

TERMÉKTÁJÉKOZTATÓ

MagNet Otthon Start Lakáshitelről

Az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelt a 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet szabályozza.

Az Otthon Start program részét képező kamattámogatást Magyarország Kormánya nyújtja.

A kölcsön igénylésének általános feltételei

Adós és esetleges adóstársra egyaránt vonatkozó feltételek

- **Igénylés kori életkor:**

A kölcsönkérelem benyújtásának időpontjában 18. életévét betöltött természetes személy és a hitel lejáratakor nem tölti be a 75 éves korhatárt, amennyiben a futamidő lejáratá előtt betölti a 75. életévét, akkor adóstárs bevonása szükséges. Kivétel gyermek/szülő közös igénylése esetén, ahol a szülő a hitel lejáratakor nem tölti be a 80 éves korhatárt.
- Cselekvőképes
- Magyarországi állandó lakóhellyel és telefonos elérhetőséggel rendelkező magánszemély
- Nem folyik ellenük sem büntető eljárás vagy végrehajtási eljárás
- A vásárlással érintett lakóingatlanban a támogatott személyek egyike tulajdonjogot, összesen 100%-os tulajdoni hányadot, több lakásból álló osztatlan közös tulajdonú ingatlan esetén a használati megállapodás alapján kizárólagos használati jogot szerez(nek). Gyermek – szülő igénylése esetén a szülő az ingatlanban tulajdonjogot nem szerezhet.
- Havi nettó jövedelmük a Bank által meghatározott elfogadható jövedelmek alapján igazolásra kerül.
- Hozzájárultak a KHR átadhatósági nyilatkozathoz
- Nem szerepelnek a KHR nyilvántartásban negatív információval (beleértve a passzív és aktív státuszt is)
- Megfelelnek azon feltételnek, hogy a lakóingatlan vásárlása során az eladó az igénylők egyikének sem közeli hozzátartozója vagy élettársa, valamint, ha az eladó gazdálkodó szervezet, akkor az igénylők a gazdálkodó szervezetben nem rendelkeznek tulajdonnal, valamint a gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylők egyikének sem közeli hozzátartozója vagy élettársa.
- megfelelnek az alábbi feltételek egyikének:
 - magyar állampolgár és az a személy, akit a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak kell tekinteni,
 - a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát Magyarország területén gyakorolja,
 - a harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló törvényben foglaltak szerint huzamos tartózkodási jogosultsággal rendelkezik, illetve
 - a hontalan, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazására és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló törvényben foglaltak alapján ilyen jogállásúnak ismerték el.

- A kölcsön törlesztése kizárólag az MagNet Banknál vezetett lakossági számláról történhet, így az adósnak rendelkeznie kell a Banknál megnyitott forint lakossági számlával, vagy legkésőbb a hitelszerződés megkötéséig meg kell nyitnia azt.

Igénylőkre vonatkozó egyéb jogszabályi feltételek

- Az igénylő a kölcsönkérelem benyújtásának időpontjában (egybefüggően legfeljebb 30 napos megszakítással) legalább 2 éve folyamatosan (házastársak igénylése esetén az igénylők egyike, gyermek – szülő igénylése esetén a szülő mentesül ezen feltétel teljesítésétől) az egészségbiztosítás nyilvántartásában biztosítottként szerepel (vagy megfelel az 227/2025. (VII.31) kormányrendeletben¹ meghatározott, ezzel egyenrangúként elismert feltételeknek).
- Az igénylő(k) büntetlen előéletű(ek).
- Az igénylő(k)nek sincs az állami adóhatóságnál nyilvántartott az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet 22. § (1) bekezdés a) pontja szerinti összeget (5.000,- Ft) meghaladó köztartozása. Amennyiben 5.000,- forintot meghaladó tartozása áll fenn az igénylő(k)nek, úgy 14 napos határidő tűzésével fel kell hívni a figyelmét a köztartozás megfizetésére és annak igazolására azzal, hogy a kölcsönre jogosultta a határidőben történő megfizetést és igazolást követően válhat.
- Lakóingatlan értékbecslésben meghatározott érték maximuma
 - lakás esetén maximum 100 millió forint,
 - családi ház esetében max. 150 millió forint
- A vásárolt lakóingatlan vételára az alapterületre vetített négyzetméterára legfeljebb 1,5 millió forint
- Lakástulajdoni feltételek:
 - az igénylő a kölcsön iránti kérelem benyújtásának időpontjában és a benyújtását megelőző tíz éven belül nem rendelkezett saját tulajdonú belterületi lakóingatlannal
 - Nem KO feltétel, ha olyan belterületi lakóingatlanban rendelkezik vagy rendelkezett tulajdonjoggal, amelyben tulajdoni hányadának értékbecslő által megállapított aktuális piaci értéke vagy – már visszerhesen elidegenített ingatlan esetén – az adásvételi szerződésben szereplő vételára nem haladta meg a 15.000.000 forintot,
 - Nem KO feltétel, ha olyan lakóingatlannal rendelkezik vagy rendelkezett, amelyet lebontott vagy lebontatott, vagy amelynek a lebontását az építésügyi hatóság elrendelte,
 - Nem KO feltétel, ha olyan belterületi lakóingatlannal rendelkezik vagy rendelkezett, amely haszonélvezettel terhelt került a tulajdonába, és az érintett lakóingatlanban a kölcsön iránti kérelem benyújtásakor is haszonélvező lakik, vagy elidegenített ingatlan esetében az elidegenítéskor ugyanazon haszonélvező lakott.
 - Nem KO feltétel, 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. Az egyidejűség elfogadható, ha az újabb lakóingatlanban szerzett tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően a korábbi lakóingatlanban fennállott tulajdonjog törléséig eltelt időtartam nem haladta meg a 180 napot.

A fenti kivételszabályokról az igénylőnek a kölcsönkérelem benyújtásakor teljes bizonyító erejű magánokiratban, a kölcsönkérelmi nyomtatványon kell nyilatkoznia. Amennyiben Ön olyan tulajdonjoggal rendelkezik mely aktuális piaci értékének megállapításához értékbecslés szükséges, javasoljuk, hogy ezen nyilatkozatok megtételét megelőzően végeztesse el az ingatlan értékének független

¹ Ld. 8. § (1) bekezdés c) pont

értékbecslo által történő megállapítását (Az értékbécslés dátuma, ami alapján a nyilatkozatot teszi, a hitelkérelem benyújtásakor legfeljebb 90 napos lehet. Az értékbécslést igazoló dokumentumot a hitel fennállása alatt meg kell őriznie.)

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

Házastársak hitelprogramban való részvétele esetén elegendő, ha az ingatlan feltételeknek és a Tb jogviszonynak az egyik házastárs maradéktalanul megfelel. Mentésül az ingatlan feltételek és a Tb jogviszony teljesítése alól az igénylő szülője, amennyiben adóstársként kerül bevonásra az ügyletbe.

A kölcsön célja

Magyarország területén lévő

- új lakás vásárlása, ahol az új lakás használatbavételi engedéllyel rendelkezik és amelyet gazdálkodó szervezet (cég és nem magánszemély) természetes személy részére való értékesítés céljára épített, és amelyet első ízben, természetes személyek részére értékesítenek.
- használt lakás vásárlása

A kölcsön összege:

- minimális összeg: 1 millió Ft
- maximális összeg: 50 millió Ft

Az igényelhető összeg függ az ingatlanfedezet hitelbiztosítéki értékétől, az adós igazolt jövedelmétől és törlesztési kötelezettségétől.

A nyújtható kölcsön összegének megállapításakor a MagNet Bank Zrt. (a továbbiakban: Bank) figyelembe veszi a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX.10.) MNB rendelet előírásait is.

A kölcsön futamideje minimum 10 év, maximum 25 év.

A kölcsön devizaneme:

Forint.

A kölcsön kamatperiódusának hossza:

5 év

A kölcsön kamata:

- A kamat mértékét a Bank „A MagNet Bank Zrt. fogyasztók részére nyújtott, igényelhető hitelek kamatairól, alkalmazott díjairól és költségeiről” elnevezésű hirdetményében teszi közzé (továbbiakban: mindenkor hatályos vonatkozó hirdetmény).
- A fizetendő kamat a kamattámogatás ideje alatt – a kamattámogatással csökkentett mérték, amely a kamattámogatás időszakában – legfeljebb 3 % lehet.
- Az ügyleti kamat éves mértéke nem haladhatja meg:
 - az egyéves, vagy egy évnél hosszabb időszakra állandó kamatozású kölcsön esetén az Államadósság Kezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: ÁKK Zrt.) által havi rendszerességgel közzétett, a közzétételt megelőző 3 naptári hónapban tartott, 5 éves névleges futamidejű államkötvény aukcióin kialakult átlaghozamok adott aukciókon elfogadott mennyiségekkel súlyozott számtani átlaga 110%-ának 1%-kal növelt mértékét, vagy

- ha az érintett futamidőre az a) pontban meghatározott módszer alapján átlaghozam nem számítható, akkor az ÁKK Zrt. által havi rendszerességgel közzétett, az elsődleges forgalmazók árjegyzési kötelezettsége alapján kereskedési naponként számított és közzétett referenciahozamoknak a közzétételt megelőző 3 naptári hónapra vonatkozó számtani átlaga 110%-ának 1%-kal növelt mértékét.

Fedezetként elfogadott ingatlanok köre és feltétele

- A kölcsön lakóingatlan vásárlásához abban az esetben igényelhető, ha a lakóingatlan – az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján – a lakhatási igények kielégítésére alkalmas.
- **A lakóingatlan értékbecslésben meghatározott értéke nem haladhatja meg:**
 - lakás esetén maximum 100 millió forintot,
 - családi ház esetében max. 150 millió forintot
 - A vásárolt lakóingatlan vételára az alapterületre vetített négyzetméterára legfeljebb 1,5 millió forint,
 - A lakóingatlan vételára legfeljebb 20%-al térhet el a Bank által is elfogadott (értékbecslő által készített) értékbecslésben szereplő forgalmi értéktől.

A kölcsön biztosítéka

- **Jelzálogjog:** A kölcsön biztosítékaul a fedezetül felajánlott lakóingatlanra alapított, a Bank javára elsőhelyi önálló zálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom a kölcsön futamidejének a végéig, továbbá a Magyar Állam javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom a kölcsönszerződés megkötését követően 5 évig – a kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsön összegének 20%-nak erejéig.
- **Vagyonbiztosítás:** A Bank előírja a kölcsön fedezetéül szolgáló lakóingatlan(ok)ra az egyéni vagyonbiztosítás meglétét. A biztosítást, a teljes futamidő alatt fent kell tartani! A lakóingatlanra megkötött egyéni vagyonbiztosítás után fizetendő biztosítási díjat a biztosítók egyedi díjszabásuk szerint határozzák meg. A fogyasztó szabadon eldöntheti, hogy bármely magyarországi biztosító-társaságból választva mely biztosítótársaságnál köti meg a biztosításra vonatkozó szerződést. A fogyasztónak a vagyonbiztosítás díjának rendezésére csoportos beszédési megbízást vagy állandó átutalási megbízást kell leadnia, rögzítenie a MagNet Banknál vezetett számlájáról, mely megbízás lejáratának legalább a hitel futamidejére vagy minimum 20 évre kell szólnia.
- **Hitelfedezeti életbiztosítás:** A Bank előírhatja az Adós személyére a hitelfedezeti (kockázati) életbiztosítás megkötését. Az életbiztosítás díját a teljes futamidő alatt az Adósnak kell fizetnie. A fogyasztó szabadon eldöntheti, hogy bármely magyarországi biztosítótársaság-ból választva mely biztosítótársaságnál köti meg a biztosításra vonatkozó szerződést. A hitelfedezeti biztosítás igénybevételével megelőzhető, hogy egy nem várt esemény miatt a felvett kölcsön törlesztése aránytalanul nagy terhet jelentsen az ügyfél, illetve családjá, vagy örökösei számára. Ha az adós nem tudja, vagy nem akarja fizetni a törlesztőrészeket, akkor a bank a fedezetből próbálja meg csökkenteni a veszteségét. A biztosítási díjat a felvett hitel nagysága után százalékosan vagy fix összegben határozzák meg.

A biztosítók által nyújtott szolgáltatásokat többféle fizetési nehézséget okozó helyzetben is igénybe lehet venni.

- Munkanélküliség: regisztrált munkanélküliség és álláskeresői járadékjogosultság esetén az ügyfél helyett a biztosító fizeti a bank felé a kölcsön havi törlesztőrészeit, a munkanélküliség meghatározott idejéig.

- Keresőképtelenség esetén a biztosított helyett a biztosító fizeti a kölcsön havi törlesztőrészleteit a bank felé, a keresőképtelenség szerződésben meghatározott időtartamáig.
- Baleseti rokkantság: a rokkantságot okozó baleset esetén a biztosító a szerződésben van annak mellékletében meghatározott módon kifizeti a baleset napján fennálló tartozást vagy annak egy részét a bank felé.
- Természetes vagy baleseti halál esetén a biztosító a szerződésben vagy annak mellékletében meghatározott módon kifizeti a haláleset napján fennálló tartozást vagy annak egy részét a bank felé.

A hitelfedezeti biztosítás a tartozás gyorsabb kiegyenlítését, illetve a tartozás kritikus mértékű felhalmozódásának elkerülését teszi lehetővé.

Folyósítás

A kölcsön folyósítása a kölcsönszerződés megkötését követően egy összegben történik. A kölcsön folyósítására akkor kerülhet sor, ha a támogatott személyek a saját erejüket a lakóingatlan vásárlására már felhasználták.

Törlesztés

- A kölcsön törlesztése csak a Banknál vezetett bármely típusú fizetési számláról vagy korlátozott rendeltetésű számláról történhet.
- A korlátozott rendeltetésű számla díj- és költségmentes. Kizárólag a kölcsön törlesztése történhet erről a számláról, egyéb megbízás nem adható a fizetési számla terhére, és nem kapcsolódhat hozzá kiegészítő szolgáltatás sem, úgymint bankkártya, NetBank, stb.
- Az Adós választhat bármely teljes funkcionalitású forint lakossági bankszámlát a Bank kínálatából, amennyiben a Bank pénzforgalmi szolgáltatásait is igénybe kívánja venni. Ebben az esetben a bankszámla egyúttal a hitelszámla törlesztési számlájaként is funkcionál.
- **Törlesztés módja:** a hitel visszafizetése annuitásos módon történik, havonta egyenlő összegben.
- Az annuitásos törlesztőrészlet kamatot és tőkét is tartalmaz, azonban a havonta fizetendő részletben eltérő a kamat és a tőke aránya. A törlesztőrészleten belül a futamidő elején magasabb a kamat, később pedig a tőke aránya.
- A kölcsön törlesztése havonta esedékes. A törlesztés napja minden naptári hónap 10. napja, ha ez a nap bankszünnap, akkor ezt a napot követő első banki munkanap.
- A törlesztés kezdő napja a kölcsön folyósítását követő első hónap 10. napja, majd ezt követően minden hónap 10. napja.

Teljes vagy részleges előtörlesztés

Az ügyfeleknek lehetőségük van a lejáratú idő előtt a fennálló tartozást részben vagy egészben előtörleszteni. Amennyiben az ügyfelek élni kívánnak az előtörlesztés lehetőségével, akkor kötelesek ezen szándékukat az előtörlesztést megelőzően legalább 15 banki munkanappal a Banknak azt írásban bejelenteni, az erre szolgáló nyomtatvány kitöltésével. Az előtörlesztés – függetlenül az utalás napjától – csak a törlesztésre megjelölt napon történik meg. A Bank az előtörlesztéshez kapcsolódóan a Hirdetmény szerinti, jogszabályban meghatározott előtörlesztési költséget számíthat fel, amelyet az előtörlesztéssel egyidejűleg kell megfizetnie az ügyfélnek. A Bank abban az esetben végzi el az előtörlesztést, ha az ügyfelek az előtörlesztéshez szükséges összeget, valamint az előtörlesztési költséget legkésőbb a tervezett értéknapot megelőző banki munkanapon rendelkezésre bocsátják.

A teljes vagy részleges előtörlesztési díj az előtörlesztett összeg 1%-a.

Ügyintézési határidők

- A hitelkérelmet a végleges adásvételi szerződés keltét követő 180 napon belül kell benyújtani a bankhoz.
- A **hitelbírálati idő** nem haladhatja meg a hitelkérelem benyújtás napjától számított 30 napot.

- A Bank a kölcsönszerződés megkötésének lehetőségét legkésőbb az elbírálást követő 10. naptól biztosítja.
- Amennyiben az adós a kölcsönre vonatkozó szerződésből eredő valamennyi fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesítette, vagy teljesen előtörlesztette, a Bank a jelzálogjog törlési engedélyt a teljes tartozás hitelszámlán történő jóváírásától számított 10 munkanapon belül kiadja az adós részére.

Hitelkamaton kívül fizetendő kamatok, díjak, költségek

Hitelkamat: Amennyiben az ügyfél a kölcsönt a szerződésnek megfelelően fizeti, akkor az igénybe vett kölcsön után a futamidő alatt csak hitelkamatot kell fizetnie a Banknak. Kezelési költség és egyéb „rejtett” költségek nincsenek.

Számlavezetési díj: A kölcsön törlesztésére az ügyfélnek a MagNet Banknál legalább a 2009. évi CLXII. törvény 14/A. § (3) bekezdés a) pontja szerinti korlátozott rendeltetésű fizetési számlával kell rendelkeznie a kölcsön teljes futamideje alatt, amelyet a Bank díj- és költségmentesen vezet és kizárólag a kölcsön törlesztéséhez szükséges pénzeszközök elhelyezését és beszedését szolgálja, így arra ezen túlmenő fizetési megbízás nem adható és nem kapcsolódhat hozzá kiegészítő szolgáltatás sem (pl. Netbank, bankkártya).

Ügyfél kérése alapján azonban ez lehet bármely teljes funkcionalitású forint lakossági bankszámla is a MagNet Bank kínálatából.

Egyéni vagyonbiztosítás díja: A kölcsön teljes futamideje alatta fedezetül felajánlott lakóingatlan(ok)ra vonatkozóan vagyonbiztosítással kell rendelkeznie, amely után a biztosítási szerződés szerinti gyakorisággal biztosítási díjat kell fizetnie az Ön által választott biztosítónak a Banknál vezetett bankszámláról csoportos beszedési vagy állandó átutalási megbízással. Ezen kötelezettsége elmulasztása esetén, továbbá a Bank felhívására bármikor köteles igazolni az Egyéni vagyonbiztosítási szerződésben meghatározott fizetési gyakoriság szerint esedékes biztosítási díj befizetését.

A kölcsön felvételéhez kapcsolódóan az alábbi díjakkal, költségekkel kell számolni:

Díj / költség	Kinek fizetendő
Értékbecslés költsége	Értékbecslőnek készpénzben a helyszíni szemle során, vagy átutalással
Folyósítási díj	Bankunknak
Takarnetről lekért, vagy a Földhivatal által kiállított tulajdoni lap másolat(ok) esetlegesen térképmásolat díja	Bankunknak vagy a Földhivatalnak
Önálló zálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének díja	Földhivatalnak
Közjegyzői díj	Közjegyzőnek

A kamatok, díjak és költségek mértékéről, feltételeiről teljes körűen a Hirdetményből („A MagNet Bank Zrt.-nél, fogyasztók által igényelhető hitelek kamatairól, alkalmazott díjairól, jutalékairól és költségeiről”) tájékozódhat.

Igénylés

A kölcsönkérelmet a MagNet Bank bármely bankfiókjában személyesen lehet benyújtani. A bankfiókok elérhetőségéről és nyitva tartási idejéről a Bank honlapján tájékozódhat.

Javasoljuk, hogy hitelfelvétel előtt tájékozódjon a hitelek, finanszírozási lehetőségek különböző fajtáiról, azok kondícióiról! Hasznos információkat tudhat meg a Magyar Nemzeti Bank (továbbiakban: MNB) honlapján található hitel- és lízing termékvalasztó programjából, illetve használja az MNB honlapján elérhető hitelkalkulátort. Hitelfelvétel előtt alaposan gondolja végig, hogy jövedelmének mekkora részét tudja – váratlan események bekövetkezése esetén is – törlesztésre fordítani, illetve esetleges jövedelemcsökkenés esetén vannak-e

Kölcsönkérelem benyújtását követő események

1. Hitelkérelem benyújtása

2. Előszűrés

Bankunk elvégzi a benyújtott kérelem és a kapcsolódó dokumentumok formai és tartalmi ellenőrzését, megvizsgálja a hitelezést kizáró feltételeket (pl. KHR ellenőrzést végez).

3. Értékbecslés megrendelése, értékbecslés elkészítése

Bankunk a szerződéses kapcsolatban álló külső értékbecslő vállalkozások valamelyikétől megrendeli az értékbecslést. Az értékbecslő a kölcsönkérelemben megjelölt elérhetőségeken fog jelentkezni Önnél, hogy időpontot egyeztessen a helyszíni szemle lefolytatásáról.

4. Kölcsönkérelem bírálata

A benyújtott kölcsönkérelmi dokumentáció, valamint az elkészült ingatlan értékbecslés alapján Bankunk elbírálja a kölcsönkérelmet. A bírálat során előfordulhat, hogy kiegészítő dokumentumokra vagy egyéb feltételek teljesítésére is szükség lehet.

5. Hiteldöntés

A Bank a kölcsönkérelem bírálatának eredményéről, a hiteldöntésről minden esetben írásban küld értesítést. A jóváhagyó döntés esetén a Bank értesíti az ügyfelet a jóváhagyott hitel paramétereiről, a szerződéskötési feltételekről, valamint a további teendőkről, beleértve a szerződéskötés menetét is.

6. Szerződéskötés

A banki szerződéskötésre a hiteldöntésről szóló írásos értesítésben előírt szerződéskötési feltételek teljesítését követően kerülhet sor. Bankunk legalább a szerződéskötés egyeztetett időpontját megelőző 3 nappal megküldi a kölcsönszerződés tervezetét, mint kötelező ajánlatát, amelynek elfogadásáról az ügyfél a kézhezvételtől számított 3 napot követően, de 15 napnál nem később dönthet. (A kölcsönszerződés mintáját Bankunk honlapján is megtekintheti). Szerződéskötésre a Bank valamely bankfiókjában kerül sor.

7. Folyósítási feltételek teljesítése

Szerződéskötést követően az egyedi kölcsönszerződésben foglalt folyósítási feltételeket teljesíteni szükséges (közjegyzői okirat készítés, földhivatali ügyintézés stb.).

8. Folyósítás

A kölcsön folyósítására valamennyi előírt folyósítási feltétel teljesítését követően kerül sor egy összegben.

MagNet Bank Zrt.

Budapest, 2025. november 15.