

TAKARÉK OTTHONTEREMTŐ KAMATTÁMOGATOTT LAKÁSHITELEK ÚJ VAGY HASZNÁLT LAKÁS VÁSÁRLÁSRA, ÉPÍTÉSRE VAGY BŐVÍTÉSRE/KORSZERŰSÍTÉSRE

Jelen termékismertető a Takarékbank Zrt. (a továbbiakban: Hitelintézet) által:

- az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.), illetve a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10) Korm. rendelet szerint nyújtott **Takarék CSOK+10 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel** (a továbbiakban: **CSOK+10 OTK**), valamint
- az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.), illetve a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10) Korm. rendelet szerint nyújtott **Takarék CSOK+15 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel** (a továbbiakban: **CSOK+15 OTK**) feltételeit tartalmazza.

TERMÉKPARAMÉTEREK

A CSOK+10 OTK: a 2 gyermekes, illetve gyermekvállalással 2 gyermekessé váló fiatal házaspárok támogatására legfeljebb **10 millió Ft összegű Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel** vehető igénybe, amennyiben az igénylő(k)

- használt lakás vásárlására, ha az 1,43 millió Ft
- új lakásépítésre vagy új lakás vásárlásra, ha a 2,6 millió Ft

Preferált kistéleplülésen¹

- használt lakás vásárlása, valamint egyidejű korszerűsítése és/vagy bővítése⁴ esetén, ha a 2,6 millió Ft
- fele összegű kamattámogatott hitel, azaz 5 millió Ft igényelhető meglévő lakás korszerűsítése és/vagy bővítése esetén, ha az 1,3 millió Ft

összegű Családi Otthonteremtési Kedvezményt (CSOK) is igénybe veszi².

A CSOK+15 OTK: a 3 vagy többgyermekes, illetve gyermekvállalással 3 vagy többgyermekessé váló, valamint a 4 vagy többgyermekes, fiatal házaspárok támogatására legfeljebb **15 millió Ft összegű Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel** vehető igénybe, amennyiben az igénylő(k)

- használt lakás vásárlására
 - o a 3 gyermek után igényelhető, ha a 2,2 millió Ft,
 - o a 4 vagy több gyermek után igényelhető, ha a 2,75 millió Ft,
- új lakásépítésre vagy új lakás vásárlásra, ha a 10 millió Ft

Preferált kistéleplülésen¹

- használt lakás vásárlása, valamint egyidejű korszerűsítése és/vagy bővítése³ esetén, ha a 10 millió Ft
- fele összegű kamattámogatott hitel, azaz 7,5 millió Ft igényelhető meglévő lakás korszerűsítése és/vagy bővítése esetén, ha az 5 millió Ft

összegű Családi Otthonteremtési Kedvezményt (CSOK) is igénybe veszi².

A CSOK igénylési feltételeit külön ügyfélértéjékoztató tartalmazza.

¹ Tanya, birtokközpont vagy a jogszabály által nevesített preferált kistéleplülésen van lehetőség az igénylésre 2022. június 30. napjáig. A preferált kistéleplúlések listája elérhető a https://www.kormany.hu/download/e/d9/91000/Falusi%20csok_tamogatott_telepulesek_listaja.pdf weboldalon.

² Az itt feltüntetett összegek a Korm. rendeletek szerint adható maximum összeg, melynek tényleges összegét az Igénylők által korábban igénybe vett támogatás módosíthatja.

³ A vásárlásra legfeljebb a támogatási összeg fele fordítható, a másik felét a korszerűsítésre és/vagy bővítésre kell felhasználni.

1. Miért lehetnek előnyök Önnek a Kamattámogatott Hitelek?

Önnek ajánljuk fent nevezett hiteleinket, amennyiben:

- új vagy használt lakást, házat vásárolna;
- építkezne;
- preferált kistelepülésen lakást vásárolna, azt bővítené és/vagy korszerűsítene
- preferált kistelepülésen meglévő lakását bővítené és/vagy korszerűsítene
- forint alapú, árfolyam kockázat nélküli hitelt szeretne;
- a hosszú távra rögzített (5 éves kamatperióduson belül állandó) kamatokat részesíti előnyben, és az ezáltal kiszámíthatóbbá váló háztartási kiadásokat;
- kezdeti törlesztő részletét szeretné csökkenteni akár 5 év türelmi idő igénybevételével, és így vállalja, hogy a türelmi idő letelte után emelkedni fog a törlesztő részlete;
- Önnek fontos a piaci kamatozású hiteleknél kedvezőbb kamatozás, ami az azonos mértékű állami kamattámogatásnak köszönhető: CSOK+10 OTK és CSOK+15 OTK esetén a kamattámogatott időszak 25 év;
- a CSOK+10 OTK és a CSOK+15 OTK esetén járó, a futamidő végéig alacsony, fix 3%-os kamatozású kölcsönt szeretne.

2. Milyen célokra igényelhető a Takarékszövetkezet CSOK+10, illetve a Takarékszövetkezet CSOK+15 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel?

- **Új lakás vásárlása:** Olyan új lakás vásárlásához igényelhető, amelyet jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó természetes személy részére való értékesítés céljára épít, vagy építtet, és amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek, valamint ami
 - 2008. július 1-jén vagy azt követően kiállított használatbavételi engedéllyel, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal rendelkezik, vagy
 - 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 visszaigazolóval rendelkező, de használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkezik.
- **Új lakás építése:** 2008. július 1-jén vagy azt követően kiállított építési engedéllyel, vagy 2016. január 1-jét követően az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatóság által kiállított igazoló dokumentummal rendelkező új, lakás építéséhez, ami
 - az alapozástól kezdődően kezdődően - kivéve, ha a meglévő alap szakértői vélemény alapján felhasználható - újonnan épített, vagy
 - emeletráépítéssel vagy tetőtér-beépítéssel megvalósuló lakás, ha a tetőtér beépítés vagy emelet-ráépítés révén új önálló társasházi tulajdoni különlapon nyilvántartott vagy több lakásból álló osztatlan közös tulajdon esetén a kizárólagos használati joggal érintett, lépcsőházból vagy szabadlépcsőn megközelíthető, külön bejárattal rendelkező újabb lakás jön létre.

Építőközösség tagjaként CSOK+10 OTK-t és CSOK+15 OTK-t 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 őt megillető tulajdoni hányad arányában, az építőközösség nevére kiállított számlák alapján is igényelheti.

- **Használt lakás vásárlása:** olyan lakóingatlan vásárlására, amely nem minősül új lakásnak

- **Preferált kistélepülésen használt lakás vásárlása, valamint egyidejű bővítése és/vagy korszerűsítése**
- **Preferált kistélepülésen meglévő lakás bővítése és/vagy korszerűsítése**
- **Megvásárolt lakás továbbépítése:** 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 történő, az igénylő által megvásárolt lakás továbbépítéséhez, amennyiben a lakás még nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal és a lakás tulajdonjogának átruházása a használatbavételi engedély megszerzése, a használatbavétel tudomásulvétele vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítése bejelentésének megtörténte előtt történik.

Nem minősül új lakásnak a meglévő épület vagy épületrész – például mozi, munkásszállás, laktanya, üzlethelység – átalakításával kialakított lakás.

3. Milyen devizanemben elérhető?

E támogatott hitelek kizárólag forintban (HUF) igényelhetők.

4. Mekkora összegű hitel igényelhető?

A kölcsön összege legalább 1 millió Ft, legmagasabb összege **CSOK+10 OTK** esetén **10 millió Ft**, **CSOK+15 OTK** esetén **15 millió Ft**, **(illetve Preferált kistélepülésen meglévő lakás bővítése és / vagy korszerűsítése esetén CSOK+10 OTK keretein belül 5 millió Ft, CSOK+15 OTK keretein belül 7,5 millió Ft)**

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

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

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

A legfeljebb 10.000.000 Ft-os kölcsön összeg (CSOK+10 OTK) abban az esetben igényelhető, ha az építeni kívánt vagy vásárolt

- lakás hasznos alapterülete legalább 50 m²,
- új egylakásos lakóépület hasznos alapterülete legalább 80 m².

A legfeljebb 15.000.000 Ft-os kölcsön összeg (CSOK+15 OTK) abban az esetben igényelhető, ha az építeni kívánt vagy vásárolt

- lakás hasznos alapterülete legalább 60 m²,
- új egylakásos lakóépület hasznos alapterülete legalább 90 m².

5. Milyen futamidőre lehet a Takaréék CSOK+10 és a Takaréék CSOK+15 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitelt igényelni?

A kölcsön futamideje minimum 5 év, a maximális futamidő pedig 25 év. A kamattámogatott időszak 25 év.

Legalább 15 éves futamidejű kölcsönszerződés esetén 1-5 évig terjedő türelmi idő vehető igénybe.

Maximális futamidő igénylésénél az Ügyfél tudomásul veszi, hogy a hitel visszafizetésének teljes összege magasabb, mint rövidebb futamidő esetén.

6. Milyen feltételeknek kell az Igénylőnek megfelelnie?

6.1. A kölcsön igénylésének általános, hitelcélától független feltételei

- A kölcsönt magyar állampolgárok vagy Magyarországon állandó lakóhellyel rendelkező EGT állampolgárok, illetve azok a személyek igényelhetik, akik bevándorolt, letelepedett, vagy hontalan jogállással rendelkeznek.
- Gyermekek akkor vállalható, ha az igénylő házaspár legalább egyik tagja a kérelem beadásának pillanatában még nem töltötte be a 40. életévét.

A gyermekvállalás teljesítésére biztosított határidő: 1 gyermek esetén 4 év, 2 gyermek esetén 10 év, új lakás vásárlásához, építéséhez nyújtható 10 millió Ft CSOK (és ehhez igényelhető OTK esetén) a vállalt gyermekszámtól függetlenül 10 év. A vállalt gyermek megszületésére vonatkozó határidőt új lakás építésénél a használatbavételi engedély kiadásának vagy a használatbavétel tudomásulvételének napjától, lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződés megkötésének időpontjától kell számítani. A használatbavételi engedélyt, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítványt vagy az e bekezdés szerinti nyilatkozatot a házaspár annak kiadását követő 30 napon belül, de legkésőbb a használatbavétel tudomásulvételét követő 45 napon belül köteles a hitelintézet részére bemutatni. Amennyiben a házaspár ezen dokumentumokra vonatkozó bemutatási kötelezettségének a hitelintézet felhívását követően sem tesz eleget, a kapott kamattámogatás összegét az igénybevétel napjától számított, a Ptk. szerinti késedelmi kamattal növelten a hitelintézetnek keresztül a Kincstár részére vissza kell fizetnie. A gyermekvállalás teljesítéseként kell elfogadni a támogatott személy által örökbefogadott, valamint bírósági vagy hatósági határozat következtében utóbb a háztartásába került vér szerinti gyermekét.

- A támogatott személy – a lakásvásárlás vagy építés esetén annak megvásárlását, vagy elkészültét követő 90 napon belül a hitelcéllal érintett lakóingatlanban lakóhelyet létesít, melynek tényét 90 napon belül igazolja a hitelintézetnek bemutatott lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal, továbbá 10 évig életvitelszerűen a kölcsönrel vásárolt/ épített lakásban kell lakni.
- Takaréék CSOK+10 és Takaréék CSOK+15 OTK esetén a Támogatással felépített vagy megvásárolt lakásban csak a támogatott személyek szerezhettek tulajdont (vagy a támogatott személy halála esetén annak egyenes ági rokona, házastársa vagy élettársa), valamint a kiskorú gyermek is, abban az esetben, ha a kérelem benyújtása előtt a kiskorú gyermek az elhunyt szülő után ingatlan tulajdont szerzett, és a túlélő szülő, a gyám vagy az örökbefogadó szülő a támogatás igénybevételével új lakást épít. új vagy használt lakást vásárol, a támogatással érintett lakásban – a gyámhatóság rendelkezésének megfelelő mértékben.

Házastársak, fiatal házaspár és élettársak esetén a lakásban mindkét félnek az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett tulajdonnal kell rendelkeznie.

- A kérelem benyújtásának időpontjában az Igénylő – házastársak/ fiatal házaspár/élettársak esetén legalább az egyik fél 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy
 - a) a Tbj. 6. § szerint biztosított, vagy a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül - új lakás vásárlása / építése; valamint preferált kistéleplésen 3 vagy több gyermekes igénylő által történő vásárlás és bővítés/ korszerűsítés esetén ide nem értve a közfoglalkoztatási jogviszonyt,
 - b) CSOK+10 OTK esetén legalább 180 napja – preferált kistéleplésen Falusi CSOK mellé legalább 1 éve –, CSOK+15 OTK esetén legalább 2 éve folyamatos biztosításban van, melyben legfeljebb 30 nap megszakítás van. A 180 nap/1 év/2 év teljesíthető:

- Tbj. 6. § szerinti jogviszonnal (az igénylést megelőzően 180 napnak magyar TB jogviszonyban kell lennie), és ezt 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja (3 vagy több gyermekes új lakást építő vagy új lakást vásárló esetén), vagy
- közép- vagy felsőoktatási intézményben vagy felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytatott és erről büntetőjogi felelősség vállalásával teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan nyilatkozik, vagy a magyar állampolgár igénylő igazolja, hogy külföldi felsőoktatási intézmény nappali tagozatán folytatott olyan tanulmányokat, melyek a külföldi állam joga szerint kiállított olyan oklevélhez vezetnek, amely egyenértékűnek ismerhető el a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséért felelős hatóság állásfoglalása alapján,
- magyar állampolgár igénylő kereső tevékenysége alapján valamely másik állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott, és ezt az illetékes külföldi hatóság vagy a nemzetközi szervezet általi kiállított és hiteles fordítással igazolt TB igazolással, vagy
- a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül - új lakáscél esetén ide nem értve a közfoglalkoztatási jogviszonyban foglalkoztatott személyt -, és ezt 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja.

A biztosított jogviszonyt nem kell igazolni, ha az igénylő a fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalának végleges határozata alapján gyermekek otthongondozási díjában vagy ápolási díjban részesül.

Nem szükséges a kérelem benyújtása időpontjában fennálló Tbj. 6. §-a szerinti biztosított jogviszonyt okirattal igazolni, ha az igénylő – házastársak, fiatal házaspár vagy élettársak esetén legalább az egyik fél – a kérelem benyújtásának időpontjában kereső tevékenysége alapján valamely másik állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alatt áll, akkor ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolással igazolhatja, valamint teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan kell vállalnia, hogy a támogatási szerződés megkötését követő 180 napon belül a Tbj. 6. §-a szerinti biztosított vagy a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személlyé válik.

- A kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában az Igénylők egyikének sem lehet az állami adó- és vámhatóságnál nyilvántartott, 5.000 Ft-ot meg nem haladó köztartozása. A köztartozás-mentességről – ha az igénylő nem szerepel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adózói adatbázisban – az igénylő büntetőjogi felelősség vállalásával teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik. Ha az igénylő nem szerepel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adózói adatbázisban, köztartozásmentességet – választása szerint – nemleges együttes adóigazolással is igazolhatja. A kamattámogatás akkor igényelhető, ha az igénylőnek az igénylés időpontjában nincs a *központi hitelinformációs rendszerről szóló 2011. évi CXXII. törvény* 11. § (1) bekezdése szerinti nyilvántartott tartozása a központi hitelinformációs rendszerben (KHR) vagy az igénylő a KHR-ben szereplő tartozását már legalább egy éve teljesítette.

6.2. Speciális igénylési feltételek lakás vásárlása, építése és lakás bővítése/korszerűsítése esetén

- **Építés/bővítés/korszerűsítés esetén** nincs bekerülési költség összeg korlát.
- Új lakás építése, használt lakás bővítése/korszerűsítése 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.
- Építés/bővítés/korszerűsítés esetén a használatbavételi engedély kiadása előtt vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány kiadása előtt, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét megelőzően lehet benyújtani.
- **Lakás vásárlása esetén** nincs vételár összeg korlát.
- Lakásvásárlásnál az eladó és a vevő nem lehetnek egymásnak a Ptk. szerinti hozzátartozói, és ha az eladó jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó – az igénylő nem lehet vele tulajdonosi kapcsolatban álló magánszemély.

- Lakásvásárlásnál a telekárát is tartalmazó vételár legfeljebb 10%-át készpénzben, a fennmaradó fizetési kötelezettséget az eladó által megjelölt bankszámlára teljesíti (ez lehet átutalás vagy készpénzbefizetés is), ideértve azt is, ha a teljesítés az adásvételi szerződésben megjelölt ügyvédi letéti vagy eladói hiteltartozás kiegyenlítésére megadott technikai/hitel számlára történik.
- Lakás vásárlása esetén a vételár egészét, építés/bővítés/korszerűsítés esetén a hitelintézet által elfogadott bekerülési költség legalább 70%-át számlával kell, hogy igazolja!
- Lakás vásárlása esetén a hitelkérelmet az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül lehet benyújtani.

7. Milyen kondíciókkal érhető el a Takarékbank CSOK+10 és a Takarékbank CSOK+15 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel?

A kölcsön futamidejére, de maximum a kölcsön futamidejének első 25 évére kamattámogatás igényelhető. A kölcsönhöz igénybe vehető kamattámogatás mértéke az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet szerinti állampapírhozamnak, vagy annak hiányában referenciahozamnak 3 százalékponttal csökkentett mértéke. Vagyis a jelen képlet alapján az Ügyfél által fizetendő nettó kamat:

$$\text{ÁKKH} \cdot 130\% + 3\% - \text{ÁKKH} \cdot 130\% = 3,00\%.$$

További, a Hitelintézet által nyújtott kamatkedvezmény a CSOK+10 és a CSOK+15 OTK esetén nem vehető igénybe.

Mekkora az állami támogatás mértéke?

A Magyar Állam a futamidő első 25 évében kamattámogatást nyújt, melynek lényege, hogy a kamattámogatás időszaka alatt a felszámítható ügyleti kamat mértékét az Állam maximalizálja. Ennek éves mértéke nem haladhatja meg az ÁKK Zrt. által havi rendszerességgel közzétett, a közzétételt megelőző három naptári hónapban tartott 5 éves névleges futamidejű államkötvény aukcióin kialakult átlaghozamok adott aukciókon elfogadott mennyiségekkel súlyozott számtani átlaga 130 százalékponttal növelt mértékét.

8. Kik lesznek a hitel adósai?

A kölcsön felvevője a jogszabály szerinti egy, illetve több támogatott személy, aki(k) vásárlás esetén a kölcsöncéllal érintett ingatlanban legalább résztulajdont szereznek. Építés/bővítés/korszerűsítés esetén a kölcsön felvevője a hitelcéllal érintett ingatlanra vonatkozó jogerős építési engedélyben (vagy ezzel jogszabály szerint egyenértékű dokumentumban) építésre jogosult egy, illetve több személy lehet, aki(k) a kölcsöncéllal érintett ingatlanban legalább résztulajdonnal rendelkezik(nek) vagy az építendő ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkezni fog(nak).

A kölcsöncéllal érintett ingatlanban tulajdoni hányaddal nem rendelkező vagy tulajdoni hányadot nem szerző, illetve építés esetén az építési engedélyben építésre nem jogosult, de a kölcsönügyletbe bármely okból bevont magánszemélyek kölcsönfelvevőként nem, hanem csak – az ehhez támasztott feltételek teljesítése esetén – Önállóan fizetőképessé adóstársként vehetnek részt a kölcsönügyletben (kivéve a kölcsönfelvevők házastársait, illetve élettársait, mivel telekkönyvön kívüli tulajdoni hányadot szereznek vagy szerezhetnek).

Ezen személy (vagyis a nem támogatott személy hiteladós) akkor szerepelhet adóstársként a kamattámogatott kölcsönben, ha

- a támogatott személyek legalább egyikének Ptk. szerinti közeli hozzátartozója, és
- teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik arról, hogy nem vett igénybe Kamattámogatott hitelt, és vállalja, hogy
 - a későbbiekben sem vesz igénybe,
 - nem támogatott személy hiteladósként további Kamattámogatott hitel kölcsönszerződésben sem szerepel,
 - a kamattámogatásos kölcsönrel érintett lakásban lakóhelyet nem létesít, és
- hozzájárul, hogy az alábbi adatait a kamattámogatás szabályszerű igénybevétele érdekében ellenőrzése céljából a hitelintézet átadja a kormányhivatal és a Magyar Államkincstár központja részére.

Milyen elvárásoknak kell megfelelnie a fedezeti ingatlannak?

A kölcsön ingatlanfedezetével kapcsolatos előírások – a következőkben részletezett, speciális feltételek kivételével – megegyeznek a Hitelintézet által nyújtott jelzáloghitelekre vonatkozó általános szabályokkal.

A hitel céljától függő speciális feltételek:

• Építés esetén

A hitelcél megvalósulásának érdekében az építkezéssel érintett, önállóan forgalomképes teleknek, vagy telekhányadnak (tulajdoni hányad) a kölcsönfelvevő(k) tulajdonában kell lennie – ami a kérelem befogadásakor a tulajdoni lapon legalább széljegyben (amennyiben fedezet, úgy az első részlet folyósításakor földhivatali határozattal) igazolandó – kivéve a más magánszemély tulajdonát képező lakóingatlanára történő építkezést, ekkor ráépítési megállapodás szükséges.

Amennyiben a hitelcél szerinti ingatlant az önkormányzat javára bejegyzett beépítési kötelezettség és/vagy ehhez kapcsolódó visszavásárlási jog, valamint az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom terheli, úgy hitelcél megvalósulása érdekében e terhet a Hitelintézet akkor fogadja el, ha a beépítési kötelezettség határidejéből legalább másfél év még hátra van.

Amennyiben a lakásépítési kölcsön ingatlan fedezete az építendő ingatlan, és a kölcsön folyósítása – a várható hitelbiztosítéki értéket is figyelembe véve – több részletben történik, úgy a kölcsönfelvevő(k) az építkezés speciális kockázataira is kiterjedő vagyonbiztosítást is kötelesek kötni. Ezen kiegészítő biztosítás legalább a kölcsön utolsó részletének folyósításáig, illetve a használatbavételi engedély vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány megszerzéséig fenntartandó.

• Lakásvásárlás esetén

A kölcsönből finanszírozandó ingatlanra kötött adásvételi szerződéssel szemben előírt követelmények attól függően változnak, hogy a vásárolt ingatlan fedezetét képezi-e a kért kölcsönnek.

Az adásvételi szerződéssel szemben támasztott követelményeket külön erre a célra készített részletes tájékoztató tartalmazza.

A Hitelintézet által megkövetelt feltételeket is tartalmazó érvényes és hatályos adásvételi szerződést, vagy a már korábban megkötött adásvételi szerződés megfelelő tartalmú módosítását, amit ügyvéd vagy közjegyző ellenjegyzett, legkésőbb a kölcsönszerződés megkötésének időpontjáig kell benyújtani.

A hitelből fizetendő vételár-részlet fizetési határideje a kérelem befogadásától számított legalább 30 munkanap kell, hogy legyen.

A hitelcél megvalósulásának érdekében a hitelcél szerinti ingatlannal kapcsolatos követelmény, amennyiben az nem fedezete a kölcsönnek, hogy a vásárlással érintett ingatlannak (tulajdoni hányadnak) az eladó(k) tulajdonában kell lennie, mely a kölcsönkérelem befogadásakor olyan tulajdoni lap bemutatásával igazolandó, melyen az eladó(k) tulajdonjog-bejegyzési kérelme legalább széljegyben szerepel.

A kölcsönfelvevő(k) tulajdonjog bejegyzési kérelme földhivatalhoz történt benyújtását legkésőbb a lakás értékesítésétől számított 30 napon belül, de legkésőbb folyósításig kell igazolni, olyan tulajdoni lap bemutatásával, amelyben a kölcsönfelvevő(k) tulajdonjoga legalább széljegyben szerepel és az illetékes földhivatal által érkeztetett adásvételi szerződéssel.

9. Hogyan történik a kölcsön folyósítása?

- **Új lakás építése, preferált kistelepülésen meglévő lakás korszerűsítése és/vagy bővítése esetén**

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

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

Az utolsó részfolyósítás összegét a Hitelintézet a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány hitelintézet részére történő bemutatását követően (utólag) folyósítja.

Ez alól kivételt képez: Építőközösség esetén, valamint amennyiben az építető igénylő vagy támogatott személy a hitellel kapcsolatos ügyintézésrel más hatalmaz meg, úgy a Támogatás folyósítása csak a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány bemutatását követően, egy összegben történik.

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

A kölcsön folyósításának feltételei attól függően változnak, hogy a Hitelintézet kölcsönt a jelenlegi hitelbiztosítéki értéket vagy a várható hitelbiztosítéki értéket (is) figyelembe véve engedélyezte.

- **Lakás vásárlása esetén**

Használatbavételi engedéllyel rendelkező lakás vásárlása esetén a Támogatást a támogatási szerződés megkötését követően egy összegben kell folyósítani.

Használatbavételi engedéllyel nem rendelkező új lakás vásárlása esetén a támogatási szerződés megköthető, azonban a Támogatás 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.

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

- **Preferált kistelepülésen használt lakás vásárlása, valamint egyidejű korszerűsítése és/vagy bővítése esetén**

A vásárlás támogatási összegének folyósítása egyösszegű, a korszerűsítési/bővítési munkálatok finanszírozása az építés mintájára történik

10. Hogyan történik a hitelcél megvalósulásának ellenőrzése?

- **Lakásépítés/bővítés/korszerűsítés esetén**

A kölcsön célja megvalósulásának ellenőrzése az Ügyfél nyilatkozata alapján – az egyes folyósítási feltételekhez rendelt – helyszíni szemle megtartásával, a használatbavételi engedély vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány bemutatásával, valamint építés esetén a hitelcél ingatlanba történő beköltözés – az utolsó részfolyósítást követő 1 éven belül, CSOK+15 OTK esetén legfeljebb 90 napon belül, lakcímkártya bemutatásával történő – igazolásával történik. Amennyiben a kölcsön fedezetét az építeni kívánt ingatlan képezi, a kölcsönfelvevő(k) a használatbavételi engedély vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány bemutatásával egyidejűleg köteles(ek) a hitelcél szerinti épület tulajdoni lapon történő feltüntetésére vonatkozó kérelmét is bemutatni.

- Lakás vásárlása esetén**

A kölcsöncél megvalósításának ellenőrzése az adásvételi szerződés Hitelintézet részére történő bemutatásával, a kölcsönösszegen felüli vételár-rész megfizetésének igazolásával, a kölcsön eladó(k) részére történő közvetlen folyósításával, a bejegyzett tulajdonjog tulajdoni lappal történő igazolásával, valamint a hitelcél ingatlanba történő beköltözés a kölcsön folyósítását követően CSOK+10 OTK esetén legfeljebb 1 éven belül, CSOK+15 OTK esetén legfeljebb 90 napon belül, lakcímkártyával történő igazolással történik.

A költségek igazolásaként bemutatott számlákat tartalmilag és formailag is ellenőrizni szükséges és azok csak akkor fogadhatók el, ha a kibocsátó a **számla hitelintézetnél történő benyújtásának időpontjában** az állami adóhatóság nyilvántartásában működő adóalanyként szerepel. Az adatbázis elérhető a következő linken: <http://nav.gov.hu/nav/adatbazisok/adatbleker>

Példa Takarékek CSOK+10/ CSOK+15 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel esetére

Konstrukció	Takarék CSOK+10 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel	Takarék CSOK+10 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel	Takarék CSOK+10 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel
Hitelcél	új vagy használt lakás vásárlás	építés/	Preferált kistelepülésen meglévő lakás korszerűsítése és/vagy bővítése
Fedezet	a jelzáloghitel fedezeteként bevont ingatlan(ok)ra önálló zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre	a jelzáloghitel fedezeteként bevont ingatlan(ok)ra önálló zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre	a jelzáloghitel fedezeteként bevont ingatlan(ok)ra önálló zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre
Hitelező/Hitelközvetítő	Takarékbank Zrt.	Takarékbank Zrt.	Takarékbank Zrt.
Hitelkamat típusa	Változó kamatozás	Változó kamatozás	Változó kamatozás
Hitel összege	10 000 000 Ft	10 000 000 Ft	5 000 000 Ft
Hitel devizaneme	HUF	HUF	HUF
Hitel futamideje	20 év	20 év	20 év
Törlesztőrészletek száma	240	240	240
Éves hitelkamatláb mértéke	3,00%	3,00%	3,00%
THM	3,10%	3,15%	3,22%
Törlesztőrészlet összege	55 682 Ft	55 682 Ft	27 840 Ft
A fogyasztó által fizetendő teljes összeg	13 376 280 Ft	13 423 350 Ft	6 741 270 Ft
A hitel teljes díja	3 376 280 Ft	3 423 350 Ft	1 741 270 Ft

Konstrukció	Takarék CSOK+15 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel	Takarék CSOK+15 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel	Takarék CSOK+15 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel
Hitelcél	új vagy használt lakás vásárlás	építés	Preferált kistélepülésen meglévő lakás korszerűsítése és/vagy bővítése
Fedezet	a jelzáloghitel fedezeteként bevont ingatlan(ok)ra önálló zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre	a jelzáloghitel fedezeteként bevont ingatlan(ok)ra önálló zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre	a jelzáloghitel fedezeteként bevont ingatlan(ok)ra önálló zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre
Hitelező/Hitelközvetítő	Takarékbank Zrt.	Takarékbank Zrt.	Takarékbank Zrt.
Hitelkamat típusa	Változó kamatozás	Változó kamatozás	Változó kamatozás
Hitel összege	12 000 000 Ft	12 000 000 Ft	7 500 000 Ft
Hitel devizaneme	HUF	HUF	HUF
Hitel futamideje	20 év	20 év	20 év
Törlesztőrészletek száma	240	240	240
Éves hitelkamatláb mértéke	3,00%	3,00%	3,00%
THM	3,10%	3,14%	3,18%
Törlesztőrészlet összege	66 819 Ft	66 819 Ft	41 761 Ft
A fogyasztó által fizetendő teljes összeg	16 049 160 Ft	16 096 230 Ft	10 082 310 Ft
A hitel teljes díja	4 049 160 Ft	4 096 230 Ft	2 582 310 Ft

Konstrukció	Takarék CSOK+10 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel	Takarék CSOK+15 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel
Hitelcél	Preferált kistelepülésen használt lakás vásárlása, valamint korszerűsítése/bővítése	Preferált kistelepülésen használt lakás vásárlása, valamint korszerűsítése/bővítése
Fedezet	a jelzáloghitel fedezeteként bevont ingatlan(ok)ra önálló zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre	a jelzáloghitel fedezeteként bevont ingatlan(ok)ra önálló zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre
Hitelező/Hitelközvetítő	Takarékbank Zrt.	Takarékbank Zrt.
Hitelkamat típusa	Változó kamatozás	Változó kamatozás
Hitel összege	10 000 000 Ft	12 000 000 Ft
Hitel devizaneme	HUF	HUF
Hitel futamideje	20 év	20 év
Törlesztőrészek száma	240	240
Éves hitelkamatláb mértéke	3,00%	3,00%
THM	3,15%	3,14%
Törlesztőrészlet összege	55 682 Ft	66 819 Ft
A fogyasztó által fizetendő teljes összeg	13 417 790 Ft	16 090 670 Ft
A hitel teljes díja	3 417 790 Ft	4 090 670 Ft

11. Kiegészítő információk

A támogatások igénybevételének jogszerűségét a kormányhivatalok ellenőrzik. Kormányhivatal a lakáscélú állami támogatásokkal kapcsolatos feladatkörében eljárva a támogatott lakás fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatal vagy a főváros területén fekvő támogatott lakás esetén ez Budapest Főváros Kormányhivatala.

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

Elérhetőségei:

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

Hatályos: 2023. április 01. napjától

csütörtök: 08:30 – 15:30

Az Ügyfeleknek az alábbi esetekben lehet segítségére nevezett hatóság:

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

12. Milyen más támogatási formákat vehet igénybe?

A kölcsönnel együtt igényelhető Családi Otthonteremtési Kedvezmény is (közismertebb nevén a CSOK).

Egyéb támogatások:

- adó-visszatérítési támogatás
- akadálymentesítési támogatás

13. További tájékoztatás

A tájékoztatás nem teljes körű és nem minősül ajánlattételnek. Kérjük, a részletekről tájékozódjon a Hitelintézet fiókjaiban, vagy a Hitelintézet honlapján a www.takarekbank.hu oldalon, ahol a támogatott hitelekre vonatkozó hirdetményt, jogosultság kalkulátorokat, valamint a Takarékbank Zrt. Lakossági Jelzáloghitelezés Általános Szerződési Feltételeit is megtalálja.

A hirdetésben szereplő Családi Otthonteremtési Kedvezmény Magyarország Kormánya által nyújtott támogatás.

A hirdetésben szereplő Többgyermekes Családok Otthonteremtési Kamattámogatása Magyarország Kormánya által nyújtott támogatás.

