-oktatási intézménynappali rendszerű oktatása keretében folytatott tanulmány elfogadható. Az igénylő büntetőjogi felelőssége tudatában teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik a tanulmányairól, az oktatási intézmény azonosító adatairól, a képzésre vonatkozó adatokról (beleértve a képzés kezdetét és befejezését is). A nyilatkozat a kölcsönkérelem részét képezi.

INGATLANRA VONATKOZÓ KÉRDÉSEK

19. Milyen ingatlantípusok esetén van lehetőség a hitelre?

A hitelt Magyarország területén lévő, lakás, egylakásos lakóépület, tanya vásárlásához vagy birtokközpont vásárlásához lehet igénybe venni. Zártkert nem finanszírozható.

20. Mi van abban az esetben, ha egy ikerház megfelel az egylakásos lakóépület feltételeinek, de társasházi lakásnak van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban?

Alényeg az épület fizikai kivitelezése, mindegy tehát, hogy társasházzá alakították, vagy ha a többlakásos épület osztatlan közös státuszú. Ha az ingatlan megfelel az egylakásos lakóépület előírásainak, akkor az annak tekinthető. Az egylakásos lakóépület a tulajdoni formájától függetlenül olyan szabadon álló, oldalhatáron álló, zártosított beépítési móddal vagy a telken meglévő épülethez csatlakozó módon épített, egy lakást magában foglaló lakóépület, amely önálló tető- és épületszerkezettel és a terepszintről közvetlen bejárattal rendelkezik vagy olyan ikerház, sorház vagy láncház, amelyben a kölcsönrel érintett lakás önálló tető- és épületszerkezettel és a terepszintről közvetlen bejárattal rendelkezik.

21. Könnyűszerkezetes házra igénybe lehet majd venni?

A Rendelet az ingatlan szerkezeti kivitelezésére nem tesz korlátozást, azonban a könnyűszerkezetes ingatlan esetén, ha új lakásról van szó, akkor be kell nyújtani mellé az ÉME/ETA engedélyt is.

22. A teraszokat is beleszámolják a négyzetméter árba?

Igen, a lakás, illetve lakóépület – a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 99. pontja szerinti – nettó alapterületét kell figyelembe venni, az erkély/loggia/terasz 50%-ának beszámításával.

23. Lehetséges haszonélvezőt megadni az ingatlanba?

Nem, mivel ha az állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt a kölcsön igénybevételével érintett otthonra használati vagy haszonélvezeti jogot alapítanak, a kamattámogatás megszűnik.

24. Van lehetőség helyettesítő/pótfedezet bevonására önerő nélküli ingatlan vásárlásához? Igen, amennyiben azt az ingatlanok együttes értéke lehetővé teszi.

25. Amennyiben az ingatlan a vásárlás pillanatában megfelel a lakhatás feltételeinek, akkor a folyamatban lévő bővítés, illetve felújítás is elfogadható?

Befogadáskor és/vagy értékbecsléskor nem állhat építés/átépítés alatt az ingatlan, mert a Rendelet szerint a lakhatási igények kielégítésére alkalmasnak kell lennie. Ha ennek eleget tesz az adott ingatlan, akkor megfelelő. Ha esetleg később, a folyósítást követően szeretné átépíteni az ügyfél az ingatlant, ahhoz a Bank hozzájárulására lesz szükség.

- 26. Ha a célingatlan nem fedezet és helyettesítő ingatlant biztosít az ügyfél, szükséges értébecslés a célingatlanról?**
Igen, a Rendelet alapján a kölcsön otthon vásárlásához abban az esetben igényelhető, ha az otthon a lakhatási igények kielégítésére alkalmas, ezt a Bank helyszíni szemle keretében vizsgálja. Építési hitelcélnál ugyancsak szükséges helyszíni szemle arra vonatkozóan, hogy a tervek szerint zajlik-e az építkezés, megfelel-e az ingatlan a lakhatási feltételeknek.
- 27. Finanszírozhatóak-e albetéten belüli olyan megbontások, amik jogilag nem tekinthetők önálló lakásoknak?**
A Rendelet nem engedi az így kialakításra kerülő lakások finanszírozását.
- 28. Megfelelek a feltételeknek, ha tulajdonomban áll egy lakóház, udvar besorolású ingatlan? Az ingatlanon áll egy el nem bontott építmény (lakóház) annak 1/1-ben tulajdonosa vagyok? Nem felel meg Otthon Start kölcsön igénylési feltételeinek.**
- 29. Értébecsléssel kapcsolatban milyen szabályra kell figyelni?**
Vásárlási hitelcél esetén elfogadható a kérelem benyújtását megelőző 90 napon belül készült értébecslés. Maga az értébecslés a bíráló időpontjában sem lehet 90 napnál régebbi, amennyiben ez a feltétel nem teljesül, új helyszíni szemle szükséges.
Építési hitelcél esetén mindenképpen szükséges a befogadást követően elvégzendő helyszíni szemle.

TULAJDONJOGRA ÉS IGÉNYLŐKRE VONATKOZÓ KÉRDÉSEK

- 30. Résztulajdon vásárlásra van lehetőség Otthon Start Lakáshitellel?**
A kölcsön hitelcélja nem lehet lakóingatlan résztulajdonának megszerzése, kivéve házastársak közös tulajdonszerzése esetén, ha az adásvétel vagy építés eredményeként a házastársak együtt kizárólagos tulajdonosai lesznek az otthonnak. A Rendelet alapján nem minősül résztulajdon megszerzésének, ha
- az igénylő több önálló otthonból álló, osztatlan közös tulajdonú ingatlan (pl.: ikerház) 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 történő tulajdonszerzésre vonatkozó megkötés.
- 31. Amennyiben tulajdonjoggal nem, de hasznélvezeti joggal rendelkezik vagy rendelkezett az elmúlt 10 éven belterületi lakóingatlanban az igénylő, az hogyan kerül elbírálásra?**
A Rendelet kizárólag tulajdonjoggal kapcsolatban ír elő megkötéseket, a hasznélvezeti jogosultság nem kizáró tényező az Otthon Start kölcsön igénylésekor.
- 32. Ha egyidejűleg 2 db belterületi lakóingatlanban van 30-30%-os tulajdoni hányada az igénylőnek, akkor jogosult lehet az Otthon Start hitelre?**
Nem, a kölcsön abban az esetben igényelhető, ha az igénylő a kölcsön iránti kérelem benyújtásakor vagy a benyújtását megelőző 10 éven belül nem rendelkezett saját tulajdonú belterületi lakóingatlanral, illetve, ha az igénylő egyidejűleg legfeljebb egy belterületi lakóingatlanban legfeljebb 50 százalékos tulajdoni hányaddal rendelkezett. (Előzőekben az egyidejűség nem áll fenn, 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.)
Kivételt jelent, tehát nem minősül saját tulajdonú belterületi lakóingatlanrak, így tulajdoni hányadtól és lakóingatlanok számától függetlenül a hitelprogram akkor is igényelhető, ha az igénylő a kölcsön iránti kérelem benyújtásakor és a benyújtást megelőző 10 éven belül
- olyan belterületi lakóingatlanban rendelkezik vagy rendelkezett tulajdonjoggal, amelyben tulajdoni hányadának értébecslő által megállapított aktuális piaci értéke vagy – már visszterhesen elidegenített ingatlan esetén – az adásvételi szerződésben szereplő vételára nem haladta meg a 15 millió Ft-ot, vagy
 - olyan lakóingatlanral rendelkezik vagy rendelkezett, amelyet lebontott vagy lebontatott, vagy amelynek lebontását az építésügyi hatóság elrendelte, vagy
 - olyan belterületi lakóingatlanral rendelkezik vagy rendelkezett, amely hasznélvezettel terheltlen került a tulajdonába, és abban jelenleg is e hasznélvező lakik, vagy elidegenített ingatlan esetében az elidegenítéskor ugyanazon hasznélvező lakott.

33. Házastársak 50-50%-os tulajdonrészrel rendelkeznek kizárólag egy ingatlanban. Jogosultak lehetnek ebben az esetben a kölcsönre?

Igen, ilyen tulajdoni hányad mellett is jogosultak lehetnek a hitel igénybevételére, amennyiben az igénylés benyújtásakor vagy a benyújtást megelőző 10 évben nem rendelkeztek egyéb olyan ingatlanral, amely a Rendelet alapján saját tulajdonú belterületi lakóingatlan minősül (pl. 15 MFT-nál nagyobb piaci értékű ingatlan vagy 50%-nál nagyobb tulajdoni hányad, ha az 15 MFT-nál nagyobb piaci értékű vagy hasznélvezettel nem terhelt vagy lebontását nem rendelték el).

34. Hogyan vizsgáljuk az elmúlt 10 év tulajdonjogviszonyait? Nyilatkozni szükséges róla?

Igen, erről büntetőjogi felelősségvállalás mellett szükséges nyilatkozni, a nyilatkozási minta [itt](#) érhető el. Kivéve, ha az igénylő a 10%-os önerős finanszírozást szeretné kihasználni, ott a vonatkozó MNB rendelet alapján Lechner igazolást kell benyújtani.

35. Mi van abban az esetben, ha az igénylőnek 10 évnél régebben öröklés útján került 1/1-es tulajdonába egy belterületi lakóingatlan?

A tulajdonszerzés jogcíme (pl.: öröklés, ajándékozás) nem releváns a hitelre való jogosultság megállapítása során. Az említett ingatlan esetén az értékhatár az, amit elsődlegesen vizsgálni szükséges. Amennyiben az ingatlan értéke meghaladja a 15.000.000 Ft-ot, abban az esetben nem jogosult az Otthon Start hitelre az ügyfél, ha viszont 15.000.000 Ft alatti a piaci értéke, akkor jogosult lehet a hitelre.

36. Az igénylőnek 50% tulajdonrésze van egy belterületi lakóingatlanban és örökölt egy nyaralót, amelyben szintén 50%-os tulajdonos. Ebben az esetben megfelelhet a feltételeknek?

Igen, nyaralót nem kell vizsgálni.

37. Házastársak a jelenlegi családi házukban 50-50%-ban tulajdonosok, a feleség 100%-ban tulajdonos egy másik belterületi lakóingatlanban is. Házastársaknál elég, ha az egyik fél megfelel az ingatlan tulajdoni viszonyokra vonatkozó feltételeknek? Ők igénylők lehetnek?

Igen, ha a férj megfelel a korábbi ingatlantulajdonra és a TB jogviszonyra vonatkozó rendeleti feltételeknek is, akkor a feleség ingatlan tulajdonviszonyait nem kell vizsgálni.

38. Házastársak esetén az egyik házastárs megfelel a korábbi ingatlan tulajdonra és meglévő TB jogviszonyra vonatkozó jogszabályi feltételeknek. Ettől függetlenül a házastársak esetén a megvásárolni kívánt ingatlant kötelező 50-50% tulajdon aránnyal (férj-feleség) megvásárolni? Az ingatlanban a házastársak bármilyen arányban lehetnek tulajdonosok (pl. 99%-1%)??

Az újonnan vásárlandó ingatlan vonatkozásában nincs rendeleti előírás sem a házastársak kötelező tulajdonszerzésre, sem a tulajdoni arányokra, de együtt kizárólagos (együttesen 100%) tulajdont kell szerezniük a hitelből megvásárolni kívánt ingatlanban.

39. Amennyiben az egyik igénylő megfelel a feltételeknek, de a társigénylő nem, van megkötés a tulajdoni arányok tekintetében?

A tulajdonszerzési arány nincs megkötve.

40. Építés esetén a telek és felépítmény tulajdonosnak ugyanannak a személynek kell lennie?

Nem előírás.

41. Férj a feleségének 1/1-ben ajándékozott egy belterületi lakóingatlant több évvel ezelőtt úgy, hogy a férj hasznélvezeti joga terheli. A feleség így jogosult lehet az Otthon Start kölcsönre?

Ha az ajándékozási szerződésben történt a hasznélvezeti jog alapítása, és a férj azóta is ott lakik, akkor ez ingatlan nem zárja ki az Otthon Start kölcsönigénylésének lehetőségét.

42. Szülő szerezhethet tulajdont az ingatlanban?

Nem. Szülő adóstársként történő bevonása esetén a szülő tulajdonszerzését a Rendelet nem engedi meg.

43. Mikor törölhető a hitelcéllal érintett otthonra az állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom? A kölcsön igénybevételével a vásárolt otthonra a kölcsön igénybevételéről szóló szerződés megkötését, épített otthonra az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének idejére és a használatbavételi engedély kiadását követően 5 évre, az állam javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.

HÁZASTÁRSÁK HITELPROGRAMBAN VALÓ RÉSZVÉTELE

- 44. Igényelhető a hitel egyedülállóként is?**
Igen, a hitel egyedülállóként is igényelhető.
- 45. Férj és feleség venné igénybe, feleség megfelel a korábbi ingatlan tulajdonlásra és a meglévő TB jogviszonyra vonatkozó rendeleti feltételeknek, viszont a férj nem. Férj szerezhethet az új ingatlanban tulajdont? Igen, ez nem kizáró ok.**
- 46. Házastársak esetén kihagyható az egyik fél a kölcsönügyletből?**
Főszabály szerint szükség van a házastárs beleegyezésére, ugyanis a házastárs az ügyletbe adóstársként bevonásra kerül. Vagyonjogi megállapodással azonban van erre lehetőség és nem szükséges, hogy a válás folyamatban legyen. Ilyen esetben a házastárs nem lép be az ügyletbe adóstársként.
- 47. Ha a szülő adóstársként bevonásra kerül a kölcsönügyletbe, és a szülőnek új házastársa van, tehát mostohaszülő, akkor ő is bevonható adóstársként, vagy csak a vér szerinti szülő?**
Igen, a mostohaszülő is lehet adóstárs, megfelel a Rendelet szerinti szülő fogalomnak.

ADÓSTÁRSÁKRA VONATKOZÓ KÉRDÉSEK

- 48. Csak az lehet adóstárs, aki tulajdonrészt is szerez?**
Nem, a Rendelet nem ír elő kötelezettséget az adóstárs tulajdonszerzésére, szülő, valamint testvér adóstárs esetén pedig egyértelműen kizárja a szülőt vagy testvért a tulajdonszerzés lehetősége alól.
- 49. Az Otthon Start kölcsön adóstársa később felveheti igénylői minőségben az Otthon Start hitelt?**
Nem, mivel mindenkire igaz, hogy az Otthon Start kölcsön csak egy alkalommal vehető igénybe. Abban az esetben is, ha a szülő(knek) több gyermekük van. A Rendelet alapján a szülő(k) csak az egyik gyerek Otthon Start kölcsönügyletében lehet(nek) adóstárs(ak).
- 50. Ki lehet adós és kik igényelhetik közösen az Otthon Start Lakáshitelt, továbbá jövedelem szempontjából kinek szükséges megfelelni a feltételeknek?**
A hitelügyletbe adóstársként kizárólag az igénylő házastársa, illetve szülője, valamint testvére vonható be, azzal, hogy az igénylő szülője, valamint testvére ebben az esetben nem szerezhethet tulajdont az ingatlanban. Házastársak közös igénylése esetén mindkét házastárs szülei bevonhatóak adóstársként a hitelügyletbe. Házastársak esetén elegendő, ha a Rendelet korábbi ingatlan tulajdonra, valamint meglévő TB jogviszonyra vonatkozó feltételeinek az egyik házastárs maradéktalanul megfelel. Ezen igénylési feltételeknek (TB jogviszony, ingatlantulajdon) való megfelelés együttes igénylés esetén nem osztható meg az igénylők között, azaz a feltételeket vagy az egyik, vagy a másik igénylőnek kell teljesítenie. Az egyéb feltételeknek (büntetlen előélet, köztartozásmentesség) minden igénylőnek meg kell felelni.
Amennyiben az igénylő szülője, valamint testvére kerül adóstársként bevonásra az ügyletbe, úgy ők mentesülnek a korábbi ingatlan tulajdonra, valamint meglévő TB jogviszonyra vonatkozó feltételek teljesítése alól.
- 51. Ha szülő kerül adóstársként a gyermek adós mellé, akkor be kell vonni mind két szülőt, vagy elegendő csak az egyikük?**
Nincs ilyen jogszabályi követelmény.

EGYÉB KÉRDÉSEK

- 52. Állandó lakcímet kell létesíteni a hitellel szerzett ingatlanban?**
Nem szükséges állandó lakcímet létesíteni a hitellel érintett ingatlanban.
- 53. Otthon Start hitellel is illetékmentes lesz a vásárlás?**
Önmagában nem, csak ha olyan támogatás is kapcsolódik hozzá, ami illetékmentes (pl. CSOK Plusz, Falusi CSOK).
- 54. Hogyan befolyásolja az Otthon Start kölcsönt, amennyiben van már meglévő hitele az igénylőnek?**
Minden újonnan igényelt hitel esetén figyelembe kell venni a meglévő hitelek törlesztőrészletének nagyságát, mely csökkentheti az új hitelösszeg mértékét, tekintve, hogy a jövedelem terhelhetősége maximálva van.
- 55. Rendelet szerint 5 évig nem lehet eladni az ingatlant, azaz nem lehet a hitelcél szerinti ingatlanra a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjogot töröltetni. Ez, akkor is így van, ha az ügyfél visszafizette a hitelét?**

Ha visszafizette a hitelt, akkor a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog törlésre kerül, de ebben az esetben a Rendeletben foglaltak szerint (késedelmi kamattal növelten) vissza kell fizetni a lehívott kamattámogatás összegét.

56. Amennyiben Otthon Start hitel előtt 90 nappal Babavárót vesz fel egy házaspár, hogyan kerül ez levonásra a 90%os hitelfedezeti értékéből?

Önerő lehet a Babaváró, de a bírálatot megelőző 90 napon belül megkötött Babaváró kölcsön szerződés esetén a kölcsön 25%-át figyelembe kell venni a hitelfedezeti érték meghatározásakor.

57. Meglévő piaci jelzáloghitelt ki lehet váltani az új termékkel?

Nem, hitelkiváltásra nincs lehetőség az Otthon Start kölcsönrel.

58. Az ügyfélnek van magyar lakcímkártyája és magyar tartózkodási helye. Ellenben állandó lakóhelyként "külföldi cím" megjelölés szerepel. Ilyen esetben jogosult lehet az igénylő a hitelre? A kölcsön igényléséhez szükséges magyarországi állandó lakóhely megléte.

59. 90 napon belül felvett személyi kölcsönrel számolni kell a hitelfedezeti érték meghatározásakor?

Önerő lehet a személyi kölcsön, de a bírálatot megelőző 90 napon belül megkötött személyi kölcsön szerződés esetén a kölcsön 100%-át figyelembe kell venni a hitelfedezeti érték meghatározásakor.

60. Felvehető a hitel megkezdett építkezésre is?

Igen, a Rendelet értelmében véglegessé vált építési engedély birtokában vagy egyszerű bejelentés esetében vehető fel a hitel.

61. Lakcímet csak hiteligénylő létesíthet az ingatlanban? Vagy akár a hiteligénylő közeli hozzátartozója is?

A Rendelet nem tiltja, hogy a kölcsönrel érintett otthonban más személy – például házastárs vagy közeli hozzátartozó – is bejelentett lakóhelyet létesítsen, még akkor sem, ha az adott személy nem volt a hitel igénylője.

62. Amennyiben a vásárolt ingatlan vételára több, mint 20%-kal eltér a forgalmi értéktől, akkor elég a nyilatkozat az értékkülönbözetről?

A Rendelet alapján el kell utasítani a vételár és a forgalmi érték közötti 20%-ot meghaladó eltéréssel érintett lakásvásárlási igénylést. Kivéve az önkormányzati lakások esetén, ahol van lehetőség 20% feletti eltérésnél is hiteligénylésre.

Ezen rendelkezést nem kell alkalmazni abban az esetben, 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.

63. Otthon Start hitel mellé is igényelhető a DUO ajánlat?

Igen, államilag támogatott lakáshitel és 10 éves kamatperiódusú (de alacsonyabb összegű) piaci lakáshitel együttes felvétele esetén a piaci lakáshitelre 6,10%-os kamatot biztosít a Bank.

64. Ha egyedülállóként igényli valaki az Otthon Start hitelt, de 5 éven belül házasságot köt, a házastárs támogatott személlyé válik?

Nem, nem válik támogatott személlyé, a kölcsönügyletbe nem kerül bevonásra.

65. Mikor kezdődik a törlesztés?

Kölcsön törlesztésének esedékességi napja minden hónap 10., azaz tizedik napja. Amennyiben adott hónap 15. napja előtt történik a folyósítás, abban az esetben az első törlesztési esedékesség a következő hónap 10. napja. Abban az esetben, ha a folyósítás az adott hónap 15. napján vagy azt követően történik, úgy az első esedékesség a folyósítás hónapját követő második hónap 10. napja.

TOVÁBBI TÁJÉKOZTATÁS

A tájékoztatás nem teljes körű. Kérjük, a részletekről tájékozódjon az MBH Bank Nyrt. fiókjaiban, vagy az MBH Bank Nyrt. honlapján a www.mbhbank.hu vagy [MBH Otthon Start Lakáshitel](#)_oldalon, ahol a támogatott hitelekre vonatkozó hirdetményeket (Kamathirdetmény lakossági ügyfelek részére – Lakossági jelzáloghitelek, Díjhirdetmény lakossági ügyfelek részére – Lakossági jelzáloghitelek), jogosultság kalkulátorokat, valamint az MBH Bank Nyrt. Általános Szerződési Feltételeit (AZ MBH BANK NYRT. ÁLTALÁNOS ÜZLETSZABÁLYZATÁNAK I. SZÁMÚ FÜGGELÉKE, AZ MBH BANK NYRT. ÁLTALÁNOS ÜZLETSZABÁLYZATÁNAK III. SZÁMÚ FÜGGELÉKE, AZ MBH BANK NYRT. ÁLTALÁNOS ÜZLETSZABÁLYZATÁNAK IV. SZÁMÚ FÜGGELÉKE, AZ MBH BANK NYRT. ÁLTALÁNOS ÜZLETSZABÁLYZATÁNAK V. SZÁMÚ FÜGGELÉKE, MBH BANK NYRT Általános Üzletszabályzat) is megtalálja.