

**CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY,  
MEGELŐLEGEZETT CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY  
ÚJ LAKÁS VÁSÁRLÁSHOZ, ÉPÍTÉSÉHEZ  
16/2016. (II.10) KORM. RENDELET SZERINT**

(hatályos: 2019.07.01-től)

A termék az Erste Bank Hungary Zrt.-nél 2016.03.04-től érhető el.



**A jelen tájékoztatóban szereplő  
Családi Otthonteremtési Kedvezmény  
Magyarország Kormánya által nyújtott támogatás.**

**A jelen tájékoztatóban szereplő  
Többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása  
Magyarország Kormánya által nyújtott támogatás.**

## TERMÉKISMERTETŐ

### **1. Családi otthonteremtési kedvezmény / megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény (továbbiakban: kedvezmény) célja**

A gyermeket nevelő, valamint a gyermeket vállaló nagykorú személy (a továbbiakban: igénylő) 16/2016. (II.10.) Kormányrendeletben meghatározott feltételekkel a központi költségvetésből vissza nem térítendő állami támogatást (Családi otthonteremtési kedvezményt / megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezményt, továbbiakban: kedvezmény) vehet igénybe Magyarország területén lévő új lakás vagy új egyalakos lakóépület (a továbbiakban együtt: lakás) vásárlása vagy új lakás építése érdekében.

A kedvezményre való jogosultságot a kérelem benyújtásakor fennálló körülmények alapján kell megállapítani.

#### Új lakás vásárlása:

A kedvezmény igényelhető

- a) a 2008. július 1-jén vagy azt követően kiállított használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal rendelkező, vagy
- b) a kérelem benyújtásának időpontjában építési engedéllyel vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatóság által kiállított igazoló dokumentummal, hatósági bizonyítvánnyal vagy az elektronikus építési napló üzemeltetője által előállított visszaigazolással rendelkező, de használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkező

olyan új lakás vásárlásához, amelyet gazdálkodó szervezet természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy épített, és amelyet első ízben, természetes személy részére értékesítenek.

A használatbavételi engedéllyel, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkező lakás tulajdonjogának a használatbavételi engedély megszerzése, a használatbavétel tudomásulvétele vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítése bejelentésének megtörténte előtt történő átruházás esetén, ha az építkezés 2008. július 1-jén vagy azt követően kiadott építési engedély vagy 2016. január 1-jét követően az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az építési tevékenység bejelentése alapján történt, úgy a családi otthoneremtési kedvezményt az új tulajdonos - a 16/2016. korm.rendeletben meghatározott feltételekkel - igénybe veheti.

Amennyiben az ingatlan nem értékesítés céljára épült és használatbavételi engedéllyel rendelkező lakás tulajdonjoga kerül átruházásra, az új tulajdonost a használt lakás vásárlása után járó családi otthoneremtési kedvezmény illeti meg.

#### Új lakás építése:

A kedvezmény igényelhető 2008. július 1-jén vagy azt követően kiállított építési engedéllyel vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatóság által kiállított igazoló dokumentummal rendelkező, de használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal NEM rendelkező új lakás építéséhez, a kedvezmény iránti kérelem benyújtásakor az épület készültségi fokának megfelelő, az építési költségvetésből még fennmaradó bekerülési költségre.

#### Új lakásnak minősül:

a meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével

- a) a meglévő épület vagy épületrész átalakításának kivételével az alapozási munkáktól kezdődően - kivéve, ha a meglévő alap szakértői vélemény alapján felhasználható - újonnan épített, a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel (a továbbiakban: lakás), amely elkészültét követően használatbavételi vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolandó használatbavétel tudomásulvételi vagy bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány iránti eljárásra köteles, ideértve a tanyán vagy birtokközpontban található lakóépületet is, és amely legalább az alábbi feltételeknek megfelel:
  - aa) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel – ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel –, továbbá fürdőhellyel és WC-vel rendelkezik,
  - ab) közműves villamos energia szolgáltatással rendelkezik,
  - ac) egyedi fűtési móddal rendelkezik,
  - ad) közműves szennyvízelvezetéssel rendelkezik, vagy ha nincs a településen (településrészen) közműves szennyvízelvezetés, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldomedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik, és
  - ae) közműves ivóvíz-szolgáltatással rendelkezik, vagy ha a településen (településrészen) nincs közműves vízszolgáltatás, a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van; vagy
- b) tetőtér beépítéssel vagy emelet-ráépítéssel létrehozott lakás akkor, ha a tetőtér beépítés vagy emelet-ráépítés révén **legalább két új önálló albetétként** (a kialakított tetőrétegben, emeleten kell legalább két új, önálló albetétnak létrejönnie) nyilvántartott, lépcsőházból vagy szabadlépcsőn megközelíthető, külön bejárattal rendelkező, az a) pont aa)–ae) alpontja szerinti feltételnek megfelelő újabb lakás jön létre.

A támogatással érintett lakásnak a lakhatási igények kielégítésére alkalmasnak kell lennie. A lakhatási igényekre való alkalmasságot helyszíni szemle keretében, szemrevételezéssel vizsgálja meg a Bank. Amennyiben a helyszíni szemle során a hitelintézet megállapítja, hogy a lakás a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas, úgy az igénylőnek a Bank részére statikai szakvélemény benyújtásával szükséges igazolnia a lakás lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságát.

Az igényléskor még használatbavételi engedéllyel nem rendelkező új lakás vásárlása esetén a lakhatásra alkalmas állapotot a folyósítás előtt ellenőrizni kell. A kérelem befogadásakor várható, míg az ingatlan használatbavételi engedély megszerzése után aktuális értékbecslés elvégzése elvart, melyben az értékbecslő az ingatlan lakhatásra alkalmas állapotáról nyilatkozik.

Az ingatlanon nem lehet haszonélvezeti jogot, vagy használati jogot alapítani. Amennyiben erre mégis sor kerül, úgy a támogatás összegét Ptk. szerinti késedelmi kamattal növelten szükséges visszafizetni.

## 2. Támogatott személy

aki megfelel a 16/2016. (II.10) Korm.rendelet által előírt személyi és egyéb, a továbbiakban részletezett feltételeknek, és **akivel a Bank a Kedvezmény igénybevételére szerződést köt.**

**Támogatott személy lehet:**

- **egyedülálló**, vagy
- **házas, vagy élettársi kapcsolatban élő igénylő, a házastársával, élettársával együttesen.** A támogatási szerződés megkötése esetén az együttes igénylők mindketten támogatott személlyé válnak.

## 3. Kedvezményt igénylő személy

A Kedvezményt igényelheti nagykorú személy, aki:

- a) a magyar állampolgár és az a személy, akit a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak kell tekinteni;
- b) nem magyar állampolgárságú, de a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát Magyarország területén gyakorolja (Európai Unió tagállama és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más állam állampolgára.);
- c) a harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben foglaltak szerint bevándorolt, vagy letelepedett jogállással rendelkezik;
- d) a hontalan, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben foglaltak alapján ilyen jogállásúnak ismerték el;

A nem magyar állampolgár támogatott személy részére a Kedvezmények a három hónapot meghaladó tartózkodási jogosultság fennállásának időtartama alatt nyújtható, ha Magyarország területén bejelentett lakóhellyel rendelkezik.

### **Kedvezményt nem vehet igénybe**

a) az a személy, akit kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül bármely lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabály szerint igénybe vett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy ezt megelőlegező kölcsön vonatkozásában a járási hivatal, a kormányhivatal, a Kincstár végleges határozatával vagy bíróság jogerősen (határozatban/ítéletben) visszafizetésre kötelezte.

Nem számít ez előző bekezdésben megfogalmazott visszafizetési kötelezettségnek, ha a támogatott személy a korábban igénybe vett Támogatást a Bank felszólítására vagy önkéntesen fizette vissza.

b) Nem igényelhető a kedvezmény az 16/2016. (II.10) Korm.rendelet 1. melléklete szerinti bűncselekmények elkövetése esetén, illetve amennyiben az igénylő ehhez kapcsolódóan a büntetett előlethez kapcsolódó hátrányos jogkövetkezmények alól még nem mentesült.

## 4. A kedvezmény típusai

Családi otthontermelési kedvezmény: a támogatott személyek meglévő gyermeke(ik) után vesznek igénybe kedvezményt.

Családi otthontermelési kedvezményt meglévő gyermeke(ik) után életkoruktól függetlenül igényelhetnek:

- házaspárok,
- élettársak,
- gyermekét egyedül nevelő személy

a **vele közös háztartásban élő**, általa eltartott és a felépített, bővített vagy megvásárolt lakásba vele együtt beköltöző vér szerinti, örökbe fogadott, vagy gyámság alatt álló (abban az esetben, ha a gyermek legalább egy éve az igénylő gyámsága alatt áll és a gyámság a gyermek szüleinek halála miatt áll fenn) gyermeke után.

Megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény: a támogatott személyek általuk vállalt gyermek(ek) után vesznek igénybe kedvezményt. Fiatal házaspár legfeljebb három gyermek születését vállalhatja.

Megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezményt kizárólag olyan fiatal házaspár igényelhet, akik közül a kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában legalább az egyik fél nem töltötte be a 40. életévét.

Új lakás vásárlása/építése gyermektelen fiatal házaspár legfeljebb három, egygyermekes fiatal házaspár legfeljebb kettő, kétgyermekes fiatal házaspár egy gyermek születését vállalhatja.

Később született gyermek után igényelhető, utólagos családi otthonteremtési kedvezménye új lakás vásárlása, építése esetén nem igényelhető.

## 5. A gyermek

- a magzat, vagy ikermagzat a várandósság betöltött 12. hetét követően
- aki az igénylő vér szerinti, vagy örökbefogadott, vagy gyámsága alatt álló eltartottja,
  - aki 25. életévét még nem töltötte be, vagy
  - a 25. életévét már betöltötte, de megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg.

## 6. Közös háztartásban élés szabályai

A közös háztartásban élés, együttlakás igazolásának az fogadható el, ha a gyermek(ek), aki(k) után a Kedvezmény igénylésre kerül, lakcímkártyán szereplő lakcíme megegyezik az igénylő lakcímkártyán szereplő lakcímével. Két igénylő esetén, mind a két igénylő lakcímével meg kell egyezni a gyermek(ek) lakcímének.

Lakcím egyezőség alatt azt értjük, hogy a gyermek(ek) és az igénylők lakcímkártyáján szereplő állandó lakcím, vagy érvényes tartózkodási hely megegyezik.

A gyermeket – a teljes ellátást biztosító intézetben tanuló gyermek kivételével – az igénylővel közös háztartásban élőnek kell tekinteni akkor is, ha tanulmányai folytatása miatt átmenetileg nem a támogatott személy lakásában lakik.

## 7. A kedvezmény összege

Az igénybe vehető családi otthonteremtési kedvezmény összegének meghatározásánál a meglévő gyermeket, a 12. hetet betöltött magzatot, a vállalt gyermekszámot együttesen szükséges figyelembe venni, függetlenül attól, hogy ezen gyermekekre történt-e már korábban lakáscélú állami támogatás igénybevétele.

A gyermekszám meghatározásához

- egyedülálló esetén az igénylővel közös háztartásban élő, vele együtt költöző gyermekét,
- házastársak esetén a házastársakkal közös háztartásban élő, velük együtt költöző közös, valamint a házastársak nem közös gyermekeit együttesen,
- fiatal házaspár esetén a fiatal házaspárral közös háztartásban élő közös, velük együtt költöző közös, a házastársak nem közös, valamint a fiatal házaspár által közösen vállalt gyermekeket együttesen kell figyelembe venni.
- Élettársak esetén:
  - a velük közös háztartásban élő közös gyermekeik után
  - az egyik fél velük közös háztartásban élő gyermeke után
  - Ha az élettársak a családi otthonteremtési kedvezményt a velük közös háztartásban élő nem közös gyermekeik után igénylik, az általuk – együttes igénylőként – igényelhető támogatási összeget akként kell meghatározni, hogy mindkét fél esetében ki kell számolni, hogy a saját gyermekei után milyen összegű családi otthonteremtési kedvezményre lenne jogosult. Az élettársak az így kiszámított összegek közül a számukra kedvezőbbet vehetik igénybe.
  - a velük közös háztartásban élő közös és az egyik fél saját gyermekei után
  - Ha az élettársak a családi otthonteremtési kedvezményt a velük közös háztartásban élő közös és mindkét fél saját gyermeke után igénylik, az általuk – együttes igénylőként – igényelhető támogatási összeget akként kell meghatározni, hogy mindkét fél esetében ki kell számolni, hogy a saját gyermekei után milyen összegű családi otthonteremtési kedvezményre lenne jogosult. A közös gyermeket a

számítás során csak az egyik igénylőnél lehet figyelembe venni. Az élettársak az így kiszámított összegek közül a számukra kedvezőbbet vehetik igénybe.

Családi otthonteremtési kedvezmény az igénylővel közös háztartásban élő, és a felépített vagy megvásárolt új lakásba vele együtt beköltöző, legalább egy éve az igénylő gyámsága alatt álló gyermek után is igényelhető a gyermek szüleinek halála esetén. Élettársak esetén, ha csak az egyik igénylő kerül gyámként kirendelésre, az előző bekezdés vonatkozásában a gyermek a gyámként kirendelt igénylő saját gyermekének minősül.

Gyermekek száma	A kedvezmény legmagasabb összege
egy gyermek esetén	<b>600.000 Ft</b>
két gyermek esetén	<b>2.600.000 Ft</b>
három vagy több gyermek esetén	<b>10.000.000 Ft</b>

- Ha az igénylő a családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtását megelőzően a meglévő vagy vállalt gyermekére tekintettel korábban lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást vagy ezt megelőlegező kölcsönt vett igénybe, a háztartásában nevelt gyermeke után vagy fiatal házaspár általi gyermekvállalás esetén a korábban folyósított támogatással csökkentett támogatási összeget igényelheti.

Ugyanakkor a kedvezmény összegének - az előző bekezdés szerinti - megállapításánál nem kell figyelembe venni a 2011. december 31. napját követően igényelt és az újabb támogatási kérelem benyújtásának időpontjáig már visszafizetett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy ezt megelőlegező kölcsön összegét.

- Ha az igénylő számára kedvezőbb, akkor a támogatási összeg meghatározásánál figyelmen kívül kell hagyni azon gyermek(eket), aki(k)re tekintettel korábban támogatás vagy kölcsön igénybevétele történt, és ebben az esetben az igénybe vehető támogatási összeget sem kell csökkenteni a korábban folyósított támogatás összegével.
- A korábban igénybe vett támogatással, illetve állami kamattámogatással érintett lakáscélú kölcsönrel összefüggésben előírt életvitelszerű bentlakási kötelezettséget a 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet szerinti újabb családi otthonteremtési kedvezménnyel érintett lakásban kell teljesíteni.
- Ha a fiatal házaspár megelőlegezett formában nyújtott lakáscélú állami támogatást – ide értve a megelőlegező kölcsönt is – vett igénybe, akkor megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezményre akkor köthető támogatási szerződés, ha a korábbi gyermekvállalás teljesült.

#### 8. Lakás minimális hasznos alapterületének meghatározása:

Gyermekek száma	Az építhető, illetve vásárolható új lakás hasznos alapterülete	Az építhető, illetve vásárolható egylakásos lakóépület hasznos alapterülete
egy gyermek esetén	legalább 40 m <sup>2</sup>	legalább 70 m <sup>2</sup>
két gyermek esetén	legalább 50 m <sup>2</sup>	legalább 80 m <sup>2</sup>
három vagy több gyermek esetén	legalább 60 m <sup>2</sup>	legalább 90 m <sup>2</sup>

- Egylakásos lakóépület: a tulajdoni formájától függetlenül olyan
  - a) szabadon álló, oldalhatáron álló, zártosú beépítési móddal vagy a telken meglévő épülethez csatlakozó módon épített egy lakást magába foglaló lakóépület, amely önálló tető- és épületszerkezettel és a terepszintről közvetlen bejárattal rendelkezik, vagy
  - b) ikerház, sorház vagy láncház, amelyben a családi otthonteremtési kedvezménnyel érintett lakás önálló tető- és épületszerkezettel és a terepszintről közvetlen bejárattal rendelkezik.

- Hasznos alapterület a lakáson belül közvetlenül megközelíthető, következő helyiségek -az OTÉK<sup>1</sup> szerint számított – hasznos alapterületének összege: előszoba, közlekedő, nappali, hálósoba, étkező, konyha, étkezőkonyha, fürdőszoba, WC, kamra, tároló, gardrób, mosókonyha, kazánhelyiség és egyéb fűthető helyiség. A számítás során nem lehet figyelembe venni a gépjárműtároló és a pinceszinti helyiség alapterületét.
- A lakás hasznos alapterülete legkisebb mértékének számításánál a fiatal házaspár által vállalt, illetve az igénylővel közös háztartásban élő, vele együtt költöző olyan gyermeket kell figyelembe venni, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igénylik (ideértve azon gyermekeket is, akik után az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást vagy ezt megelőlegező kölcsönt már igénybe vettek).

#### **9. A kedvezmény iránti kérelem benyújtásának határideje:**

- új lakás vásárlása esetén: a végleges adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül (használatbavételi engedéllyel nem rendelkező új lakás vásárlása esetén a kedvezmény folyósításának feltétele a használatbavételi engedély Bank részére történő bemutatása)
- új lakás építése esetén: a használatbavételi engedély kiadása előtt.

#### Kérelem benyújtása

A családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtásának napja az a nap, amikor az igénylő a kérelmet és az e rendelet szerinti igénylési feltételeket igazoló dokumentumokat és nyilatkozatokat hiánytalanul benyújtja a Bank részére.

A Bank kérelem benyújtásáról és a becsatolt dokumentumokról igazolást ad az igénylőnek. A kérelem benyújtásának minősül az is, ha a kérelmet és a becsatolt dokumentumokat a közvetítő vette át.

#### **10. Kérelem elbírálása:**

- új lakás vásárlása esetén a kérelem benyújtásának napját követő 30 napon belül,
- új lakás építése esetén a kérelem benyújtásának napját követő 60 napon belül.

Hiánypótlás esetén a hiánypótlásra biztosított időtartam a fenti határidőbe nem számít bele.

#### **11. A kedvezmény igénybevételi feltételei**

A kedvezményre vonatkozó jogosultságot a Bank a kérelem benyújtásakor fennálló körülmények alapján állapítja meg, és az alábbi feltételeknek való megfelelést minden esetben vizsgálja:

- a) Az igénylő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősség vállalásával nyilatkozik (amely nyilatkozathoz csatolni kell az írásbeli hozzájárulást ahhoz, hogy a nyilatkozatban foglalt személyes adatokat a hitelintézet, az állami adóhatóság és a járási hivatal a családi otthonteremtési kedvezményre való jogosultsága megállapításának és az igénybevétel jogszerűsége ellenőrzésének céljából és időtartamára kezelje), vagy 90 napnál nem régebbi erkölcsi bizonyítvány bemutatásával igazolja, hogy a 16/2016. Korm. rendelet 1. mellékletében szerinti bűncselekmények valamelyike tekintetében büntetőjogi felelősségét a bíróság nem állapította meg, vagy büntetőjogi felelősségét a bíróság megállapította, de a családi otthonteremtési kedvezmény igénylésének időpontjában az igénylő és házastársa e bűncselekmények vonatkozásában a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól már mentesült.
- b) Az igénylő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősség vállalásával nyilatkozik arról, hogy a családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül a 16/2016. Korm. rendelet vagy az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint igénybevett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy ezt megelőlegező kölcsön vonatkozásában a járási hivatal, kormányhivatal, a Kincstár vagy bíróság jogerősen visszafizetésre nem kötelezte.

---

<sup>1</sup> az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK)

Az igénybe vétel további feltétele **egy, vagy két gyermek** után családi otthonteremtési kedvezmény új lakás építése, vagy vásárlása esetén, hogy az igénylő, vagy házastársak/élettársak esetén legalább az egyik fél **a kérelem benyújtásának időpontjában 30 napnál nem régebbi okirattal** igazolja, hogy folyamatosan legalább 180 napja (legfeljebb 30 napos megszakítással),

- a **Tbj. 5.§-a szerint biztosított** (Az Igazolást fővárosi/megyei kormányhivatal adja ki, közfoglalkoztatási jogviszony nem fogadható el), vagy
- a köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó **középfokú nevelési-oktatási intézményben**, vagy a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó **felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat** és erről büntetőjogi felelősség vállalásával teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan nyilatkozik, vagy
- kereső tevékenysége alapján valamely **másik állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott** és ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolással igazolja.

A magyar és külföldi biztosított jogviszonyban átfedés nem lehet, viszont a 180 napot együtt lehet igazolni a külföldi és magyarországi tb rendszerből beszerzett igazolással. A külföldi hatóságtól beszerzett igazolás hivatalos magyar nyelvű fordítását is be kell nyújtani a Bankhoz.

**A kérelem benyújtásának időpontjában magyar biztosítási jogviszonnyal kell rendelkezni és ezt a biztosított jogviszonyt magyarországi TB rendszerből kell igazolni. A benyújtáskor szükséges, a magyar társadalombiztosítási rendszerben megvalósuló jogviszony kiváltható**, valamely másik állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alatt fennálló biztosított jogviszonnyal (amelyet az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolással szükséges igazolni), ha **az igénylő** – házaspár, illetve élettárs esetén legalább az egyik fél – a Kedvezmény Igénylő nyomtatványon **teljes bizonyító erejű magánokiratban vállalja, hogy a támogatási szerződés megkötését követő 180 napon belül a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottá válik.**

Mentesül a TB jogviszony igazolása alól az igénylő, ha az igénylő a fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalának végleges határozata alapján **gyermekek otthongondozási díjában vagy ápolási díjban** részesül. Ebben az esetben a **fővárosi, megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalának gyermekek otthongondozási díjat/ápolási díjat megállapító jogerős határozatának benyújtása szükséges.**

Az igénybe vétel további feltétele **három, vagy több gyermek** után családi otthonteremtési kedvezmény új lakás építése, vagy vásárlása esetén, hogy Az igénylő, vagy házastársak/élettársak esetén legalább az egyik fél **a kérelem benyújtásának időpontjában 30 napnál nem régebbi okirattal** igazolja, hogy legalább 2 éve folyamatosan - ideértve azt is, ha a legalább 2 év folyamatos biztosításban legfeljebb 30 nap megszakítás van

- a **Tbj. 5.§-a szerint biztosított** (Az Igazolást fővárosi/megyei kormányhivatal adja ki, közfoglalkoztatási jogviszony nem fogadható el), vagy
- a köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó **középfokú nevelési-oktatási intézményben**, vagy a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó **felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat** és erről büntetőjogi felelősség vállalásával teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan nyilatkozik, vagy
- kereső tevékenysége alapján valamely **másik állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott** és ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolással igazolja.

A magyar és külföldi biztosított jogviszonyban átfedés nem lehet, viszont a 2 évet együtt igazolhatja külföldi és magyarországi tb rendszerből beszerzett igazolással. A külföldi hatóságtól beszerzett igazolás hivatalos magyar nyelvű fordítása szükséges.

**A támogatási kérelem benyújtásának időpontjában és a benyújtást közvetlenül megelőző 180 napban magyar biztosítási jogviszonnyal kell rendelkezni és ezt a biztosított jogviszonyt magyarországi TB rendszerből kell igazolni. A benyújtáskor és a benyújtást közvetlenül megelőző 180 nap időszakára szükséges, a magyar társadalombiztosítási rendszerben megvalósuló jogviszony leigazolása kiváltható**, valamely másik állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alatt fennálló biztosított jogviszonnyal (amelyet az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolással szükséges igazolni), ha **az igénylő** – házaspár, illetve élettárs esetén legalább az egyik fél – a Kedvezmény Igénylő nyomtatványon **teljes bizonyító erejű magánokiratban vállalja, hogy a támogatási szerződés megkötését követő 180 napon belül a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottá válik.**

A 2 éves időszak számítása során a családi otthonteremtési kedvezmény igénylését megelőző 180 napos időtartamnak a Tbj. 5. § (1) bekezdés a), b) és e)-i) pontja szerinti jogviszonyban töltött időnek kell minősülnie, melybe a közfoglalkoztatási jogviszonyban töltött idő nem számít bele.

Mentesül a TB jogviszony igazolása alól az igénylő, ha az igénylő a fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalának végleges határozata alapján **gyermek otthongondozási díjában vagy ápolási díjában** részesül. Ebben az esetben **a fővárosi, megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalának gyermek otthongondozási díjat/ápolási díjat megállapító jogerős határozatának benyújtása szükséges.**

A TB jogviszony igazolást a megyei kormányhivatalok egészségbiztosítási szakigazgatási szervei állítják ki, a kérelem benyújtását követő 3 munkanapon belül. Az igénylőlap (NYT.54) a Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelő weboldalán ([www.neak.gov.hu](http://www.neak.gov.hu)) érhető el, melyet – számítógéppel vagy kézzel – kitöltve a magyarországi lakóhely (illetve lakcímkártyán szereplő érvényes tartózkodási hely) szerint illetékes kormányhivatal megyeszékhelyen működő járási hivatala egészségbiztosítási fő/osztályához kell benyújtani; Budapest és Pest megye esetében a XIII. Kerületi Hivatalhoz.

Nappali tagozaton tanulást az Igénylő büntetőjogi felelősség vállalásával, az Igénylő nyomtatványon teljes bizonyító erejű magánokiratban tett - az oktatási intézmény azonosító adatait, a képzésre vonatkozó adatokat, ideértve a képzés kezdetét és várható befejezését is - nyilatkozattal, vagy az oktatási intézmény által kiállított igazolással igazolja.

- c) Az igénylők mindegyike köztartozásmentes adózó, amelyről az Igénylők
- az Igénylő nyomtatványon teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősség vállalásával nyilatkozhatnak (abban az esetben nyilatkozhatnak, ha az igénylők nem szerepelnek az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adatbázisban), vagy
  - a NAV honlapján történő regisztráció útján, a köztartozásmentes adatbázisban való szerepléssel, vagy
  - a NAV által 30 napnál nem régebben kiállított **nemleges adóigazolással** igazolhatnak.

Ez utóbbi esetben az igazolás kiállítása iránti kérelem az adóigazgatóság ügyfélszolgálatán személyesen, postai úton, vagy ügyfélkapun keresztül elektronikusa nyújtható be. Az igazolás kiállításának határideje 6 nap.

- d) Lakás vásárlása esetén az igénylő az ingatlan-nyilvántartási hatóság által érkeztetett adásvételi szerződést benyújtja.
- e) A kedvezmény akkor igényelhető, ha az igénylő vállalja, hogy ő és azon gyermeke, akire tekintettel a kedvezmény folyósításra kerül, a kedvezmény folyósításától, építés esetén az utolsó részfolyósítástól számított 10 évig – a meglévő gyermek legalább nagykorúvá válásáig - a kedvezménnyel érintett lakásban életvitelszerűen kíván tartózkodni. **Valamennyi támogatott személynek, továbbá az együttműködőknek a célingatlanban lakóhelyet (állandó lakcím) kell létesítenie és azt a folyósítást követő, építés esetén az utolsó részfolyósítást követő 90 napon belül igazolnia kell a Bank részére.**

Nem minősül a lakóhely létesítési kötelezettség megszegésének, ha

- a) a gyermek – a gyermekvédelmi szakellátások körébe tartozó otthont nyújtó ellátás keretében elhelyezett gyermek kivételével – tanulmányai folytatása miatt átmenetileg nem a támogatott személy lakásában lakik,
- b) a támogatott személyt vagy a gyermeket, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelte, egészségi állapota miatt tartósan egészségügyi intézményben kezelik,
- c) ha a támogatott személy és a gyermek, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelték, a támogatott személy munkavállalására tekintettel – indokoltan – legfeljebb öt évig a lakás elhelyezkedése szerinti településtől eltérő településen tartózkodik,
- d) a támogatott személy vagy a gyermek, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelte, közeli hozzátartozó ápolása miatt ideiglenesen nem a támogatott személy lakásában lakik,
- e) a támogatott személy a 16/2016. (II.10) Kormányrendelet 1. mellékletében nem szereplő vétség miatt letöltendő szabadságvesztés büntetését tölti,
- f) a nagykorú gyermek, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelték, elköltözik,



- g) a kiskorú gyermek, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelték, a nagykorúvá válását követően elköltözik, vagy
- h) a támogatott személy és a gyermek a támogatott személy foglalkoztatásra irányuló jogviszonya következtében – ideértve a sajátos egyházi jogviszonyt is – a foglalkoztatásra irányuló jogviszony jellegéből következően köteles a szolgálati helyén a foglalkoztató által térítésmentesen biztosított szolgálati lakásban lakni a foglalkoztatásra irányuló jogviszony fennállása alatt.

**A kedvezmény folyósítását követő (szakaszos folyósítás esetén az utolsó rész folyósítását követő) 90 napon belül az igénylő és vele költözők lakcímkártyáját a Bank részére be kell mutatni.**

- f) Új lakás vásárlása esetén az eladó az igénylőnek nem lehet a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója<sup>2</sup>, vagy élettársa. Ha az eladó gazdálkodó szervezet, az igénylő nem lehet vele tulajdonosi kapcsolatban álló magánszemély. Új lakás építése esetén az igénylő az építési tevékenységet végző gazdálkodó szervezetben nem rendelkezhet tulajdonnal, valamint a gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylőnek nem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa.
- g) Lakás vásárlása esetén a vételár, lakáscsere esetén a vételár-különbözet legfeljebb 10 százalékát készpénzben, a fennmaradó fizetési kötelezettséget az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíthető,
- h) A kedvezmény igénybevételéről szóló szerződés megkötésének feltétele új lakás építése esetén, hogy az igénylő által benyújtott bekerülési költséget tartalmazó költségvetést a hitelintézet elfogadja.
- i) A kedvezmény igénybevétele számlabenyújtási kötelezettség teljesítéséhez kötött.  
Az igénybe vevő saját nevére kiállított számlákat kell benyújtani:
  - Új lakás építése esetén: a Bank által elfogadott költségvetésben szereplő bekerülési költség legalább 70%-áról a támogatott személy saját nevére kiállított számlákat. Használatbavételi engedéllyel nem rendelkező lakás tulajdonjogának a használatbavételi engedély megszerzése előtt történő megvásárlása és annak befejezése esetén (szerkezetkész vásárlás és továbbépítés) a készülségi fokkal arányos folyósítást megelőzően bemutatja az adásvételi szerződéssel, vagy számlával igazolt, vagy ennek hiányában a Bank által megállapított telekárrel csökkentett vételár 70%-a erejéig az előző építetű nevére vagy – amennyiben az előző építetű gazdálkodó szervezet – a gazdálkodó szervezet által a teljes vételárról kiállított számlákat is be kell nyújtani.  
Új lakás építése esetén az építési engedély kiadását, vagy egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének bejelentését legfeljebb 6 hónappal megelőzően kiállított számlák fogadhatóak el. Azon számlák fogadhatóak el továbbá, melyek a használatbavételi engedélyt megelőzően kerültek kiállításra. Amennyiben az új lakás építése során bontott anyagok is felhasználásra kerülnek, úgy ezeknek az építőipari kivitelezési tevékenység felelős műszaki vezetője által írásban igazolt értékéig a számla benyújtási kötelezettség csökkenthető. E csökkenés mértéke nem haladhatja meg a számlabenyújtási kötelezettség 20%-át.
  - Új lakás vásárlása esetén: az adásvételi szerződésben szereplő teljes (általános forgalmi adó és telekár összegét is tartalmazó) vételárról számlát kell bemutatni a kedvezmény folyósítása előtt. A számlában és az adásvételi szerződésben a telek és a lakás árát, továbbá a vételárat bruttó-nettó megbontásban külön is fel kell tüntetni.
  - Hatósági árverésen vásárolt, használatbavételi engedéllyel nem rendelkező lakás esetén az előzőek szerinti számla benyújtási kötelezettség az árverési jegyzőkönyv szerinti vételárral csökkenthető.
  - Amennyiben a támogatott személy az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény szerinti közhasznú jogállású szervezet vagy települési önkormányzat által kiírt nyilvános pályázat útján az építkezéshez szükséges természetbeni juttatásban részesül, a természetbeni juttatás támogatást nyújtó által igazolt értékéig a számlabenyújtási kötelezettség csökkenthető.

Szakaszos folyósítású kedvezmény esetén a folyósítás(ok)ra a számlabenyújtási kötelezettség készülségi fok arányos teljesítését követően, valamint az önerő és – az első részfolyósítást követően – az előzőleg folyósított kedvezmény helyszíni szemlével is igazolt felhasználását követően kerülhet sor.

<sup>2</sup> Közeli hozzátartozók: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és neveltgyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő, valamint a testvér.

A költségek igazolásaként bemutatott számlát a Bank akkor fogadhatja el, ha a kibocsátó a számla hitelintézetnél történő benyújtásának időpontjában az állami adóhatóság honlapján közzétett működő adóalany nyilvántartásban szerepel.

Amennyiben a számla kibocsátója a számla benyújtásának időpontjában az állami adóhatóság honlapján közzétett működő adóalany nyilvántartásban nem szerepel, úgy a számla akkor fogadható el, ha a támogatott személy a számlákhoz csatolja az állami adóhatóság igazolását, mely szerint a számlakibocsátó a számla kibocsátásának időpontjában az állami adóhatóság nyilvántartásában működő adóalanyként szerepelt.

A támogatott személy köteles a költségek igazolásaként bemutatott számlákat az adásvételi szerződés megkötése, illetve építés esetén a használatbavételi engedély kiadása évének utolsó napjától számított öt évig megőrizni.

## 12. Tulajdonszerzés a családi otthonteremtési kedvezménnyel finanszírozott lakóingatlanban:

- A családi otthonteremtési kedvezménnyel megvásárolt lakásban kizárólag a támogatott személyek szerezhettek tulajdont. Házastársak és élettársak esetén a lakásban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonnal kell rendelkeznie.
- Ha a támogatásra vonatkozó kérelem benyújtását megelőzően a kiskorú gyermek – elhunyt szülő után – már korábban tulajdont szerzett, és a túlélő szülő, a gyám vagy az örökbefogadó szülő a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételével új lakást épít vagy vásárol akkor az új, családi otthonteremtési kedvezménnyel érintett lakásban – a gyámhatóság rendelkezésének megfelelő mértékben – a támogatott személy mellett a kiskorú gyermek is szerezhethet tulajdont.
- A kedvezménnyel érintett ingatlanon hasznélvezeti vagy használati jog nem alapítható.
- Osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan finanszírozása abban az esetben lehetséges, ha a kedvezménnyel érintett lakásra vonatkozóan használati megállapodás alapján a támogatott személyek kizárólagos használati joga áll fenn. Ebben az esetben a kedvezményt Igénylő(k)nek az Igénylő nyomtatványon teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősség vállalásával nyilatkoznia, vagy közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt használati megosztási megállapodással igazolnia kell, hogy a lakás teljes területének használatára jogosult. Abban az esetben, ha a kedvezmény igényléséhez lakáshitel igénylése is kapcsolódik kötelező benyújtani a bankhoz a közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt használati megosztási megállapodást.
- Építőközösség tagjaként a családi otthonteremtési kedvezményt az igénylő a felépítendő társasházból az építőközösségi szerződés alapján megállapítható bekerülési költségnek az építőközösségi szerződés szerint tulajdonába kerülő lakásra számított és a közös tulajdonba kerülő épületrészekből öt megillető tulajdoni hányad arányában, az építőközösség nevére kiállított számlák alapján is igényelheti. Annak tényét, hogy mint igénylő építőközösség tagja, az építőközösségi szerződéssel kell igazolni.

## 13. Díjak, jutalékok

Az érvényben lévő díjak és jutalékok mértékét a mindenkor hatályos Hirdetmény tartalmazza.

A szakértői díjakat az Igénylő(k) közvetlenül fizetik a Szakértők részére. A díjak a szakvélemény elkészítését megelőzően előre esedékesek, az Igénylő(k) a szakvélemény megrendelését követően átutalással fizetik meg.

Jelen tájékoztató kiadásakor hatályos Hirdetmény szerinti díjtételek:

Kedvezmény bírálatért felszámított kezelési díj	A kedvezmény önálló igénylése esetén, EBH Zrt.-től igényelt lakáscélú hitel kapcsolódása nélkül: Kedvezmény összegének 1,5%-a, max. 30.000 Ft, az értékbecslés és a helyszíni szemle díja nélkül. Amennyiben a támogatott személy a támogatott cél megvalósításához az EBH-tól a 16/2016. Korm. rendelet szerinti családi otthonteremtési kedvezmény mellett lakáscélú kölcsönt is igénybe vesz, a Bank a kedvezmény bírálatáért külön díjat nem számít fel.	
Értékbecslési díj	A Bankkal szerződéses kapcsolatban álló értékbecslők által felszámított díj, mely ingatlanonként nem lehet több	32.000 Ft-nál (ÁFA-val együtt).
Értékbecslési felülvizsgálati díj		16.000 Ft-nál (ÁFA-val együtt).
Műszaki szakértés díja (helyszíni szemle)		20.000 Ft-nál (ÁFA-val együtt), mely tartalmazza a 16/2016. (II.10.) Korm. rend. szerinti számlavizsgálatot is.*
Értékbecslés műszaki szakértéssel díja		43.000 Ft-nál (ÁFA-val együtt), mely tartalmazza a 16/2016. (II.10.) Korm. rend. szerinti számlavizsgálatot is.*

\* Az itt megjelölt ár 50 db számla vizsgálatát is magába foglalja. Amennyiben egy értékbecslés, műszaki szakértés keretében ettől több számla vizsgálata szükséges, akkor minden megkezdett 10 db számla után további 500 Ft fizetendő a számlavizsgálatért.

Amennyiben a jogosultsági feltételek miatti igazolandó tény a Bank általi megkeresés útján, az igénylő közreműködése nélkül is igazolható, a jogosultsági feltételek igazolására csatolandó dokumentum megjelölésével és a felmerült

költségek utólagos megfizetésének vállalásával az igénylő kérheti, hogy a megjelölt dokumentumot – az igénylő helyett és nevében történő eljárásra feljogosító, a szükséges adatkezeléshez való hozzájárulást is tartalmazó meghatalmazás alapján – a Bank szerezzze be. Az Erste Bank Hungary Zrt. dokumentumonként külön meghatalmazást fogad csak el. A meghatalmazáshoz szükséges nyomtatványokat a Bank biztosítja. Az Erste Bank Hungary Zrt, csak közokiratba foglalt meghatalmazást fogad el.

Az Erste Bank Hungary Zrt. Által felszámított költségtérítés mértékét a Bank hatályos Lakossági Hirdetménye tartalmazza.

#### **14. További szükségszerűen vagy esetlegesen felmerülő ügyfelet terhelő költségek:**

Értékbecslési díj; értékbecslés felülvizsgálati díj (várható hitelbiztosítéki érték alapján történő finanszírozás esetén); közhiteles tulajdoni lap másolatának díja vagy TAKARNET lekérdezés díja (értékbecslés elkészítéséhez szükséges dokumentumok); ügyvéd-/ közjegyző díja (adásvételi szerződés, használati megállapodás készítése esetén); lakossági bankszámla vezetési díj; vagyonbiztosítási díj; stb. Az ügyfél részére felmerülő további költségek 30 napnál nem régebbi OEP, valamint NAV igazolás díja.

#### **15. A kedvezmény biztosítékai**

A kedvezménnyel finanszírozott lakóingatlanra az állam javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre:

- új lakás építése esetén az építkezés idejére és a használatbavételi engedély a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének bejelentése megtörténtét
- új lakás vásárlása esetén a támogatási szerződés megkötését követő 10 évig terjedő időszakra.

A kedvezménnyel finanszírozott időszakban a lakásra a támogatott személynek lakásbiztosítással kell rendelkeznie.

#### **16. A kedvezmény folyósításának feltételei**

- a) A támogatott személy rendelkezik Erste Banknál vezetett forint lakossági bankszámlával, melyre a kedvezmény folyósítása történik.
- b) Az ingatlan-nyilvántartásban az állam jelzálogjoga és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom határozattal bejegyzésre került vagy a tulajdoni lapon legalább széljegyként szerepel és a földhivatal által érkezett bejegyzési kérelem a Bank részére benyújtásra került.
- c) A támogatott személy a kedvezménnyel érintett ingatlanra vagyonbiztosítási szerződést köt
- d) Új lakás építése esetén a kedvezmény utolsó részfolyósításának feltétele a jogerős használatbavételi engedély benyújtása, továbbá a földhivatal által érkeztetett épületfeltüntetés iránti kérelem benyújtása.
- e) Számlabenyújtási kötelezettség teljesítése, szakaszos folyósítás esetén készülségi fok arányos teljesítése.
- f) Új lakás építésére nyújtott kedvezmény esetén helyszíni szemle az egyéb források, valamint a korábbi folyósítások igazolt felhasználására.
- g) Amennyiben a támogatott cél finanszírozásához EBH-tól eltérő hitelintézet által nyújtott kölcsön igénybevétele is sor kerül, ezen hitelintézet által kiállított hitelígérvényt be kell nyújtani. A kedvezmény folyósítására a másik hitelintézet által nyújtott kölcsön folyósítását követően kerülhet sor.
- h) A részletes folyósítási feltételek minden esetben a kedvezmény igénybevételeéről szóló szerződésben kerülnek rögzítésre.**

#### **17. A kedvezmény folyósítása**

A folyósítás akkor kezdhető meg, ha a támogatott személy a kedvezményen és – amennyiben EBH lakáshitelt is igénybe vesz, az EBH lakáscélú kölcsönön kívül – saját erejét a lakás építésére/ vásárlására már felhasználta. A folyósítás:

- a) Új lakás vásárlása esetén egy összegben történik az eladó adásvételi szerződésben megjelölt számlájára. Használatbavételi engedéllyel még nem rendelkező új lakás vásárlása esetén a támogatási szerződés megköthető, azonban a családi otthonteremtési kedvezmény összegének folyósítására kizárólag a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány hitelintézet részére történő bemutatását követően, egy összegben kerülhet sor.

- b) Új lakás építése esetén szakaszosan, készültségi fokkal arányosan, utólagosan, az építő, vagy az építető számlájára történik. A kedvezmény utolsó 10%-ának folyósítására a támogatott cél megvalósulását követően, a jogerős használatbavételi engedély benyújtását követően kerül sor. A Bank új lakás építése esetén a kedvezmény készültségi fokkal arányos folyósítását megelőzően a helyszínen ellenőrzi a készültségi fok feltételeinek teljesítését.
- c) Amennyiben az építető igénylő vagy támogatott személy a kedvezménnyel kapcsolatos ügyintézésrel mást hatalmaz meg, vagy az építkezés építőközösség keretén belül valósul meg, úgy a kedvezmény folyósítása csak a használatbavételi engedély bemutatását követően, egy összegben történhet.

## 18. Sajátosságok

### a. Új lakásvásárlás

- Érvényes, ügyvéd által ellenjegyzett – földhivatal által érkeztetett - adásvételi szerződés.

### b. Új lakás építése

- Lakásépítés esetén a bekerülési költség (a költségvetés) az alábbiakat tartalmazhatja:  
A bekerülési költség a következő kiadásoknak ténylegesen megfizetett, telekárát és a beépített vagy szabadon álló berendezési tárgyakat nem tartalmazó, új lakásra jutó hányada:
  - a) az új lakás épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei,
  - b) az új lakás rendeltetésszerű használhatóságát biztosító
    - ba) helyiségeinek,
    - bb) tároló helyiségeknek, ideértve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tárolót, a lomkamrát,
    - bc) melléképítményeknek, ideértve a hulladéktartály-tárolót, a közműpótló építményeket és berendezéseket, a közmű-becsatlakozás építményeit,
    - bd) egyéb építményeknek, ideértve a lakótelek homlokvonalán álló kerítést, az építésügyi hatóság által előírt kerítést, az épület megközelítését szolgáló tereplépcsőt, lejtőt és járdát, valamint támfalat és szivárgó övárkot, valamint
    - be) a gépkocsitároló helyiségnek az építési költségei,
  - c) a közműbekötések költségvetés szerinti építési költségei,
  - d) a lebonyolítási költségek, köztük a műszaki tervezés, a hatósági engedélyezés – ideértve a használatbavétel tudomásulvételét, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiállítását is – és a műszaki ellenőrzés költségeit,
  - e) a jogszabály alapján fizetendő útépitési- és közművesítési hozzájárulás,
  - f) a távfűtés bekapcsolási díj, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulások,
  - g) az új lakáshoz kapcsolódó közterületi út-, járda- és közműépítési költségek és hozzájárulások,
  - h) az új lakás megépítéséhez szükséges földmunka elvégzésének költségei,
  - i) az új lakás megépítése érdekében felmerült építménybontási költségek;
- A kedvezmény igénybevételének alapját képező munkák kivitelezési határideje a szerződésben meghatározott, de legfeljebb az építés megkezdésétől számított 5 év lehet, vagy építési engedélyhez kötött munkálatok esetén a meghosszabbított építési engedély hatályáig terjedhet, amennyiben az építető ezt a Bank részére igazolja.

## 11. Megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény igénylése esetén a gyermekvállalás teljesítésének határideje

A fiatal házaspár gyermekvállalásának teljesítésére előírt határidő:

- egy gyermek vállalása esetén: 4 év,
- két gyermek vállalása esetén: 8 év.
- Amennyiben új lakás vásárlása, vagy építése esetén a fiatal házaspár a 10 M Ft támogatási összeget igényli, úgy a vállalt gyermekszámtól függetlenül a vállalási határidő 10 év

A vállalt gyermek megszületésére vonatkozó határidőt új lakás építésénél a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténte napjától, új lakás vásárlása esetén a támogatási szerződés megkötésének időpontjától kell számítani.

A gyermekvállalásra vonatkozó határidő a várandósság orvosiilag megállapított tényére tekintettel a várandósság

végéig meghosszabbodik, ha a fiatal házaspár a várandósság tényét orvosi bizonyítvánnyal a vállalási határidő lejártáig a Bank részére igazolja.

Ha a fiatal házaspár a gyermekvállalást örökbefogadással kívánja teljesíteni és a gyámügyi feladatkörében eljáró kormányhivatalnak az örökbefogadásra való alkalmasságot megállapító határozatát a Bank részére a gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó határidő lejártáig bemutatja, a gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó határidő kettő évvel meghosszabbodik.

Ha a fiatal házaspár a gyermekvállalását a vállalási idő végén nem vagy csak részben teljesíti, az igénybevett kedvezmény összegét csökkentve a gyermekvállalási határidő lejártának időpontjában meglévő gyermekek után járó családi otthonteremtési kedvezmény összegével a támogatás folyósításának napjától számított, a gyermekvállalási határidő leteltét követő 60 napon belül, Ptk. szerinti késedelmi kamattal növelten vissza kell fizetni. Ha a gyermek halva születik, a gyermekvállalást teljesítettnek kell tekinteni.

**Amennyiben a fiatal házaspár új lakás vásárlása, vagy építése esetén 10 M Ft támogatási összeg igénylésével élt és a gyermekvállalását a vállalási határidő végéig nem teljesíti, úgy a családok otthonteremtési kedvezménye visszafizetendő összegét az igénybevétel napjától esedékes, Ptk. szerinti kamat ötszörösével köteles visszafizetni.**

A támogatott személy kérelmére a visszafizetési kötelezettségre – ideértve az esedékes kamatokat is – a járási hivatal hatósági jogkörében eljárva méltányossági eljárás keretében **részletfizetést** engedélyezhet, ha a kérelmező igazolja, hogy a családi otthonteremtési kedvezmény azonnali és egyösszegű megfizetése családi, jövedelmi, vagyoni és szociális körülményeire is tekintettel aránytalanul súlyos terhet jelentene.

A támogatott személy a visszafizetési kötelezettség **halasztott teljesítése, mérséklése vagy** elengedése iránt kérelemmel fordulhat a járási hivatalhoz. A járási hivatal hatósági jogkörében eljárva méltányossági eljárás keretében a kérelmező különös méltányolást érdemlő helyzetére tekintettel a fizetési kötelezettség teljesítésre legfeljebb öt évre fizetési halasztást engedélyezhet.

A részletfizetési és halasztott fizetési kérelmet a családi otthonteremtési kedvezmény visszafizetését elrendelő határozat támogatott általi kézhezvételét követő 30. napig lehet benyújtani.

Különös méltányolást érdemlő helyzetnek minősül a kamatfizetési kötelezettség teljesítésének elhalasztása tekintetében különösen, ha a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételéről szóló támogatási szerződésben vállalt gyermek azért nem születik meg, mert

- a) a fiatal házaspár egyik tagja elhunyt;
- b) a gyermek megszületését a házastársak egyikének a kedvezmény igénybevételéről szóló szerződés megkötését követően megváltozott munkaképességű személlyé válása következtében nem vállalták;
- c) a gyermek a várandósság **12. betöltött hetét megelőzően** halva születik;
- d) két vállalt gyermek esetében a vállalt első gyermek, három vállalt gyermek esetében a vállalt első vagy második gyermek
  - a magasabb összegű családi pótlékra jogosító betegségekről és fogyatékoságokról szóló 5/2003. (II. 19.) ESZCSM rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat B oszlop K), L), M) vagy N) betűjellel és C oszlop 1. számjellel megjelölt fogyatékosággal születik vagy a gyermekvállalásra rendelkezésre álló határidő alatt fennáll, vagy B oszlopában P) betűjellel megjelölt többszörös és összetett betegséggel születik
  - vagy az a gyermekvállalásra rendelkezésre álló határidő alatt fennáll, illetve a gyermek többszörös és összetett betegségei közül legalább az egyik a B oszlop K), L), M) vagy N) betűjellel és C oszlop 1. számjellel megjelölt fogyatékoság;
- e) az emberi reprodukcióra irányuló különleges eljárások végzésére vonatkozó, valamint az ivarsejtekkel és embriókkal való rendelkezésre és azok fagyasztva tárolására vonatkozó részletes szabályokról szóló 30/1998. (VI. 24.) NM rendelet [a továbbiakban: 30/1998. (VI. 24.) NM rendelet] szerinti, az egészségügyi szakellátás társadalombiztosítási finanszírozásának egyes kérdéseiről szóló 9/1993. (IV. 2.) NM rendelet 4. számú melléklet 13. főcsoportjában megjelölt egészségügyi szolgáltató igazolja, hogy a fiatal házaspár
  - ea) a kötelező egészségbiztosítás keretében finanszírozott számú, a kötelező egészségbiztosítás keretében igénybe vehető meddőségkezelési eljárásokról szóló 49/1997. (XII. 17.) NM rendelet [a továbbiakban: 49/1997. (XII. 17.) NM rendelet] 2. § (1) bekezdés c) pont ca)–cf) alpontja szerinti emberi reprodukcióra irányuló különleges eljárásban (a továbbiakban: reprodukciós eljárás) – a kötelező egészségbiztosítás keretében vagy azon kívül – részt vett, vagy
  - eb) a gyermekvállalását azért nem tudta teljesíteni, mert vele szemben a reprodukciós eljárás megkezdése előtt, vagy a reprodukciós eljárás közben a 30/1998. (VI. 24.) NM rendelet 1. § (2) bekezdése szerinti kizáró egészségügyi ok merült fel, vagy a 30/1998. (VI. 24.) NM rendelet 1. § (5)

bekezdés a) pontjában foglalt feltétel nem teljesül, vagy a férj spermogrammjára alapján a 49/1997. (XII. 17.) NM rendelet 2. § (1) bekezdés c) pont ca)–cf) alpontja szerinti egyik reprodukciós eljárásra sem alkalmas; vagy

Az igazolás kiállításakor az egészségügyi szolgáltató az igazoláson feltünteti a kizáró ok megállapításának első időpontját, azzal, hogy az igazoláson a kizáró ok tényén és időpontján kívül egészségügyi adat nem tüntethető fel.

Az igazolást a gyermekvállalásra biztosított határidő leteltéig lehet benyújtani.

A járási hivatal csak olyan igazolást fogadhat el, amely alapján megállapítható, hogy a megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételére irányuló szerződés megkötésének időpontja megelőzi a méltányossági döntést megalapozó ok megállapításának első időpontját.

f) a fiatal házaspár számára a gyermekvállalás egészségügyi dokumentációval igazoltan ellenjavallt.

## **12. Gyermekvállalás teljesítése megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény esetén**

### A gyermekvállalás teljesíthető:

- gyermekszületéssel,
- örökbefogadással,
- bírósági vagy hatósági határozat következtében utóbb a háztartásába került vér szerinti gyermek esetében.

Amennyiben a fiatal házaspár a vállalt gyermeke után:

- a) családtámogatási ellátást (családi pótlékot) vesz igénybe, a Bank felé bejelentési kötelezettsége sem lesz a gyermekvállalás teljesítése esetén, arról a Kincstár intézkedik. A Kincstár értesítése alapján a Bank írásban megkeresi a támogatott személyeket, és felhívja a gyermek adóazonosító jelének (adóigazolvány), valamint születési anyakönyvi kivonatának és lakcímkártyájának Bank részére történő bemutatására, mely adatokat a Kincstár részére szükséges átadni.
- b) nem igényelt családtámogatási ellátást vagy azt a családok támogatásáról szóló 1998. évi LXXXIV. törvény végrehajtásáról szóló 223/1998. (XII. 30.) Korm. rendelet 4/B. § (4) bekezdése szerinti családtámogatási kifizetőhelyen igényelte, akkor a gyermekvállalás teljesítését bejelenti és a gyermek lakcímet igazoló hatósági igazolványát bemutatja a hitelintézetnek.

## Többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatott hitele

### TERMÉKISMERTETŐ

A hitelt igényelheti minden 18. életévét betöltött cselekvőképes természetes személy, aki:

- támogatott személynek minősül a 16/2016.(II.10) Kormányrendelet szerint, valamint
- legalább 100.000 Ft nettó jövedelmet tud igazolni, melynek a hitel törlesztési számlájára való érkezését vállalja és
- megfelelő ingatlanfedezetet tud felajánlani.

**A hitel igénylése csak abban az esetben kezdeményezhető, ha az igénylők a 16/2016. (II.10) Kormányrendelet alapján jogosultak két, vagy három – meglévő és/vagy vállalt – gyermek után járó családi otthon-teremtési kedvezményre és azt igénybe is veszik a hitelcél megvalósításához.** Az otthonteremtési kamattámogatott hitel a családi otthonteremtési kedvezménnyel egy időben igényelhető.

**A hitelkérelem befogadását követően az Erste Bank a Kormányrendelet, illetve a Bank szabályzatai alapján hitelbírálatot/jogosultságvizsgálatot végez, ennek eredménye határozza meg a Bank szerződéskötési/folyósítási hajlandóságát és feltételeit.**

**Otthonteremtési kamattámogatás az igénylők által csak egy alkalommal vehető igénybe.**

A hitelt nem csak házastársak, hanem élettársak illetve egyedülállók is igényelhetik.

A Többgyermekes családok otthonteremtési hitelébe a hitelképesség javítása céljából **nem támogatott személy hiteladós bevonható.**

A nem támogatott hiteladós olyan személy, aki az igénylők legalább egyikének a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója<sup>3</sup> és teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik arról, hogy nem kötött, és vállalja, hogy a későbbiekben sem fog kötni 16/2016. (II.10) Kormányrendelet szerinti kölcsönszerződést, továbbá nem is szerepel további, e rendelet szerinti kölcsönszerződésben nem támogatott személy hiteladósként. A nem támogatott hiteladós teljes bizonyító erejű magánokiratban vállalja, hogy nem létesíthet lakóhelyet a támogatott ingatlanban és hozzájárul ahhoz, hogy természetes személyazonosító adatait, az állampolgárságára vagy hontalanságára vonatkozó adatot, lakcímét és postacímét, személyazonosító igazolványának vagy úti okmányának számát, adóazonosító jelét, valamint a kamattámogatásra vonatkozó információkat a kamattámogatás szabályszerű igénybevételének ellenőrzése céljából a hitelintézet átadja a járási hivatal és a Kincstár részére.

További feltétel az igénylők és amennyiben a hitelügyletbe bevonásra kerül, a nem támogatott személy hiteladós az otthonteremtési hitel igénylésének időpontjában a központi hitelinformációs rendszerről szóló 2011. évi CXXII. törvény 11. § (1) bekezdése szerinti tartozás miatt a központi hitelinformációs rendszerben (a továbbiakban: KHR) nincs nyilvántartva vagy a KHR-ben szereplő tartozásukat már legalább egy éve teljesítették. Tehát az igénylők és amennyiben a hitelügyletbe bevonásra kerül, a nem támogatott személy hiteladós az igénylés pillanatában nem lehetnek aktív vagy passzív KHR státuszúak.

**A hitel célja:** Magyarország területén lévő új lakás vásárlása, új lakás építése

#### **A hitel összege:**

Minimális összege 1 000 000 Ft

Maximum összege:

- Két gyermek esetén: 10.000.000 Ft
- Három vagy több-gyermek esetén 15.000.000 Ft

de a hitel összege nem lehet több mint a fedezetül felajánlott lakóingatlan(ok) értékbecslő által megállapított **forgalmi értékének 80%-a**, illetve a **hitelbiztosítéki értékének 100%-a**, továbbá nem haladhatja meg a

---

<sup>3</sup> Közeli hozzátartozók: házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér

**vételár/költségvetés 100%-át**, illetve egy ingatlanfedezet esetén, amennyiben ez megegyezik a hitelcéllal, úgy a vételár 80%-át. Az adható hitelösszeget befolyásolja még a hitelbírálat során megállapított ügyfélminősítés.

#### **A hitel futamideje:**

Minimum: 5 év

Maximum: 25 év

A futamidő az első kamatperiódust követően az 1 év egész számú többszöröse lehet.

Türelmi idő nem igényelhető.

#### **Kamatok, díjak, jutalékok:**

A törlesztő részlet megfizetése a Bankunknál megnyitott lakossági bankszámláról történik az ügyfél külön rendelkezése nélkül.

Az érvényben lévő kamatok, díjak és jutalékok mértékét a mindenkor hatályos Hirdetmény tartalmazza.

##### **• Kamattámogatás:**

A kamattámogatás alapjául az Államadósság Kezelő Központ Zrt. (továbbiakban: ÁKK Zrt.) által közzétett alábbiak szerinti államkötvény hozamok szolgálnak:

5 éves kamatperiódusú kölcsön esetén az ÁKK Zrt. által havi rendszerességgel közzétett, a közzétételt megelőző három naptári hónapban tartott 5 éves névleges futamidejű államkötvény aukcióin kialakult átlaghozamok vagy amennyiben az előző pontban meghatározott módszer alapján átlaghozam nem számítható, az ÁKK Zrt. által havi rendszerességgel közzétett, az elsődleges forgalmazók árjegyzési kötelezettsége alapján kereskedési naponként számított és közzétett referenciahozamoknak a közzétételt megelőző három naptári hónapra vonatkozó számtani átlaga

(továbbiakban: állampapírhozam, vagy referenciahozam) képezi a kamattámogatás számítás alapját.

Az otthoneremtési kamattámogatás mértéke az előzőek szerint számított ÁKK által közzétett állampapírhozamnak, vagy referenciahozamnak a 130%-a, ami jelenleg: 1,365%.

A kamattámogatás százalékos mértéke kamatperióduson belül állandó, a kamattámogatás havi összegét az ügyleti évfordulón fennálló tőketartozásra vetítetten kell meghatározni. Az otthoneremtési kamattámogatással érintett kölcsönök kamattámogatásának havi összege legfeljebb az ügyleti vagy üzleti év kezdetekor fennálló, még esedékessé nem vált tőketartozás után számított kamattámogatás 1/12-ed része. A kölcsön részfolyósítása vagy egyhavi törlesztőrészlet meghaladó előtörlesztése esetén a kamattámogatás összege a fennálló, még esedékessé nem vált tőketartozás után számított összeg havi időarányos része azzal, hogy a kamattámogatás százalékos mértéke kamatperióduson belül állandó.

##### **• Kamatozás:**

A teljes hiteldíj az ÁKK által közzétett állampapírhozam vagy referenciahozam 130%-ának 3,0%-kal növelt mértéke, melyhez az állam 25 évig a fent részletezett mértékben kamattámogatást nyújt. Így az ügyfél által fizetendő kamat mértéke: **3,00% (THM: 3,15%)**

#### **Törlesztési módok**

A kamattámogatott kölcsön kizárólag forintban törleszhető. A törlesztőrészlet (kamat + tőke) összegét az ügyfél lakossági forint bankszámlájáról fizeti meg.

**Annuitással.** Az Adós a futamidő alatt havi egyenlő összegű *törlesztő részlet* fizetésére köteles. A törlesztő részlet a tőke visszafizetése mellett a *kamat* összegét is tartalmazza.

- egyenletes törlesztésű a folyósítástól;
- rendelkezésre tartási idővel nyújtott, annak elteltét követően egyenlő törlesztő részletben fizetendő.

#### **Fedezetként elfogadható ingatlanok**

A hitelügylet fedezeteként csak Magyarország területén levő per-, teher- és igénymentes, valamint önállóan forgalomképes ingatlan szolgálhat, melynek műszaki állapota végleges.

**A támogatással finanszírozott ingatlanok (célingatlan) nem szükséges a hitel fedezetéül szolgálnia a kamattámogatással biztosított időszakban, a támogatással érintett ingatlantól eltérő ingatlan is szolgálhat fedezetül.** Ezzel együtt az állam javára sem kell a célingatlanon jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését kérni, ezen jogok bejegyzése a hitel vonatkozásában a Bank javára történik.



Reprezentatív példa: Hitel teljes összege: 5 000 000 Ft, hitel futamideje: 240 hónap, hitelkamat 3,00%, hitelkamat típusa: kamatperiódusokban rögzített, hitel teljes díja, ideértve annak részét képező díjat, jutalékot, költséget és adót: 1 715 771 Ft, teljes hiteldíj mutató (THM): 3,15%, fizetendő teljes összeg: 6 715 771 Ft, törlesztőrészlet havi összege az első kamatperiódusban: 27 730 Ft, törlesztőrészletek száma: 240.

A feltüntetett THM érték illetve a reprezentatív példa az 5 millió Ft hitelösszegű és 20 éves futamidejű három vagy több gyermekes családok otthonteremtési kamattámogatott lakáshitelére vonatkozik. A THM meghatározása az aktuális és a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt, a feltételek változása esetén a mértéke módosulhat. A THM értéke nem tükrözi a hitel kamatkockázatát. További részletek illetve feltételek a mindenkori hatályos lakossági hitel Hirdetményben szerepelnek. A hitel fedezete ingatlanra bejegyzett jelzálogjog. A termék igénybe vételéhez a bank zálogjogával terhelt vagyonbiztosítás megkötése valamint az Erste Banknál vezetett lakossági bankszámla szükséges. A hitel fedezetül szolgáló ingatlanra kötendő vagyonbiztosítás díja a hitelező számára nem ismert, azt a THM nem foglalja magában. Jelen kommunikáció a 2018. március 15-én hatályos jogszabályok feltételeit figyelembe véve készült.

**További információk:**

A banki hiteltermékekkel kapcsolatos további termékleírásokat, összehasonlítást segítő alkalmazásokat a Magyar Nemzeti Bank honlapján találhat (<https://felugyelet.mnb.hu> és <http://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/dontenem-kell>).

**Tájékoztatjuk, hogy jelen tájékoztató nem teljes körű és nem minősül ajánlattételnek. Kérjük, a részletekről tájékozódjon Bankfiókjainkban.**