

227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről Közlönyállapot 2025.08.08.

[1] Magyarországon mindenkinek megadjuk a lehetőséget, hogy aki akar, saját otthonhoz jusson.

[2] Az Otthon Start program célja a fiatalok első otthonhoz jutásának támogatása.

[3] Az Otthon Start program egy fix 3%-os kamatozású lakáshitel. Maximum 50 millió forint értékben vehető fel, 3%-os fix kamatozást biztosít, legfeljebb 25 évre.

[4] A FIX 3% programnak köszönhetően többé nem csak álom az első saját otthon.

[5] A Kormány [az Alaptörvény 15. cikk \(3\) bekezdésében](#) meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében és [az Alaptörvény 15. cikk \(1\) bekezdésében](#) meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Alapvető rendelkezések

1. § (1) E rendelet célja, hogy támogassa az első megfelelő otthon biztosításának lehetőségét.

(2) Az igénylő a központi költségvetésből az e rendeletben meghatározott feltételekkel Magyarország területén lévő, belterületi lakás, egylakásos lakóépület, tanya vagy birtokközpont (a továbbiakban együtt: otthon) építéséhez, vásárlásához az e rendelet szerinti államilag támogatott hitelprogramban vehet részt, és a kölcsön kamatainak megfizetéséhez – lakáscélú állami támogatásként – kamattámogatást vehet igénybe.

2. § (1) A FIX 3%-os lakáshitel (a továbbiakban: hitelprogram) keretében elérhető forintalapú hitelintézeti kölcsön (a továbbiakban: kölcsön) – ide nem értve a lakás-takarékpénztárakról szóló törvény szerint megkötött lakás-előtakarékossági szerződés alapján folyósított lakáskölcsönt és áthidaló kölcsönt, valamint a meglévő kölcsöntartozás kiegyenlítésére szolgáló kölcsönt – az 1. § szerinti célokra igényelhető.

(2) A kölcsön az otthon

a) vásárlása esetén vételárának megfizetésére, vagy

b) építése esetén a kérelem benyújtásakor a hitelintézet által elfogadott költségvetésből még fennmaradó bekerülési költségekre

igényelhető és használható fel.

(3) A kölcsönre ugyanazon igénylő csak egy alkalommal jogosult, ideértve azt az esetet is, ha az igénylő már visszafizette az e rendelet szerint igénybe vett kölcsönt és az igénybe vett kamattámogatást.

2. Értelmező rendelkezések

3. § Az e rendeletben meg nem határozott fogalmakat a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló kormányrendeletben, a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényben (a továbbiakban: [Ptk.](#)), a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvényben, a magyar építészetéről szóló törvényben, valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint kell értelmezni.

3. A kölcsön igénybevétele

4. § (1) A kölcsön az 1. §-ban meghatározott célokra vehető igénybe.

(2) A kölcsön abban az esetben igényelhető, ha az igénylő a kölcsön iránti kérelem benyújtását megelőző tíz éven belül nem rendelkezett saját tulajdonú belterületi lakóingatlannal.

(3) E § alkalmazásában nem minősül saját tulajdonú belterületi lakóingatlannak, így tulajdoni hányadtól és lakóingatlanok számától függetlenül a hitelprogram akkor is igényelhető, ha az igénylő a kölcsön iránti kérelem benyújtásának időpontjában és a benyújtását megelőző tíz éven belül legfeljebb

a) olyan belterületi lakóingatlanban rendelkezett tulajdonjoggal, amelyben tulajdoni hányadának értébecslő által megállapított aktuális piaci értéke vagy – már visszterhesen elidegenített ingatlan esetén – az adásvételi szerződésben szereplő vételára nem haladta meg a 15 000 000 forintot,

b) olyan belterületi lakóingatlannal rendelkezik vagy rendelkezett, amelynek lebontását az építésügyi hatóság elrendelte vagy engedélyezte, vagy

c) olyan belterületi lakóingatlannal rendelkezik vagy rendelkezett, amely hasznélvezettel terhelt került a tulajdonába, és az érintett lakóingatlanban a kölcsön iránti kérelem benyújtásakor is ugyanazon hasznélvező lakik.

(4) A (2) és (3) bekezdésen kívül a kölcsön akkor is igényelhető, ha az igénylő a kölcsön iránti kérelem benyújtásának időpontjában és a benyújtását megelőző tíz éven belül egyidejűleg legfeljebb egy belterületi lakóingatlanban legfeljebb 50 százalékos tulajdoni hányaddal rendelkezett.

(5) Házastársak hitelprogramban való részvétele esetén elegendő, ha a (2)–(4) bekezdésben, valamint a 8. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak az egyik házastárs maradéktalanul megfelel. Ez a szabály alkalmazandó abban az esetben is, ha az igénylő valamelyik szülője adóstársként bevonásra kerül az ügyletbe. Az adóstársra egyebekben ugyanazon igénylési feltételek vonatkoznak, mint az igénylőre.

(6) Otthon építése esetén a kölcsönszerződés megkötésének feltétele, hogy az igénylők által benyújtott bekerülési költséget tartalmazó költségvetést a hitelintézet elfogadja. Polgári jogi társaság (a továbbiakban: építőközösség) esetén az építőközösségi szerződés alapján megállapítható bekerülési költségnek az építőközösségi szerződés szerint tulajdonukba kerülő lakásra számított és a közös tulajdonba kerülő épületrészekből őket megillető tulajdoni hányad arányában meghatározott hányadát az építőközösség részére kiállított számlák alapján kell figyelembe venni.

(7) Építés esetén, a kölcsön 2022. január 1-jét követően

a) véglegessé vált építési engedély birtokában igényelhető új otthon építéséhez,

b) tett egyszerű bejelentés esetén igényelhető új otthon építéséhez vagy vásárlásához, ha az egyszerű bejelentést

ba) 2024. október 1-je előtt tették, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer által előállított igazoló dokumentum, vagy

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

birtokában

[a továbbiakban az a) és b) pont szerinti dokumentumok együtt: építési engedély],

c) véglegessé vált használatbavételi engedély esetén igényelhető új otthon vásárlásához

azzal, hogy olyan új otthon vásárlásához vehető igénybe, amelyet a polgári perrendtartásról szóló törvény szerinti gazdálkodó szervezet vagy befektetési alap (a továbbiakban együtt: gazdálkodó szervezet) természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy épített, és amelyet első ízben, természetes személy részére értékesítenek.

(8) A kölcsön otthon vásárlásához abban az esetben igényelhető, ha az otthon – az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján – a lakhatási igények kielégítésére alkalmas. E követelményt a hitelintézet a kölcsönkérelem elbírálása során helyszíni szemle keretében, szemrevételezéssel vizsgálja. Ha a helyszíni szemle során a hitelintézet megállapítja, hogy az otthon a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas, az igénylő a hitelintézet részére építésügyi műszaki szakértői szakvéleménnyel igazolhatja az otthon lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságát. A lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságot igazoló építésügyi műszaki szakértői szakvélemény megléte esetén a lakhatási igények kielégítésére való alkalmatlanságra hivatkozással a hitelintézet nem utasíthatja el a kölcsönkérelmet.

(9) Új építésű otthon vásárlása esetén az otthon lakhatási igények kielégítésére alkalmas állapotát a hitelintézet a kölcsön folyósítását megelőzően ellenőrzi.

(10) A kölcsön hitelcélja nem lehet olyan otthonban való tulajdonszerzés, amelyet haszonélvezet terhel.

(11) A kölcsön hitelcélja nem lehet lakóingatlan résztulajdonának megszerzése.

(12) A kölcsön igénybevételének feltétele, hogy az eladó vagy az építési tevékenységet végző az igénylőnek nem közeli hozzátartozója vagy élettársa, valamint ha az eladó vagy az építési munkálatokat végző gazdálkodó szervezet, abban az igénylő nem rendelkezik tagsággal vagy részesedéssel, továbbá a gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylőnek nem közeli hozzátartozója vagy élettársa.

(13) Az e § szerinti ingatlan-értékbecslési szakvélemény nem lehet régebbi a kölcsönkérelem benyújtását megelőző 90 napnál.

5. § Nem vehető igénybe a kölcsön, ha a megvásárolni szándékozott otthon vételára vagy az építeni kívánt otthon bekerülési költsége az alapterület négyzetméterára tekintetében meghaladja a bruttó 1 500 000 forintot.

4. A kölcsön és az ügyfél által fizetendő kamat mértéke

6. § (1) A kölcsön összege nem haladhatja meg az 50 000 000 forintot.

(2) A kölcsön teljes futamideje legfeljebb 25 év.

(3) Az ügyfél által fizetendő kamat éves mértéke nem haladhatja meg a 3 százalékot.

(4) A kölcsön előtörlesztése esetén az érvényesített költségek mértéke nem haladhatja meg az előtörlesztett összeg 1 százalékát.

(5) A kölcsön felhasználásával megvásárolni vagy építeni kívánt

a) lakás értéke vagy bekerülési költsége legfeljebb bruttó 100 000 000 forint,

b) egylakásos lakóépület, tanya vagy birtokközpont értéke vagy bekerülési költsége legfeljebb bruttó 150 000 000 forint

lehet.

(6) Otthon vásárlásánál annak vételára legfeljebb 20 százalékkal térhet el a hitelintézet által megállapított forgalmi értéktől.

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

(8) A kamattámogatás megszűnését követően a hitelintézet

a) a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló [2009. évi CLXII. törvény \(a továbbiakban: Fhtv.\) 17/C. §-ának](#) megfelelően állapítja meg a hitelszerződés szerinti kamatot, és azt az [Fhtv. 17/B. § \(2\) bekezdése](#) és [17/D. §-a](#) szerint változtatja, vagy

b) a kamattámogatási időszakban érvényes kamatváltoztatás vagy kamatfelár-változtatás módszertant alkalmazza tovább

ba) ugyanazzal a kamatperiódussal és kamatfelár-periódussal, vagy

bb) azzal, hogy ha a kamattámogatási időszakhoz képest eltérő kamatperiódusra vagy kamatfelár-periódusra tér át, a kamat megállapításához a kamatperiódus hosszához igazodó referenciahozamot vesz figyelembe.

5. A kölcsönre jogosult személyek

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

a) magyar állampolgár és az a személy, akit a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak kell tekinteni,

b) szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát Magyarország területén gyakorolja,

c) harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazására és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló törvényben foglaltak szerint huzamos tartózkodási jogosultsággal rendelkeznek, illetve

d) hontalan, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazására és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló törvényben foglaltak alapján ilyen jogállásúnak ismerték el.

8. § (1) A kölcsön igénybevételeének feltétele, hogy

a) az igénylő büntetlen előéletű;

b) az igénylőknek nincs az állami adóhatóságnál nyilvántartott, az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló [465/2017. \(XII. 28.\) Korm. rendelet 22. § \(1\) bekezdése](#) szerinti összeget meghaladó köztartozása, és a köztartozás-mentességről vagy a fennálló köztartozása e pont szerinti mértéket meg nem haladó összege tényéről – ha az igénylő nem szerepel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adatbázisban – büntetőjogi felelőssége tudatában teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik; ha a nyilatkozattól eltérően a hitelintézet megállapítja, hogy az igénylőnek van a kérelem benyújtása és elbírálása napján is fennálló, az e pont szerinti mértéket meghaladó köztartozása, akkor a kérelem hiánypótlása keretében 14 napos határidő tűzésével – amely a 14. § (3) bekezdése szerinti elbírálási határidőbe nem számít be – hiánypótlás keretében felhívja az igénylőt arra, hogy köztartozását a felhívás kézhezvételétől számított 14 napon belül fizesse meg, és annak igazolását követően válhat a kölcsönre jogosulttá, azonban ha az időszak eredménytelenül telik el, akkor a kérelmet a hitelintézet elutasítja;

c) az igénylő 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy a kölcsön iránti kérelem benyújtásának időpontjában a társadalombiztosítás ellátásaira jogosultakról, valamint ezen ellátások fedezetéről szóló [2019. évi CXXII. törvény \(a továbbiakban: Tbj.\) 6. § \(1\) bekezdés a\), b\) vagy d\)–k\) pontja](#) szerint biztosított – ide nem értve a közfoglalkoztatási jogviszonyban foglalkoztatott személyt –, vagy a [Tbj. 4. § 11. pontja](#) szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül, vagy a 7. § a) pontja szerinti igénylőként Magyarországon valamely másik állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet számára folytatott keresőtevékenysége alapján e másik állam vagy a nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozik, vagy a köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó középfokú nevelési-oktatási intézményben, vagy a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó felsőoktatási intézményben, vagy a szakképzésről szóló törvény hatálya alá tartozó szakképző intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat, és legalább 2 éve folyamatosan

ca) a [Tbj. 6. §-a](#) alapján biztosított,

cb) a köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó középfokú nevelési-oktatási intézményben vagy a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó felsőoktatási intézményben, vagy a szakképzésről szóló törvény hatálya alá tartozó szakképző intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytatott, és erről büntetőjogi felelőssége tudatában teljes bizonyító erejű magánokiratban az oktatási intézmény azonosító adatait, a képzésre vonatkozó adatokat – ideértve a képzés kezdetét és befejezését is – tartalmazó nyilatkozatot tesz, vagy a 7. § a) pontja szerinti igénylő igazolja, hogy külföldi felsőoktatási intézmény nappali tagozatán folytatott olyan tanulmányokat, amelyek a külföldi állam joga szerint kiállított olyan oklevélhez vezetnek, amely a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséről szóló [2001. évi C. törvény](#) rendelkezései szerint egyenértékűnek ismerhető el a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséért felelős hatóság állásfoglalása alapján,

cc) a 7. § a) pontja szerinti igénylő keresőtevékenysége alapján valamely más állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott, és ezt az illetékes külföldi hatóság vagy a nemzetközi szervezet által kiállított igazolással igazolja,

cd) a [Tbj. 4. § 11. pontja](#) szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül,

azzal, hogy a kétéves jogosultsági időszak számítása során a különböző, egymást követő jogosultsági időszakokat össze kell számítani, és a jogosultsági időszakot folyamatosnak kell tekinteni, ha abban egybefüggően legfeljebb 30 nap – illetve a cb) alpont szerinti hallgatói jogviszony megszűnését követően legfeljebb 6 hónap – megszakítás van, amelynek időtartama a teljesítendő jogosultsági időszakba nem számít bele, valamint a ca), cb) és cd) alpont szerinti jogviszony szünetelése nem minősül a jogviszony megszakításának, de ennek időtartama a teljesítendő kétéves jogosultsági időszakba szintén nem számít bele, továbbá a kölcsön igénylését megelőző 180 napos időtartamnak a [Tbj. 6. § \(1\) bekezdés a\), b\) vagy d\)–k\) pontja](#) szerinti jogviszonyban – ide nem értve a közfoglalkoztatási jogviszonyt – töltött időnek vagy olyan időszaknak kell minősülnie, amely alatt az igénylő a [Tbj. 4. § 11. pontja](#) szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek tekintendő, vagy a 7. § a) pontja szerinti igénylőként Magyarországon valamely másik állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet számára folytatott keresőtevékenysége alapján e másik állam vagy nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott, vagy a köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó középfokú nevelési-oktatási intézményben, vagy a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó felsőoktatási intézményben, vagy a szakképzésről szóló törvény hatálya alá tartozó szakképző intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytatott, vagy

ce) iskolaszövetkezet nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytató tanuló, képzésben részt vevő személy, hallgató tagjának minősült, 25. életévének betöltéséig a tanulói, hallgatói jogviszonya szünetelésének időtartama alatt is.

(2) A kölcsön igénylésekor az igénylő

a) benyújtja

aa) az ingatlan-nyilvántartási hatóság által érkeztetett adásvételi szerződést, vagy

ab) az építési engedélyt és

ac) a 8. § (1) bekezdés a) pontja szerinti büntetlen előélet igazolására a 30 napnál nem régebbi erkölcsi bizonyítványát vagy az erről szóló nyilatkozatát tartalmazó teljes bizonyító erejű magánokiratot;

b) teljes bizonyító erejű magánokiratban hozzájárul ahhoz, hogy a hitelprogram elemeire vonatkozó információkat, valamint az alábbi adatait:

ba) természetes személyazonosító adatok,

bb) állampolgárságra, illetve magyarországi jogállásra vonatkozó adatok,

bc) lakóhely,

bd) személyi azonosító és

be) adóazonosító jel,

a hitelprogram elemei szabályszerű igénybevételének ellenőrzése céljából a hitelintézet kezelheti és továbbíthatja a kormányhivatal, a Magyar Államkincstár (a továbbiakban: Kincstár), valamint az állami adóhatóság részére;

c) büntetőjogi felelőssége tudatában, teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik

ca) arról, hogy a kölcsön iránti kérelem benyújtását megelőző 3 éven belül az e rendelet vagy az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint igénybe vett, vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy államilag támogatott lakáscélú kölcsön kamattámogatásának visszafizetésére a járási hivatal, a kormányhivatal, a Kincstár vagy az állami adóhatóság végleges döntésével, vagy a bíróság jogerős határozatával nem kötelezte,

cb) arról, hogy az eladó vagy az építési tevékenységet végző az igénylőnek nem közeli hozzátartozója vagy élettársa, valamint ha az eladó vagy az építési munkálatokat végző gazdálkodó szervezet, az igénylő a gazdálkodó szervezetben nem rendelkezik tagsággal vagy részesedéssel, valamint a gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylőnek nem közeli hozzátartozója vagy élettársa,

cc) arról, hogy a több önálló otthonból álló, osztatlan közös tulajdon esetén a kölcsönrel érintett otthonra vonatkozóan a támogatott személynek kizárólagos használati joga áll fenn,

cd) a 4. § (3) és (4) bekezdésében foglaltakról az 1. melléklet szerinti tartalommal, amelyet a hitelintézet saját költségén ellenőrizhet, és ehhez az igénylő hozzájárul;

d) hozzájárul a központi hitelinformációs rendszerben szereplő adatainak a hitelintézet általi lekérdezéséhez;

e) vállalja, hogy

ea) otthon vásárlása esetén a vételárat, otthoncsere esetén a vételár-különbözetet választása szerint készpénzben is teljesítheti, azzal, hogy a kölcsönt képező vételárrészletet a támogatott személy helyett a hitelintézet az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott és az alkalmazási körébe tartozó – fizetés

számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti,

eb) új otthon vásárlása esetén legkésőbb a kölcsön folyósításáig az adásvételi szerződésben szereplő, telekárát is tartalmazó vételárról az igénylő nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított számlákat, egyszerűsített számlákat (a továbbiakban együtt: számla) a hitelintézet részére bemutatja,

ec) otthon építése esetén a készültségi fokkal arányos folyósítást megelőzően a hitelintézet részére bemutatja az adott készültségi foknak megfelelő, a hitelintézet által elfogadott költségvetésben szereplő bekerülési költség legalább 70 százalékaról az igénylő személy nevére kiállított számlákat,

ed) otthon építése esetén az igénylő a használatbavételi engedéllyel még nem rendelkező otthon tulajdonjogának a használatbavételi engedély megszerzése előtt történő átruházása kapcsán a készültségi fokkal arányos folyósítást megelőzően a hitelintézet részére bemutatja a szerződéssel, bírósági, illetve hatósági határozattal, árverési jegyzőkönyvvel vagy számlával igazolt vagy ennek hiányában a hitelintézet által megállapított telekárrel csökkentett ellenérték 70 százaléka erejéig az előző építető nevére vagy – amennyiben az előző építető gazdálkodó szervezet – a gazdálkodó szervezet által a teljes vételárról kiállított számlákat,

ee) építés esetén az új otthonra vonatkozó használatbavételi engedélyt az utolsó kölcsönrész folyósításáig bemutatja a hitelintézet részére;

f) nyilatkozik annak tudomásulvételéről, hogy

fa) a hitelintézet kizárólag olyan számlát fogad el, amelynek kibocsátója a számlabenyújtás időpontjában az állami adóhatóság nyilvántartásában működő adóalanyként szerepel, vagy ennek hiányában az állami adóhatóság a működő adóalanyiságot a számlakibocsátó tekintetében a számlakiállítás időpontjára vonatkozóan igazolja,

fb) az e) pont ee) alpontjában foglaltaktól eltérően a kölcsönkérelem benyújtásának időpontjában építési engedéllyel rendelkező, de használatbavételi engedéllyel még nem rendelkező, gazdálkodó szervezet által természetes személy részére való értékesítés céljára épített vagy építtetett új otthon esetében a kölcsön teljes összege a használatbavételi engedély bemutatását megelőzően is folyósítható, azzal, hogy ebben az esetben a kamattámogatási időszak a használatbavételi engedély hitelintézet részére való bemutatását követő napon kezdődik;

g) hozzájárul ahhoz, hogy az állami adóhatóság, a kormányhivatal és a hitelintézet a dokumentumok valóságát, a bennük foglalt gazdasági esemény megtörténtét és ezekkel összefüggésben a hitelprogram elemei igénybevételenek jogszerűségét, felhasználásának szabályszerűségét a helyszínen – az otthonban is – ellenőrizze, és annak eredményéről a hitelintézetet tájékoztassa, illetve ha olyan jogszabálysértést is észlel, amellyel kapcsolatos eljárás a kormányhivatal hatáskörébe tartozik, a kormányhivatalt hivatalból értesítse, és

h) nyilatkozik, hogy a hitelintézet a kölcsön vonatkozásában köthető hitelfedezeti biztosítás előnyeiről részletesen tájékoztatta.

(3) A kölcsön iránti kérelemben az igénylő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt módon, büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, ha az állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt a kölcsönrel érintett otthont

a) az igénylő vagy az igénylő legalább többségi tulajdonában álló legfeljebb két gazdasági társaság – ide nem értve a részvénytársaságot –, vagy

b) az igénylő által folytatott egyéni vállalkozói tevékenység

székhelyeként a cégnyilvántartásba, illetve az egyéni vállalkozók nyilvántartásába be kívánja jegyeztetni.

(4) A kölcsön iránti kérelemben az igénylő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, ha az állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a kölcsön felhasználásával épített vagy vásárolt otthonhoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenysége céljára kívánja hasznosítani, ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását.

(5) A (4) bekezdés szerinti nyilatkozat megtétele esetén

a) otthon vásárlásánál az adásvételi szerződésben – és új otthon esetén a számlában – a vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre és a melléképítményre jutó vételárhányadokra;

b) otthon építésénél az építési költségvetést meg kell osztani a lakóépületre és a melléképítményre jutó bekerülési költségekre, és

c) a kölcsön összege nem haladhatja meg otthon

ca) építésénél a lakóépületre jutó bekerülési költségből a hitelkérelem benyújtásának időpontjában hátralévő munkálatok költségeit,

cb) vásárlásánál a lakóépületre jutó vételárhányadot.

(6) Az (1) bekezdés c) pontjában foglalt időtartamba az igénylő kérésére beszámítandó a kölcsönkérelem benyújtásakor legalább 2 éve fennálló magyarországi bejelentett lakóhellyel rendelkező, a 7. §-ban foglalt valamely feltételnek megfelelő igénylő esetén a kölcsönkérelem benyújtásakor valamely Magyarországgal szomszédos államban bejelentett, igazolt foglalkoztatási jogviszony időtartama.

(7) Az (1) bekezdés c) pontjától eltérően a kölcsön igénylésére jogosult az a személy is, aki az az egyszerűsített foglalkoztatásról szóló [2010. évi LXXV. törvény \(a továbbiakban: Eftv.\)](#) alapján egyszerűsített módon létesíthető munkaviszonyban munkát végez, és 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy a kölcsön iránti kérelem benyújtásának időpontját megelőző 2 éven belül legalább 200 nap [Eftv.](#) szerinti biztosított jogviszonnyal rendelkezik.

9. § (1) A kölcsön igénybevételeivel

a) vásárolt otthonra a kölcsön igénybevételeéről szóló szerződés megkötését,

b) épített otthonra az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének idejére és a használatbavételi engedély kiadását

követően 5 évre, az állam javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre – a kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsönösszeg 20 százaléka erejéig – a kölcsön és a kamattámogatás jogszerűtlen igénybeviteléből eredő követelések biztosítására. A jelzálogjog ranghelyét kizárólag a kölcsönrel érintett otthon vásárlása vagy építése érdekében felvett lakáscélú hitelintézeti, illetve lakás-takarékpénztári kölcsönt, valamint az építkezés helyéül szolgáló építési telek megvásárlására felvett hitelintézeti, illetve lakás-takarékpénztári kölcsönt biztosító jelzálogjog, továbbá a kölcsönrel érintett otthon vásárlásához vagy építéséhez, bővítéséhez, valamint korszerűsítéséhez felvett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást, lakáscélú hitelintézeti, illetve lakás-takarékpénztári kölcsönt biztosító jelzálogjog ranghelye előzheti meg.

(2) Ha az (1) bekezdés szerinti megelőző jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja is az állam, akkor az államot az (1) bekezdés szerint a kamattámogatás biztosítására megillető újabb jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom az állam képviselőjének hozzájárulása nélkül jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba.

(3) Az állam javára szóló jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésekor a hitelintézet jár el.

(4) Az (1) bekezdés szerinti időszak lejártát követően, illetve ha a támogatott személy az e rendeletben és a szerződésben foglalt kötelezettségeinek eleget tett, a kormányhivatal intézkedik az állam javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt.

(5) Nem minősül az (1) bekezdés szerinti elidegenítési és terhelési tilalom megszegésének, ha

a) az otthonban öröklés révén harmadik személy tulajdonjogot vagy hasznélvezeti jogot szerez, vagy

b) az otthonra közérdekű használati jogot alapítanak.

(6) A kölcsön hitelcéljaként szolgáló otthont – ha a kölcsön fedezete másik ingatlan, akkor a fedezeteként szolgáló ingatlant – a kölcsön összegének erejéig, a kölcsön futamidejének időtartamára, a kölcsönszerződés alapján a hitelintézet javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli.

(7) Az (1) bekezdés szerinti időszakban az otthonra a támogatott személynek lakásbiztosítással kell rendelkeznie. A lakásbiztosítás elvárt jellemzőit a kölcsönszerződés tartalmazza.

10. § (1) Nem veheti igénybe a kölcsönt az, akit a kölcsön igénylését megelőző 3 évben az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint igénybe vett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy államilag támogatott lakáscélú kölcsön vonatkozásában a járási hivatal, a kormányhivatal vagy az állami adóhatóság végleges döntésével vagy a bíróság jogerős határozatával a vissza nem térítendő támogatás vagy a felvett kamattámogatás visszafizetésére kötelezett.

(2) A hitelintézet a jogosultsági feltételek fennállásának vizsgálata érdekében az e rendelet szerinti kölcsön és kamattámogatás korábbi igénybevételét a Kincstár által üzemeltetett lakástámogatási szakmai informatikai rendszerben lévő adatok alapján vizsgálja.

11. § (1) A kölcsönrel érintett eljárásokban a lakáscélú állami támogatásokkal kapcsolatos feladatkörében az otthon fekvése szerint illetékes vármegyei kormányhivatal, Pest vármegye és a főváros területén fekvő otthon esetén Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban együtt: kormányhivatal) jár el.

(2) Az e rendelet alapján a kormányhivatal hatáskörébe tartozó közigazgatási hatósági ügyekkel összefüggésben az általános közigazgatási rendtartásról szóló [2016. évi CL. törvény](#)ben a felügyeleti szervre ruházott, a központi államigazgatási szervekről, valamint a Kormány tagjai és az államtitkárok jogállásáról szóló [2010. évi XLIII. törvény 2. § \(1\) bekezdés e\)–h\) pontjában](#) meghatározott, továbbá a törvényességi és szakszerűségi ellenőrzési hatásköröket a lakáscélú állami támogatásokért felelős miniszter (a továbbiakban: miniszter) gyakorolja.

(3) A kormányhivatal e rendeletben szabályozott hatósági eljárásai során

a) az ügyfelet hiánypótlásra két alkalommal is felhívhatja,

b) az ügyfél az eljárás szünetelését nem kérheti,

c) az ügyintézési határidő 30 nap.

(4) Az e rendeletből eredő valamennyi polgári jogi jogviszonyban az államot – ha törvény másként nem rendelkezik – a Kincstár képviseli.

(5) A miniszter szakmai képzéseket, vizsgákat, valamint szakmai, koordinációs értekezleteket szervez a kormányhivatal lakástámogatásokkal foglalkozó munkatársai részére.

(6) A kormányhivatal a hitelintézetnek az igénylők hitelképességével kapcsolatos döntését nem bírálhatja felül, a hitelképességgel kapcsolatban megállapításokat nem tehet, és egyéb módon sem korlátozhatja a hitelintézet hitelezési tevékenységét.

6. A kölcsön igénybevételének eljárási szabályai

12. § (1) A kölcsönt olyan hitelintézet nyújthatja, amely teljesíti az e rendeletben foglalt kötelezettségeit.

(2) A kölcsönre való jogosultság megállapítását és folyósítását, valamint a támogatásnak a központi költségvetéssel való elszámolását az (1) bekezdés szerinti hitelintézet végzi. A befogadott kölcsönkérelmek tekintetében a jogosultsági feltételek meglétét a folyósító hitelintézet az összes feltétel vonatkozásában, teljeskörűen – a nyilatkozatok tekintetében a fennálló köztartozás vizsgálata kivételével, azok valóságtartalmát nem vizsgálva – köteles ellenőrizni. Az igénylők által benyújtott nyilatkozatok, okiratok valódiságát – ha a hitelintézettől elvárható gondosság tanúsítása mellett annak hamis vagy hamisított volta nem ismerhető fel – vélelmezni kell. A hitelintézet a kölcsönkérelmet elutasítja, ha a nyilatkozatban foglaltak nyilvánvalóan nem felelnek meg a valóságnak.

(3) A hitelintézet felelős az állammal szemben minden olyan kárért, amely az e rendelet alapján őt terhelő kötelezettség megsértésével keletkezett. A hitelintézet felelőssége kiterjed a függő közvetítőjére is, aki a kölcsönre való jogosultságot bírál el, valamint a kölcsön nyújtásához kapcsolódó tevékenységet végez. Mentessül a hitelintézet a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy maga vagy függő közvetítője úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható.

(4) A hitelintézet a neki felróható okból eredő kár esetén a támogatottakkal szemben köteles helytállni, e kötelezettségét az államra nem háríthatja át.

(5) Ha ugyanazon lakáscél megvalósításához a támogatott személy az e rendelet és az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerinti lakáscélú állami támogatásokat vesz igénybe, és azokat különböző hitelintézetek nyújtják, akkor a hitelintézetek kötelesek együttműködni, valamint a másik hitelintézethez már benyújtott számlát elfogadni.

(6) Az (5) bekezdés tekintetében lakáscélú állami támogatásnak minősül a lakástakarékpénztárakról szóló törvény, a lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendelet, a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló kormányrendelet, az otthonteremtési kamattámogatásról szóló kormányrendelet, a kistelephelyeken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló kormányrendelet, valamint a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló kormányrendelet szerinti állami támogatás.

(7) A hitelintézet köteles a kölcsönre vonatkozó reklámjaiban, hirdetéseiben az alábbi szöveget feltüntetni: „A hirdetésben szereplő FIX 3%-os lakáshitel részét képező támogatásokat Magyarország Kormánya nyújtja.”

(8) Ha az ingatlanhirdetést közvetítő online platform szolgáltató, valamint a „6831 Ingatlanügyletek közvetítése” TEÁOR'25 kódú – fő vagy további tevékenységi körként bejegyzett – tevékenységet üzletszerűen végző gazdálkodó szervezet

a) az ingatlanhirdetésen, vagy

b) az ingatlanhirdetés népszerűsítését szolgáló reklámon, ideértve az online és közösségi médiafelületeken megjelenő promóciót is,

feltünteti, hogy a hirdetés vagy reklám tárgyát képező otthon megfelel az e rendeletben meghatározott peremfeltételeknek, akkor köteles miniszteri rendeletben meghatározott arculati logót megjeleníteni.

(9) A kölcsönre vonatkozó, (7) bekezdés szerinti reklámok, hirdetések részletes szabályait, valamint a (8) bekezdés szerinti arculati logóra vonatkozó részletszabályokat az általános politikai koordinációért felelős miniszter állapítja meg.

(10) A (8) bekezdés szerinti online platform szolgáltató, valamint gazdálkodó szervezet nem felel azokért a károkért, amelyek abból erednek, hogy az eladó valótlan tájékoztatása folytán a reklám vagy hirdetés szerinti otthon nem felel meg az e rendeletben megjelölt, az otthonra vonatkozó peremfeltételeknek.

13. § (1) A hitelintézet az igénylőktől a kölcsön igénylésével és folyósításával összefüggésben kizárólag legfeljebb 30 000 forint díjat kérhet bármilyen jogcímen, ide nem értve az értékbecslés és a helyszíni szemle díját.

(2) Ha a támogatott személy a hitelintézettől kamattámogatással nem érintett lakáscélú kölcsönt is igényelt ugyanazon lakáscél elérése érdekében, akkor a hitelintézet legfeljebb az általa 2025. május 30-án nyújtott lakáscélú kölcsönöknél alkalmazott díjjal megegyező mértékig számíthat fel díjat vagy egyéb ellenszolgáltatást a kamattámogatással nem érintett kölcsön tekintetében is.

14. § (1) A kölcsön igénylését kizárólag

a) otthon vásárlása esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül, vagy

b) otthon építése esetén a használatbavételi engedély kiállítását megelőzően

lehet a kölcsönkérelem benyújtásával kezdeményezni a hitelintézetnél.

(2) A kölcsönkérelem benyújtásának napja az a nap, amikor az igénylők a kölcsönkérelmet és a kapcsolódó dokumentumokat benyújtják a hitelintézet részére. A hitelintézet a kölcsönkérelem benyújtásáról és az ahhoz csatolt dokumentumokról igazolást ad az igénylőknek, amelyben tájékoztatja őket az elbírálás (3) bekezdés szerinti időtartamáról és a (4) bekezdésben foglaltakról. A kölcsönkérelem benyújtásának minősül az is, ha a kölcsönkérelmet és az ahhoz csatolt dokumentumokat a hitelintézet függő közvetítője vette át. Ez esetben az elbírálás várható időtartamáról a függő közvetítő ad írásbeli tájékoztatást.

(3) A hitelintézet a kölcsönkérelmet

a) otthon vásárlása esetén a kölcsönkérelem benyújtása napját követő 30 napon belül,

b) otthon építése esetén a kölcsönkérelem benyújtása napját követő 60 napon belül

bírálja el – bele nem számítva az ügyfél részére szükség esetén biztosított, legalább 10 napos hiánypótlási időt – és ha a szerződéskötésnek nincs akadálya, akkor a bírálatot követő 10. naptól a kölcsönszerződés megkötését a hitelintézet lehetővé teszi.

(4) A hitelintézet egyéb tájékoztatást vagy adatot nem tartalmazó külön dokumentumban, írásban tájékoztatja az igénylőket arról, hogy a kölcsön megállapításának – az e rendeletben, valamint az [Fhtv. 14/A. § \(3\) bekezdés a\) pont](#)jában meghatározott feltételeken kívül – nem feltétele a hitelintézet által nyújtott egyéb szolgáltatás igénybevétele.

(5) Ha az igénylő az otthon vásárlását vagy építését a saját erőn és a kölcsönön felül kamattámogatással nem érintett hitelintézeti kölcsön igénybevételeivel valósítja meg, akkor az e rendelet szerinti kölcsön kizárólag a kamattámogatással nem érintett kölcsönrel egyidejűleg vagy azt követően folyósítható. Ha a kamattámogatott és a kamattámogatással nem érintett kölcsönt két hitelintézet folyósítja, akkor az e rendelet szerinti hitel folyósítása a kamattámogatással nem érintett hitelt folyósító hitelintézet által a folyósítás megtörténtéről szóló igazolását követően lehetséges.

15. § (1) A hitelintézet a kölcsönkérelem elutasítása esetén az igénylőket részletesen, írásban tájékoztatja a kérelem elutasításának indokáról a nem teljesülő, e rendelet szerinti igénybevételi feltételek megjelölésével, továbbá arról, hogy ha az igénylők a kölcsönkérelem elutasításával nem értenek egyet, az írásbeli elutasítás igénylő általi kézhezvételétől számított 15 napon belül a kölcsönre jogosító feltételeknek való megfelelés megállapítását kérhetik a kormányhivataltól. A hitelintézet a kormányhivatal megkeresésére 8 napon belül köteles megküldeni a kölcsönkérelem elutasítását megalapozó iratok másolatát.

(2) A kölcsönre való jogosultság feltételeinek meglétét az igénylők az elutasítás indokaként megjelölt feltétel igazolásával mutatják be a kormányhivatal számára.

(3) Ha a kormányhivatal a véglegessé vált határozatával megállapítja, hogy az igénylők a kölcsönkérelem hitelintézethez történő benyújtásakor – a hiánypótlással érintett feltétel esetén a hiánypótlás teljesítésekor – az e rendelet szerinti igénybevételi feltételeknek megfeleltek, a hitelintézet e feltételek fennállásának hiányára hivatkozással a kölcsönszerződés igénylőkkel történő megkötését és a kölcsön folyósítását nem tagadhatja meg akkor sem, ha a lakáscél időközben megvalósult. A kormányhivatal végleges határozata a hitelintézet hitelezési tevékenységét nem korlátozhatja.

16. § (1) A kölcsönre való jogosultság feltételeinek meglétét az igénylő a következők szerint igazolja:

1. a személyazonosságot személyazonosító igazolvánnyal, érvényes úti okmánnyal vagy kártyaformátumú vezetői engedéllyel,

2. a bejelentett lakóhelyet a személyi azonosítót és lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal, egyéb elektronikus igazolással vagy azzal egyenértékű, külföldi hatóság által kiállított okirattal, a személyi azonosítót a személyi azonosítót és lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal vagy egyéb elektronikus igazolással,

3. a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény szerinti regisztrációs igazolással, érvényes tartózkodási kártyával vagy állandó tartózkodási kártyával,

4. a huzamos tartózkodási jogosultságot bevándorlási engedéllyel, letelepedési engedéllyel, ideiglenes letelepedési engedéllyel, nemzeti letelepedési engedéllyel, EK letelepedési engedéllyel, ideiglenes tartózkodási kártyával, nemzeti tartózkodási kártyával, EU tartózkodási kártyával, a hontalan jogállást a hontalankénti elismerésről szóló határozattal vagy a jogállást igazoló hatósági igazolással,

5. adóazonosító jelét adóigazolvánnyal, ideiglenes adóigazolvánnyal vagy az adóazonosító jel igazolására szolgáló hatósági bizonyítvánnyal vagy egyéb elektronikus igazolással,

6. a 8. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakat az egészségbiztosítási pénztári feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal által a tanúsítani kívánt, 8. § (1) bekezdés c) pontja szerinti időtartam feltüntetésével kiállított igazolással, illetve az illetékes külföldi hatóság vagy a nemzetközi szervezet által kiállított, 30 napnál nem régebbi igazolással és annak hiteles magyar nyelvű fordításával, a Magyarországon végzett keresőtevékenységet az azt létesítő okirattal, valamint a keresőtevékenységre irányuló jogviszonyról a foglalkoztató által teljes bizonyító erejű magánokiratként kiállított igazolással, vagy egyéni vállalkozó esetén a

[Tbj. 4. § 2. pontja](#) szerinti hatósági nyilvántartásból kiállított hatósági bizonyítvánnyal, illetve igazolvánnyal, engedéllyel vagy kamara, kar által kiállított igazolással,

7. a tulajdonjog megszerzésére irányuló szándékot adásvételi szerződéssel,

8. az építési engedély meglétét a 4. § (7) bekezdése szerinti dokumentummal,

9. az adaptációs költséget

a) a Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társasággal kötött felhasználói szerződéssel,

b) a tervezési díjról szóló számlával és

c) az elektronikus építési naplóval,

10. az otthon 5. § szerinti, az alapterület egy négyzetméterére vonatkozó árát otthon vásárlása esetén az adásvételi szerződés alapján készített számítással, építés esetén a bekerülési költség igazolására alkalmas építési költségvetéssel,

11. az igénylő építőközösségi tagságát építőközösségi szerződéssel,

12. egy lakásos lakóépület esetén az önálló tető- és épületszerkezettel rendelkezés tényét – amennyiben az a 4. § (8) bekezdése szerinti helyszíni szemle során nem állapítható meg – az épület építészeti-műszaki dokumentációjával vagy építésügyi műszaki szakértő által készített szakvéleménnyel.

(2) Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királysága esetében – amennyiben az (1) bekezdés 6. pontja szerinti igazolás nem megfelelő volta vagy hiánya miatt a hitelintézet a kölcsönkérelmet elutasítja – a kormányhivatal az e rendelet szerinti hatósági eljárás során, az igénylők külön kérelmére, méltányosság keretében

a) az illetékes külföldi hatóságtól – az egészségbiztosítási pénztári feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal bevonásával – nemzetközi jogsegély igénybevételével beszerzett, vagy

b) az igénylő által benyújtott (1) bekezdés 5. pontja szerinti igazolásban, valamint a külföldi foglalkoztató által kiállított, foglalkoztatási jogviszonyról szóló igazolásban szereplő

adatok mérlegelése alapján meghozott határozatában megállapíthatja, hogy a jogviszony Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királyságában fennáll vagy fennállt.

(3) A (2) bekezdés b) pontja szerinti, külföldi foglalkoztató által kiállított igazolás akkor fogadható el, ha

a) azt a külföldi foglalkoztató a kölcsönkérelem benyújtását legfeljebb 30 nappal megelőzően vagy a kölcsönkérelem benyújtását követően állította ki,

b) olyan foglalkoztatási jogviszonyt igazol, amelyre nézve az igénylő nem nyújtott be az (1) bekezdés 6. pontja szerinti igazolást,

c) teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy a kiállítási hely joga szerinti más bizonyító erővel rendelkező okiratba foglalták, és

d) az igénylő annak hiteles magyar nyelvű fordítását is benyújtja a kormányhivatal részére.

(4) A hitelintézet otthon építése esetén a telekre nézve a tulajdonjog fennállását, otthon vásárlása esetén a tulajdonjog megszerzésére irányuló szándékot tulajdoni lap másolat lekérésével ellenőrzi.

17. § (1) Ha a hitelintézet szerint a számla valódisága vagy a számlában szereplő gazdasági esemény megtörténte kétséges, a tények feltárása érdekében megkeresi az állami adóhatóságot.

(2) A támogatott személy köteles a költségek igazolásaként bemutatott számlákat az adásvételi szerződés megkötése, illetve a használatbavételi engedély kiadása évének utolsó napjától számított 5 évig megőrizni.

(3) Ha az otthon építése során bontott anyagok is felhasználásra kerülnek, ezeknek az építőipari kivitelezési tevékenység felelős műszaki vezetője által írásban igazolt értékéig a számlabenyújtási kötelezettség csökkenthető. E csökkentés mértéke nem haladhatja meg a szakaszos folyósítás időarányos elvárt szintje szerinti számlabenyújtási kötelezettség 20 százalékát.

(4) Hatósági árverésen vásárolt, használatbavételi engedéllyel nem rendelkező otthon esetén a számlabenyújtási kötelezettség az árverési jegyzőkönyv szerinti vételárral csökkenthető.

(5) Ha 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 építési munkálatok elvégzéséhez szükséges természetbeni juttatásban részesült, a számlabenyújtási kötelezettség csökkenthető a természetbeni juttatást nyújtó által igazolt értékéig.

(6) A támogatott személy az adataiban történő változást a hitelintézet számára haladéktalanul bejelenti.

18. § (1) Az állami adóhatóság a kölcsön igénylésekor tett nyilatkozatok valóságtartalmát, a vállalt kötelezettség teljesülését a támogatott személynél a kölcsönszerződés megkötésétől a futamidő végéig hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja.

(2) A kormányhivatal a támogatott személynél a kölcsön igénybevételének jogszerűségét hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja.

(3) Az állami adóhatóság az (1) bekezdésben foglalt, a kormányhivatal a (2) bekezdésben foglalt ellenőrzést követő eljárás eredményéről a folyósító hitelintézetet írásban tájékoztatja.

7. A kölcsön folyósítása

19. § (1) A kölcsön folyósítása otthon vásárlása esetén a kölcsönszerződés megkötését követően, egy összegben történik. Új építésű otthon vásárlása esetén a kölcsönszerződés

megköthető, azonban a kölcsön folyósítására kizárólag a használatbavételi engedély hitelintézet részére történő bemutatását követően, egy összegben kerülhet sor.

(2) A kölcsön folyósítása

a) otthon építése esetében a készültségi fokkal arányosan, utólagosan történik – kivéve a 8. § (2) bekezdés f) pont fb) alpontja szerinti esetben – azzal, hogy a kölcsön utolsó részletének folyósítására a használatbavételi engedély,

b) építőközösség esetén 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 kerülhet sor azzal a feltétellel, hogy a hitelintézet a lakhatási igények kielégítésére alkalmasnak találta.

(3) Az e rendelet szerinti hitelprogram keretében a folyósítás akkor kezdhető meg, ha a támogatott személy a kamattámogatással nem érintett hitelintézeti kölcsönön kívül saját erejét az otthon vásárlására vagy építésére már felhasználta.

(4) A hitelintézet otthon építése esetén a kölcsön készültségi fokkal arányos folyósítását megelőzően a készültségi fok feltételeinek teljesítését a helyszínen, valamint a számlabemutatással ellenőrzi a kérelmező számlákról benyújtott számlaösszesítése alapján, amelyet a hitelintézet nem köteles tételesen ellenőrizni.

(5) A hitelintézet az otthon építésére kötött szerződések összessége tekintetében a 8. § (2) bekezdés e) pont ec) és ed) alpontja szerinti számlák 15%-át ellenőrzi, amely ellenőrzés időben és földrajzilag is arányosan megosztott.

8. A kamattámogatás

20. § (1) A kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam nevében a Kincstár a hitelintézet e rendelet szerinti közreműködésével a kölcsön futamidejére, de legfeljebb 25 évre kamattámogatást nyújt.

(2) A kamattámogatás mértéke

a) az Államadósság Kezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság által havi rendszerességgel közzétett, a közzétételt megelőző 3 naptári hónapban tartott, 5 éves névleges futamidejű államkötvény aukcióin kialakult átlaghozamok adott aukciókon elfogadott mennyiségekkel súlyozott számtani átlaga 110 százalékanak 1 százalékponttal növelt mértékének és

b) a támogatott személy által fizetett legfeljebb 3 százalékos kamatnak

a különbözete.

(3) A kölcsön (2) bekezdés a) pontja szerinti ügyleti kamata a kamattámogatás időszaka alatt ötévente változtatható meg.

(4) A hitelintézet az ügyleti kamat egyoldalú módosítására nem jogosult, de a hitelintézet által – az ügyleti vagy üzleti év fordulójának napján érvényes referenciahozam alapján – érvényesített ügyleti kamat módosítása nem minősül egyoldalú kamatemelésnek.

(5) A kölcsön kamattámogatásának havi összege legfeljebb az ügyleti vagy üzleti év kezdetekor fennálló, még esedékessé nem vált tőketartozás után számított kamattámogatás 1/12 része. A kölcsön részfolyósítása vagy egyhavi törlesztőrészletet meghaladó előtörlesztése esetén a kamattámogatás a fennálló, még esedékessé nem vált tőketartozás után számított összeg havi időarányos része.

(6) A kölcsön kamattámogatásának számításánál az osztószám 360 nap.

(7) A kamattámogatásra megszerzett jogosultság a kamattámogatás időtartama alatt akkor is változatlan feltételekkel fennmarad, ha a kölcsön jelzálog fedezeteként a korábbinál értékeesebb ingatlan kerül bevonásra.

(8) A hitelintézet az igénybe vett kamattámogatás éves összegéről évente egyszer, az éves elszámolás keretében tájékoztatja a támogatott személyt.

9. A kamattámogatás visszafizetésének szabályai

21. § (1) Ha az igénylők a hitelintézetnek vagy az igazolást kibocsátónak valótlan adatot tartalmazó nyilatkozatot tettek, és ez alapján jutottak hozzá a kölcsönhöz vagy a hitelintézet tudomására jut, hogy a kölcsönt, illetve kamattámogatást a támogatott személy jogosulatlanul vette igénybe, akkor

a) a támogatott személy az igénybe vett kamattámogatás összegét az igénybevétel napjától a jegybanki alapkamat 5 százalékponttal megemelt mértékének megfelelő kamattal növelten köteles visszafizetni, és

b) a kamattámogatás a jövőre nézve megszűnik és a kölcsön futamidő hátralévő részében fizetendő kamatának meghatározása során a hitelintézet a 6. § (8) bekezdése szerint jár el (a továbbiakban együtt: kamattámogatás megszűnésének következményei).

(2) Otthon építése esetén a hitelintézet felmondja a kölcsönszerződést, ha

a) a támogatott személy az építési szándékuktól eláll,

b) a támogatott személy a kölcsön igénybevételének alapját képező építési munkák megkezdését a kölcsönszerződés megkötését követő 1 éven belül a hitelintézet részére nem jelenti be, vagy ezen építési munkák elvégzését a kölcsönszerződésben meghatározott határidőn, de legfeljebb az építés megkezdésétől számított 6 éven belül a támogatott személy használatbavételi engedéllyel a hitelintézet részére nem igazolja,

c) a használatbavételi engedély kiállítása előtt a kölcsönszerződésben foglalt építési kötelezettség teljesítése más, a támogatott személynek felróható okból hiúsul meg.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott esetekben a már igénybe vett kamattámogatás tekintetében az igénybevétele napjától számítva a kamattámogatás megszűnésének következményeit kell alkalmazni.

(4) A visszafizetési kötelezettségről a támogatott személyt a hitelintézet írásban tájékoztatja. Ha a visszafizetésre vonatkozó írásos felhívás eredménytelen, akkor a hitelintézet egy alkalommal köteles megismételni. Ha a támogatott személy a visszafizetési kötelezettségének ezt követően sem tesz eleget, akkor a hitelintézet tájékoztatja erről a kormányhivatalt, és megküldi az ügy iratait.

(5) Ha a kormányhivatal a hatósági ellenőrzés során megállapítja, hogy a támogatott személy jogosulatlanul vette igénybe a kölcsönt, illetve kamattámogatást, hatósági eljárásban hozott határozatban megállapítja a kamattámogatás megszűnésének következményeit.

(6) Ha az állami adóhatóság vizsgálata során azt állapítja meg, hogy a kölcsön, illetve kamattámogatás igénybevétele jogosulatlan, vagy a támogatott személyek nem a tőlük elvárható gondossággal jártak el, és ezáltal érdekkörükben felmerült ok miatt az igénybevétel szabálytalan, akkor – jogosulatlanul igénybe vett költségvetési támogatás címén – a kamattámogatás megszűnésének következményeit alkalmazva jár el.

(7) Az e rendeletben foglalt visszafizetési, illetve kamatfizetési kötelezettséget az „10032000-01034080 Lakástámogatások visszafizetése bevételi számla” elnevezésű kincstári számlára kell teljesíteni.

(8) Az e rendeletben meghatározott kamatszámítás során a kamat nem tőkésíthető.

22. § (1) Ha az állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt a kölcsön igénybevételeével érintett

a) otthont lebontják – kivéve, ha a bontás természeti katasztrófa miatt vált szükségessé – vagy elidegenítik,

b) otthonra használati vagy haszonélvezeti jogot alapítanak, vagy

c) otthont a lakáscéltól eltérően hasznosítják – ide nem értve, ha az igénylő a 8. § (3) vagy (4) bekezdése szerinti nyilatkozatot tesz –,

a kamattámogatás az a)–c) pontban említett esetek bekövetkezésének napjától számítva megszűnik és a kölcsön hátralévő részében fizetendő kamat meghatározása során a hitelintézet a 6. § (8) bekezdése szerint jár el, figyelemmel a 21. § (4) bekezdésére is.

(2) Az állam javára bejegyzett jelzálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt a teljes visszafizetés igazolása után a kormányhivatal intézkedik.

(3) Ha a támogatott személy otthonának egy részét az állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt elidegeníti, akkor a kamattámogatás összegének az elidegenítésre kerülő tulajdoni hányadra jutó arányos részét vissza kell fizetnie, és a kamattámogatás is a jövőre nézve csak ilyen arányos részben szűnik meg.

(4) A (3) bekezdés szerinti visszafizetés megtörténte esetén a kormányhivatal intézkedik az igénybe vett kamattámogatás összege visszafizetését biztosító jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt, továbbá a visszafizetési kötelezettség alá nem eső kamattámogatás összegének megfelelő, az államot megillető jelzálogjog, illetve az azt

biztosító elidegenítési és terhelési tilalom a kölcsönrel érintett ingatlanra történő bejegyeztetése iránt.

23. § (1) A támogatott személy – a visszafizetés elrendeléséről szóló döntés kézhezvételét követő 30 napon belül benyújtott – kérelmére az e rendelet szerinti bármely visszafizetési kötelezettségre – ideértve az esedékes kamatokat is – a kormányhivatal hatósági jogkörében eljárva, méltányossági eljárás keretében részletfizetést engedélyezhet, ha a kérelmező igazolja, hogy az azonnali és egyösszegű megfizetés családi, jövedelmi, vagyoni és szociális körülményeire is tekintettel aránytalanul súlyos terhet jelentene. Méltányolható helyzetnek minősül, ha a visszafizetési kötelezettség a támogatott személy megélhetését neki nem felróható ok miatt ellehetetlenítené. Ebben az esetben a támogatott személy kérelmére, különös méltánylást érdemlő helyzetére tekintettel a fizetési kötelezettség teljesítésére a kormányhivatal hatósági jogkörében eljárva legfeljebb 5 évre fizetési halasztást engedélyezhet.

(2) A részletfizetési kedvezmény megszűnik, és a tartozás egy összegben esedékessé válik, ha a támogatott személy a kedvezményes fizetési feltételeknek nem vagy csak részben tett eleget.

(3) A kormányhivatal tájékoztatást küld a hitelintézet részére a hozzá benyújtott kérelem tárgyában hozott döntéséről.

10. A kölcsön és a támogatások központi költségvetéssel való elszámolásának szabályai

24. § (1) A hitelintézetet az általa jogszerűen folyósított kölcsön összege után

a) otthon építése esetén 80 000 forint,

b) otthon vásárlása esetén 40 000 forint

egyszeri költségterítés illeti meg, amelyet a kölcsön vagy annak első részlete folyósítását követően számol el a központi költségvetéssel.

(2) A hitelintézet az elszámolást a Kincstár honlapján található adatszolgáltatási felületen (a továbbiakban: eAdat) található útmutató szerint, a Kincstár által meghatározott formában és tartalommal, a tárgyhónapra vonatkozóan, egy alkalommal készíti el, és elektronikusan hiteles formában az eAdaton – legalább minősített tanúsítványon alapuló fokozott elektronikus aláírással vagy minősített tanúsítványon alapuló elektronikus bélyegzővel ellátva – a tárgyhónapot követő hónap 20. napjáig megküldi a Kincstár részére.

(3) A hitelintézet elszámolását a Kincstár ellenőrzi. A Kincstár a havonta beküldött elszámolás ellenőrzésének eredményéről – így különösen az elszámolás tételeinek befogadásáról, illetve azzal egyidejűleg a fellelt hibákról – a hitelintézetet az eAdaton értesíti. A hibás tételek javítás utáni ismételt beküldésére a következő havi elszámolás keretében kerülhet sor.

(4) A Kincstár a hitelintézet által jogszerűen igényelt és utalványozásra befogadott támogatások kifizetését – az (5) bekezdésben és a 28. § (4) bekezdésében foglalt esetet kivéve – az elszámolás beérkezésének napját követő 8 munkanapon belül indítja az 10032000-01457106 számú, a „Magánlakás-építéshez nyújtott támogatások” elnevezésű kiadási számla terhére, a hitelintézet által az eAdaton történő regisztráció során megjelölt számlája javára. Az elszámolás akkor tekinthető beérkezettnek, amikor az elszámolás az eAdaton beérkezik a Kincstárhoz.

(5) Az elszámolás késedelmes, de legkésőbb a tárgyhónapot követő hónap 22. napjáig történő megküldése esetén az utalási határidő az elkészített elszámolás eAdaton történő beérkezésének napjától számított 8 munkanap. A tárgyhónapot követő hónap 22. napját követően megküldött elszámolás esetén az utalás a következő havi elszámolás szerinti utalással egyidejűleg történik.

(6) A hitelintézet az elszámolás keretében a támogatások hitelintézet részére történő megfizetését vagy a hitelintézet által történő visszafizetését jogcímenként, a (2) bekezdés szerinti módon elszámolja, és a visszafizetéssel csökkentett összeg átutalását igényli.

(7) Ha a Kincstár a hitelintézet ellenőrzése során a hitelintézet terhére jogosulatlan támogatáslehívást állapít meg, a hitelintézet azt a Kincstár megállapításait tartalmazó dokumentum kézhezvételét követően a [Ptk.](#) szerinti, vállalkozások közötti fizetési késedelem esetére meghatározott késedelmi kamattal növelt összegben köteles a Kincstár által vezetett, 10032000-01034004 számú, „Különleges bevételek” elnevezésű számlára megfizetni.

(8) A Kincstár a (3) bekezdés és a 26. § (1) bekezdése szerinti esetben a hitelintézetnél helyszíni ellenőrzést végezhet, és a szükséges információk, dokumentumok bekérésére vagy azokba a helyszínen történő betekintésre jogosult.

(9) Ha a Kincstár a (3) bekezdés szerinti ellenőrzés során a hitelintézet elszámolásában szabálytalanságot tár fel, az elszámolással kapcsolatos követelést a hitelintézettel szemben a polgári jog szabályai szerint érvényesíti.

(10) A hitelintézet a támogatásokat az eAdaton elérhető tájékoztató szerinti formában tartja nyilván.

(11) Ha a támogatott személy a hitelintézettől kamattámogatással nem érintett lakáscélú kölcsönt is igényelt ugyanazon lakáscél elérése érdekében, akkor a hitelintézet legfeljebb az általa 2025. május 30-án nyújtott lakáscélú kölcsönöknél alkalmazott díjjal megegyező mértékig számíthat fel díjat vagy egyéb ellenszolgáltatást a kamattámogatással nem érintett kölcsön tekintetében.

25. § (1) A támogatásokat és az azokhoz kapcsolódó költségtérítést a „Lakástámogatások” előirányzatból kell finanszírozni.

(2) Ha a támogatott személyek a kölcsönhöz nyújtott kamattámogatás

a) teljes összegét bármely okból visszafizették, vagy

b) teljes összegének visszafizetésére váltak kötelezetté,

a kormányhivatal ennek tényéről a tárgyhónapot követő hónap 20. napjáig elektronikus úton értesíti az állami adóhatóságot és a hitelintézetet.

11. A kölcsönrel és a támogatásokkal kapcsolatos adatszolgáltatás

26. § (1) A hitelintézet havi rendszerességgel, elektronikus úton megküldi a Kincstárnak ellenőrzési céllal az e rendelet szerinti kölcsönszerződés megkötése, módosítása vagy megszűnése tekintetében az igénylő alábbi adatait:

- a) természetes személyazonosító adatok,
- b) adóazonosító jel,
- c) állampolgárságra és magyarországi jogállásra vonatkozó adatok.

(2) A hitelintézet az e § szerinti adatszolgáltatási kötelezettségét az eAdaton található útmutató szerinti adattartalommal és formában teljesíti havonta egy alkalommal, az alábbiak szerint:

- a) a tárgyhónapot követő hónap 10. napjáig a tárgyhónapban megkötött kölcsönszerződések, valamint az e bekezdés szerint korábbiakban bejelentett szerződésmódosítások adatait, és
- b) első alkalommal a kölcsönszerződések a) pont szerinti kincstári befogadását követő hónap 10. napjáig, azt követően havonta, a hónap 10. napjáig a kölcsönszerződésekből eredő tartozás tárgyhónap végén fennálló összegét és a kölcsön aktuális ügyleti kamatának mértékét.

(3) A hitelintézet az e § szerinti adatszolgáltatása keretében a lakáscélú nyilvántartások vezetéséhez – a támogatott személyek hozzájárulása alapján – elektronikus úton tájékoztatja a Kincstárt a megkötött, a megkötött és meghiúsult, a felmondott és lezárt, a teljesített és intézkedésre átadott, valamint a megszüntetett kölcsönszerződésekről és a visszafizetett kamattámogatásokról.

(4) A Kincstár indokolt esetben a hitelintézettel egyeztetett időpontban a szerződéses adatokra vonatkozóan egyedi adatszolgáltatást fogad.

27. § (1) A hitelintézet a miniszter által vezetett minisztérium honlapján található adatszolgáltatási nyomtatvány szerint havonta és negyedévente, a hónapot és a negyedévet követő hónap 15. napjáig személyes adatokat nem tartalmazó adatszolgáltatást teljesít a (2) bekezdés szerint a miniszter részére.

(2) Az e § szerinti adatszolgáltatás kiterjed az e rendelet szerinti kölcsön, valamint kamattámogatások igénybevételére irányuló kérelmek és szerződések számára, összegére, fennálló állományára és a hitelintézet által folyósított, illetve lehívott kölcsönök, kamattámogatások összegeire.

(3) A hitelintézet az e § szerinti adatszolgáltatást elektronikus úton küldi meg a miniszter részére.

28. § (1) A kölcsönt is magában foglaló, lakáscélú állami támogatásokhoz kapcsolódó szakmai informatikai rendszereket – a szakmai irányítást ellátó miniszter utasítása és felügyelete mellett – a Kincstár üzemelteti és fejleszti.

(2) A 24. § (10) bekezdése szerinti tájékoztató eléréséhez és az ezen alcím szerinti adatszolgáltatás teljesítéséhez a hitelintézet számára az eAdaton történő regisztráció szükséges.

(3) A hitelintézet az adatszolgáltatását a 26. § szerinti adatszolgáltatás esetén a Kincstár, a 27. § szerinti adatszolgáltatás esetén a miniszter kérésére felülvizsgálja, és szükség esetén a javított adatszolgáltatását ismételten megküldi.

(4) A Kincstár a 26. § szerinti adatszolgáltatás, valamint – a miniszter kezdeményezésére – a 27. § szerinti adatszolgáltatás

a) nemteljesítése esetén a támogatás, vagy

b) hibás vagy hiányos teljesítése esetén a hibás vagy hiányos adatszolgáltatással érintett támogatás

24. § szerinti, hitelintézet részére történő folyósítását felfüggeszti.

(5) A támogatás folyósítása a (4) bekezdés b) pontja szerinti felfüggesztés esetén a hibás vagy hiányos adatszolgáltatás pótlását követő havi elszámolás szerinti folyósítással egyidejűleg történik.

(6) A (4) bekezdés b) pontja szerinti felfüggesztés nem érinti a hitelintézet adatszolgáltatási hiánnyal nem érintett támogatásra vonatkozó elszámolási jogosultságát.

(7) Az e rendelet szerinti elszámolást és adatszolgáltatásokat három vagy annál több hitelintézet helyett, megbízási szerződés alapján egy másik hitelintézet (a továbbiakban: összesítő hitelintézet) összesítve is benyújthatja a Kincstár részére.

(8) Az e rendelet szerinti elszámolásra és adatszolgáltatásra vonatkozó szabályokat az összesítő hitelintézetre is alkalmazni kell, azzal, hogy

a) az összesített elszámolás és adatszolgáltatás az összesítéssel érintett hitelintézetek székhelyét, cégjegyzékszámát és adószámát is tartalmazza,

b) az elszámolás és adatszolgáltatás teljesítésére vonatkozó határidők és határnapok az összesítő hitelintézet tekintetében irányadóak,

c) az összesítő hitelintézet felel a hitelintézeti elszámolások és adatszolgáltatások adatainak hibásan történő összesítéséből eredő kárért,

d) az összesítő hitelintézetet az összesített elszámolás és adatszolgáltatás teljesítéséért a hitelintézetek tárgyhavi elszámolásában lehívott, a Kincstár által az elszámolás ellenőrzése alapján jóváhagyott kamattámogatási összeg 1,5 ezrelékének megfelelő összegű költségterítés illeti meg, amelyet az összesített tárgyhavi elszámolásban, külön jogcímen feltüntetve igényelhet a Kincstártól.

12. Záró rendelkezések

29. § Felhatalmazást kap az általános politikai koordinációért felelős miniszter, hogy az e rendelet szerinti kölcsönre és a kamattámogatásra vonatkozó hitelintézeti reklámok, hirdetések részletes szabályait, valamint a 12. § (8) bekezdése szerinti arculati logóra vonatkozó részletszabályokat rendeletben állapítsa meg.

30. § Ez a rendelet a kihirdetését követő nyolcadik napon lép hatályba.

13. Átmeneti rendelkezések

31. § A kölcsön 2025. szeptember 1-jétől igényelhető az azt nyújtó hitelintézetnél.

32. § A kamattámogatás hitelintézetekkel történő elszámolása a 24. §-ban foglaltak szerint

a) a 2025. szeptember 1. – 2025. november 30. közötti időszakban folyósított hitelek után legkésőbb 2026. március hónapjának utolsó munkanapjáig,

b) a 2025. december 1. – 2026. március 31. közötti időszakban folyósított hitelek után legkésőbb 2026. június hónapjának utolsó munkanapjáig,

c) a 2026. április 1. – 2026. június 30. közötti időszakban folyósított hitelek után legkésőbb 2026. július hónapjának utolsó munkanapjáig

történik.

Orbán Viktor s. k.,
miniszterelnök

1. melléklet: https://njt.hu/document/8e/8e0aEJR_8451982-5X05799.pdf

<https://njt.hu/jogszabaly/2025-227-20-22>