

HITELEK (2024)

HITEL ALAPFOGALMAK

1. Mi a hitel?

- Előfordulhat olyan helyzet, amikor egy-egy cél megvalósításához nem áll rendelkezésre elegendő anyagi forrás. A hitel lényege röviden, hogy egy pénzügyi intézmény bizonyos feltételek mellett meghatározott pénzüsszeget ad a hiteligénylőnek, aki köteles azt a szerződésben foglaltak szerint, megadott határidőre, jellemzően kamatokkal terhelt visszafizetni.
- A hitelek csoportosításának többféle módja létezik, több szempont alapján lehet kiválasztani a megfelelő konstrukciót. Ilyen lehet például a felvétel célja, a futamidő hossza, a visszafizetés módja, vagy akár az is, hogy melyik szolgáltató kínálja a hitelt.
- Mindezek alapján a hitel lehet például:
 - a hitelező szerint: pénzügyi intézmény (hitelintézet, pénzügyi vállalkozás), más szervezetek vagy más személyek (például munkáltató) által nyújtott kölcsön;
 - a lejárat időtartama szerint: rövid, közép és hosszú lejáratú;
 - a futamidő típusa szerint: határozott idejű (például lakáshitel, személyi kölcsön, áruhitel) vagy határozatlan idejű (például folyószámlahitel, hitelkártya);
 - a fedezettség szerint: fedezet mellett nyújtott és fedezetlen;
 - a felhasználás célja szerint: szabadon felhasználható (például folyószámlahitel, személyi kölcsön, hitelkártya), vagy csak meghatározott célra használható (például lakásvásárlási vagy építési hitel, áruhitel).

2. Mire kell figyelni a megfelelő hiteltípus kiválasztásakor?

- Az aktuális igények, körülmények szempontjából **legmegfelelőbb hitelforma kiválasztásához érdemes átgondolni a következőket:**
 - pontosan mekkora összegű hitelre van szükség,
 - szükség esetén rendelkezésre áll-e önerő, és ha igen, mekkora összeg,
 - milyen határidőn belül van szükség a vásárolni kívánt termékre vagy szolgáltatásra; ennek például az ügyintézési idő szempontjából lehet jelentősége.
- A megalapozott választás érdekében **ajánlott több konstrukciót is összehasonlítani, az alábbi szempontok alapján:**
 - mekkora a törlesztőrészlet,
 - fix vagy változó kamatozású,
 - mekkora a teljes hiteldíj mutató (THM) mértéke,
 - milyen hosszú a futamidő,
 - vannak-e egyéb felmerülő költségek, díjak.
- A **Pénzügyi Navigátor honlapon** elérhető [Hitel-és lízingtermék-választó program](#) segít tájékozódni a piaci szereplők ajánlatai között.
- **Mindig akkora összegű és olyan típusú hitelt vegyél fel, amilyenre valóban szükséged van!**

3. THM, a teljes hiteldíj mutató

A különböző hitelek összehasonlításának egyik legegyszerűbb módja a THM-ek, azaz a teljes hiteldíj mutatók összevetése.

- Ez a speciális képlet alapján számított mutató tartalmaz minden olyan költséget, díjat, amelyet szerződésszerű teljesítés esetén a tőkén felül fizetni kell a hitelező felé.
- Ilyen fizetési kötelezettségek lehetnek például a kamat, különféle díjak, jutalékok, adók stb.
- Mindezek mellett azonban lehetnek olyan tételek, amiket a THM sem tartalmaz, mint például a futamidő-hosszabbítás díja, vagy a késedelmi kamat.

4. JTM, a jövedelemarányos törlesztőrészlet-mutató

- **A JTM az ügyfelek rendszeres, igazolt nettó jövedelmének meghatározott arányában korlátozza az új hitel felvételekor vállalható maximális törlesztési terheket** és ezáltal mérsékli az eladósodást.
- Néhány meghatározott kivételtől eltekintve a JTM-et minden hitelfelvételkor alkalmazniuk kell a hitelnyújtóknak.
- A mutatónál az új hitel törlesztőrészlete mellett figyelembe kell venni az ügyfél minden fennálló hiteléhez kapcsolódó törlesztési terhét, rendelkezésre álló jövedelemként pedig csak az igazolt, havi nettó jövedelem – például munkabér, nyugdíj – számítható be.
- A jövedelmek és az adósságterhek több adóstárs esetében összevontan kezelendők.
- A JTM-előírás a jogszabály által megengedett maximális korlátot rögzíti, az egyes hitelnyújtók azonban ennél szigorúbb belső korlátokat is meghatározhatnak.

5. HFM, a hitelfedezeti mutató

- **A HFM a fedezett hiteleknél és lízingeknél** (például jelzáloghitelek, gépjárműlízing) **a fedezetek értékének arányában korlátozza a felvehető hitelek nagyságát.** Egyes fogyasztási célú hitelek, például nagyobb összegű személyi kölcsön esetében előfordulhat, hogy a hitelező a folyósítás feltételeként jelzálogjog bejegyzését kéri. Hitelfelvételkor azzal is számolnia kell, hogy mekkora törlesztőrészlet-emelkedés esetén tud még fizetni. Fontos megvizsgálni, hogy vannak-e akciós lehetőségek a hitelnyújtóknál, és ha igen, azok meddig és milyen feltételekkel érvényesek.
- **Fontos továbbá megértened a törlesztés-futamidő-kamat közötti összefüggést.** Ha alacsonyabb a törlesztőrészlet, akkor változatlan hitelösszeg mellett ez csak úgy lehetséges, hogy a futamidőt kell megnövelned. Ennek viszont ára van, mert a hosszabb idő alatt sokkal több kamatot fizetünk ki.

HITELFELVÉTEL TUDATOSSÁG

1. Biztosan szükségem van hitelre?

- Egy hitelfelvétel akár több évre, évtizedre szóló kötelezettséget jelent, ami azonban kockázatokat is rejthet, akár súlyos anyagi következményekkel járhat. **Hitelfelvétel előtt ezért légy körültekintő és dönts megfontoltan!** Mielőtt hitelt vennél fel, mérlegeld, hogy valóban szükséged van-e rá, nincs-e más mód az adott helyzet megoldására. Ingyen hitel

nincs! A hitelfelvétel költségekkel és kötelezettségekkel jár. Csak akkor vállalj hitelt, ha a kapcsolódó anyagi terheket is tudod vállalni!

2. Hol lehet hitelt felvenni?

- **Hitelt az arra engedéllyel rendelkező pénzügyi intézménynél lehet felvenni.** A szolgáltatót és a konstrukciót kellő körültekintéssel kell kiválasztani, hiszen a hitelfelvétel jelzáloghiteleknél akár évtizedekre, de még személyi kölcsön esetében is jellemzően több évre szóló kötelezettséget jelent.
- Mindenképpen ellenőrizd, hogy az adott pénzügyi intézmény rendelkezik-e a megfelelő engedélyekkel! Ezt megteheted az MNB honlapján elérhető Piaci szereplők keresése menüpontban: <https://www.mnb.hu/felugyelet/engedelyezes-es-intezmenyfelugyeles/piaci-szereplok-keresese> .

3. Mire kell figyelni a hitel kiválasztásakor?

- **Soha nem kell azonnal dönteni!** Az előzetes tájékozódást, tanácsadást követően kérj időt, hogy átgondolhasd az ajánlatot. Vizsgáld meg több lehetőséget más szolgáltatónál is! Ehhez érdemes elkérni az ügyintézőtől a hiteltermékre vonatkozó tájékoztatót, amelyet ingyen rendelkezésre kell bocsátaniuk.
- **Minden esetben kérdezz rá a futamidő hosszára!** Érdemes összehasonlítani a különböző futamidejű ajánlatokat is, így láthatod, hogy rövidebb vagy éppen hosszabb idő alatt mekkora törlesztőrészekre számíthatsz. Fontos, hogy a hosszabb futamidő alatt összességében nagyobb összegű kamatot kell megfizetned. Kérd el az ügyintézőtől a törlesztési táblázatot, hogy otthon is tanulmányozhasd!
- **Kérdezz rá a hitelfelvétellel járó költségekre,** és arra is, hogy a futamidő alatt ezek hogyan változhatnak!
- **Kérj tájékoztatót arról, hogy mekkora a kamat mértéke, valamint arról, hogy a hitel fix vagy változó kamatozású!** A jelzáloghitelek kamatkockázatairól és a fix kamatozású konstrukciók előnyeiről olvasd el az MNB tájékoztatóját a Pénzügyi Navigátor honlapon! A tájékoztató elérhető a <https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/hitel-lizing/jelzalog-hitelek/jelzaloghitelek-kamatkockazatai> címen.
- Kérdezz rá arra is, hogy a hiteltermékhez kapcsolódóan milyen járulékos szolgáltatásokat kötelező, illetve lehetséges igénybe venni! Ilyen lehet például a fizetési számla (bankszámla vagy más néven folyószámla), illetve különböző biztosítási vagy megtakarítási termékek.
- Érdeklődj azoknak a szolgáltatásoknak a kondícióiról, amelyeket a hiteltermék mellett kötelező vagy érdemes igénybe venni!
- Kérj egy listát arról, hogy milyen dokumentumokat kell majd benyújtani a hitelfelvételhez, illetve milyen feltételei vannak az igénylésnek!
- Kérdezz rá, hogy milyen biztosítékokat kell nyújtanod, és mi történik akkor, ha valamilyen oknál fogva nem tudod időben fizetni a hitelt!
- Lakáshitel felvételekor vedd számításba az MNB által minősített fogyasztóbarát lakáshiteleket is, amelyekről bővebb tájékoztatás az alábbi linken érhető el: <https://minositetthitel.hu/> !
- Személyi kölcsön felvételekor vedd számításba az MNB által minősített fogyasztóbarát személyi hiteleket is, amelyekről bővebb tájékoztatás az alábbi linken érhető el: <https://www.mnb.hu/mszh> !

- **Kizárólag akkor írd alá a szerződést, ha minden kérdésére választ kaptál és a szerződés valamennyi rendelkezését érted!**

4. Mekkora a vállalható törlesztőrészlet?

- Hitelfelvétel előtt mindig mérd fel, hogy adott időszakban, például havonta, mekkora törlesztőrészletet tudsz vállalni!
- Ehhez **készíts családi költségvetést**: összegezd a család bevételeit és kötelező kiadásait!
- Számolj azzal is, hogy egy esetlegesen megemelkedő törlesztőrészletet tudnál-e fizetni!
- **Gondolj a váratlan kiadásokra és helyzetekre is**, mint például a betegség vagy a munkahely elvesztése!
- Érdeklődj a hitelfedezeti biztosításról, amely váratlan élethelyzetek esetén bizonyos ideig mentesít a törlesztőrészletek fizetése alól! Kérdezz rá a biztosítási díj összegére, a fizetési ütemezésre és a módosítás feltételeire!
- A kiadástervezéshez **használd a Pénzügyi Navigátor honlapon elérhető [Háztartási költségvetés-kalkulátort!](#)**

5. Hogyan lehet összehasonlítani különböző hiteltermékeket?

- A különböző hitelek összehasonlításának egyik **legegyszerűbb módja a THM-ek, azaz a teljes hiteldíj mutatók összevetése**. Ez a speciális képlet alapján számított mutató tartalmaz minden olyan költséget, díjat, amelyet szerződésszerű teljesítés esetén egy évre vetítve, a tőkén felül fizetni kell a hitelező felé.
- Ilyen fizetési kötelezettségek lehetnek például **a kamat, különféle díjak, jutalékok, adók stb.**
- Mindezek mellett azonban lehetnek olyan tételek, amiket a THM sem tartalmaz, mint például a közjegyzői díj.
- Minél alacsonyabb tehát a THM, annál kedvezőbb a fizetendő teljes hiteldíj, vagyis annál olcsóbb a kölcsön.

6. Milyen futamidőt válasszak?

- A futamidő meghatározhatja a kamat összegét. **Minél hosszabb a hitel futamideje, annál több kamatot fizetsz vissza.**
- Emellett mérlegelned kell azt is, hogy hitelfelvétel célja és a futamidő hossza arányos legyen.

GYORSKÖLCSÖNÖK

1. Mi a gyorskölcsön?

- **A gyorsan és könnyen felvehető, rövid futamidejű, kisösszegű hiteltípus a gyorskölcsön.**
- **Jellemzői:**
 - akár azonnali hitelbírálat;
 - általában fix, de a fedezettel rendelkező hitelekhez képest jóval magasabb kamat;
 - rendszerint fix törlesztőrészlet;
 - jellemzően kezes és fedezet nélkül igényelhető;
 - többnyire 1 000 000 forint alatti összeg;
 - egyes esetekben adósságrendezési célra is kínálják.

2. Mit kell átgondolni a gyorskölcsön felvétele előtt?

- **Ne hozz elhamarkodott döntést!** A gyorskölcsön is egy hitel, amit hónapokon vagy akár éveken át tartó törlesztéssel, kamatostól vissza kell fizetned!
- **Készíts családi költségvetést!** Ehhez segítséget nyújt a Pénzügyi Navigátor weboldalon található [Háztartásiköltségvetés-kalkulátor](#).
- Mérlegeld, hogy mindenképpen szükséged van-e ilyen típusú hitelre!
- Gondold végig, hogy a teljes futamidő alatt tudod-e majd fizetni a törlesztőrészletet!
- **Úgy tervezz, hogy maradjon pénzed a váratlan helyzetekre!**
- Keresd a teljes futamidőre fix kamatot biztosító lehetőségeket!
- **Ellenőrizd a futamidő hosszát!** A rövidebb futamidő magasabb törlesztőrészlettel jár.
- Nézz utána a THM (teljes hiteldíj mutató) értékének, hiszen ez mutatja meg a hitelhez kötődő költségeket, díjakat!
- **A gyorskölcsönökkel rövid idő alatt pénzhez juthatsz, ez azonban extra szolgáltatási díjakkal is járhat.** Ezek az extra szolgáltatások általában az ügyfél kényelmét szolgálják. Tartalmazhatnak biztosítást vagy gyorsabb ügyintézését – akár az ügyfél otthonában is –, amelynek díjai jelentősen emelhetik a felvett hitel költségeit, és egyes esetekben ezen díjakat, költségeket a THM nem tartalmazza! Az összes költséget tekintve a gyorskölcsön az egyik legdrágább hiteltípus.
- Gondold át, hogy a cél, amit gyorskölcsön felvételével kívánsz elérni, nem valósítható-e meg kedvezőbb THM-értékkel bíró, akár fedezett hitellel!
- Kizárólag a megfelelő engedéllyel rendelkező pénzügyi intézménynél vegyél fel hitelt! Ebben segít az MNB honlapján elérhető Intézménykereső.

3. Mire kell figyelni az „akciós hiteleknél”?

- Mindig légy körültekintő, alaposan ismerd meg a hitel részleteit, és kérdezz rá az alábbiakra!
 - meddig tart az akciós időszak;
 - milyen egyéb feltételei vannak a hitelfelvételnek;
 - milyen feltételek lépnek életbe az akciós időszak után;
 - milyen költségekkel jár, ha késel a törlesztéssel;
 - vannak-e kapcsolódó szolgáltatások, és ha igen, milyen költségekkel jár, ha azokat lejárat előtt felmondod!

ADÓSSÁGOK KÉZBEN TARTÁSA

1. Biztosan vállalható a hitel?

- Egy hitel törlesztése minden esetben megterheli a családi kasszát.
- Nem mindegy azonban, hogy pénzügyi lehetőségeinkhez illeszkedően vállaltuk-e a törlesztési terhet, vagy ennek teljesítése túlzott terhet jelent.
- Hogyan tarthatjuk kézben hiteltartozásainkat? Mely termékek igényelnek különös körültekintést és megszabadulhatunk-e a drágább adósságtól?

2. Elkerülhető vagy nélkülözhetetlen?

- Hitelfelvétel előtt mindig gondoljuk át, hogy valóban szükségünk van-e a megvásárolni kívánt termékre/szolgáltatásra, vagy épp valós-e a hitellel elérni kívánt célunk? **Nem mindegy, hogy valamit akarunk, vagy valóban szükségünk van rá!**
- Számolnunk kell azzal is, hogy milyen mértékű terhet bír el a háztartásunk – **tervezzük be a várható törlesztőrészt havi rendszeres kiadásaink közé!** Halasztható vásárlás esetén próbáljuk pénzügyi tervezéssel, takarékosággal összegyűjteni a hiányzó fedezetet.
- A hiteleknél olyan összeget költünk el, amellyel jelenleg még nem rendelkezünk, azaz időben előre hozzuk a vásárlásunkat. **Hitelfelvétellel lényegében előre elköltjük a pénzünket.** Ezzel a jövőben kevesebb lesz a szabadon felhasználható jövedelmünk, hiszen annak egy részét törlesztésre kell fordítanunk. **Ráadásul a kölcsön igénybevétele a fizetendő kamat és egyéb díjak miatt további kiadásokkal is jár.**
- Ezért hitelfelvétel előtt általában **érdemes előre, célzottan takarékoskodni, és a lehető legnagyobb „önrészt” összegyűjteni, mivel így jelentősen csökkenthető a szükséges hitelösszeg,** valamint a kapcsolódó banki költségek (kamatok, díjak) mértéke. Ráadásul egy alacsonyabb törlesztőrészlet kevésbé terheli meg a családi kasszát, így kisebb eséllyel esünk késedelembe.

3. Drágább és olcsóbb hitelek? Legyünk óvatosak a drága hitelekkel!

- A különböző hitelek költségei nagymértékben eltérhetnek!
- **Az első lépés a hitelfelvétel céljának meghatározása.** Amennyiben ezt pontosan meghatároztuk, könnyebben találunk hozzá megfelelő hitelt is.
- A havi vásárlási kiadások finanszírozására lehet, hogy első ránézésre egy hitelkártya gyors és kényelmes megoldásnak tűnik, de hitelkártyánk használatakor sem a saját pénzünket költjük. Ráadásul **a hitelkártya az egyik legdrágább hitel, melynek teljes költsége akár 40-50% körüli is lehet!**
- Sok esetben egy folyószámlahitel vagy épp egy áruhitel jóval olcsóbb megoldást jelenthet.

4. Hasonlítsuk össze az ajánlatokat, tájékozódjunk a minősített fogyasztóbarát konstrukciókról!

- Amennyiben pénzügyi céljaink eléréséhez mindenképp hitelfelvétel szükséges, a döntés előtt vizsgáljuk meg és hasonlítsuk össze több intézmény ajánlatát az [MNB hitel- és lízingtermék összehasonlító oldalának segítségével.](#)
- **Vegyük számításba az MNB által ajánlott Minősített Fogyasztóbarát Személyi Hiteleket,** melyek a piaci viszonyokhoz képest kedvezőbb feltételekkel érhetőek el.
- Míg a jelenlegi piaci ajánlatok között található olyan hitelkártya-terméket, amelynek teljes hitelköltsége (THM) 50% feletti, **egy Minősített Fogyasztóbarát Személyi kölcsön THM maximuma 20% alatt marad.**

BABAVÁRÓ HITEL VÁLÁS ESETÉN

1. Milyen esetekben veszíthetjük el az elnyert támogatást?

Az igényléskor számos kritériumnak szükséges megfelelnünk, emellett pedig – mint minden támogatási formánál – néhány kötelezettséget is vállalnunk kell ahhoz, hogy a jogosultak legyünk az állami kedvezményekre, valamint, hogy ne veszítsük el azokat.

2. A következő esetekben számíthatunk szankciókra:

- Amennyiben nem születik gyermek a folyósítást követő 5 évben, akkor az igénybe vett kamattámogatást egy összegben vissza kell fizetni, a hitel pedig piaci kamatozású személyi kölcsönné alakul át. Ha a gyermekvállalás egészségügyi okok vagy megváltozott munkaképesség miatt hiúsul meg, akkor a kamattámogatás megszűnése és visszafizetése alól az illetékes járási hivatal méltányossági felmentést adhat. Ehhez azonban szükséges, hogy 5 éven belül szabályosan benyújtsák az erre vonatkozó kérelmet. Amennyiben a hivatal a kamatmentesség megszűnése és/vagy a támogatás visszafizetése alól mentességet ad, akkor az erre vonatkozó határozatot kell a bank részére eljuttatni.
- Ha az igénylők elválnak:
 - Ha nem született gyermek az első 5 évben, akkor az igénybe vett kamattámogatást 120 napon belül egy összegben vissza kell fizetni, a hitel pedig piaci kamatozású lesz. Amennyiben a folyósítást követően kiderült ok folytán igazoltan nem lehet gyermek a családban, méltányossági kérelmet lehet benyújtani az illetékes kormányhivatalhoz, hogy a visszatérítendő kamattámogatás megfizetésére felmentést engedélyezzen. Részletfizetést akkor engedélyez a kormányhivatal, ha a kamattámogatás egyösszegű megfizetése családi, jövedelmi, vagyoni és szociális körülményeire is tekintettel aránytalanul súlyos terhet jelentene. Amennyiben született gyermek, akkor a támogatást nem kell visszafizetni, viszont a továbbiakban piaci kamatozású lesz a hitel. A házasság felbontásáról szóló jogerős bírósági ítéletet annak kézhezvételétől számított 30 napon belül be kell mutatnotok a banknak.
 - Ha a válást követően egyikük újraházasodik (és az előző házasságból nem volt gyermeke), és megfelelnek az igénylés feltételeinek, akkor a gyermekvállalásra rendelkezésre álló 5 év újra kezdődik, a Babaváró támogatás kedvezményei pedig igénybe vehetők. A válást a házasság felbontásáról vagy érvénytelenné nyilvánításáról szóló bírósági határozattal kell igazolni.
- Ha a pár külföldre költözik és ezáltal megszűnik a magyarországi lakcímük, akkor 120 napon belül, egyösszegben vissza kell fizetni az igénybe vett támogatás összegét, a hitel pedig piaci kamatozású személyi kölcsön lesz a továbbiakban. A magyarországi lakcím megszűnését 30 napon belül kell a bank felé jelezni.
- Ha a támogatással érintett kiskorú gyermek nem él tovább az igénylőkkel egy háztartásban, a kamattámogatást egy összegben vissza kell fizetni, a hitel pedig piaci kamatozású lesz. Az elköltözést 30 napon belül jelenteni kell a banknak.
- Amennyiben a házaspár egyik tagja a folyósítást követő 5 éven belül meghal, akkor a kölcsön nem alakul át piaci hitellé, a kamatmentesség megmarad, természetesen a

korábban igénybe vett kamatkedvezményt sem kell visszafizetni. Ha az 5 éves időszakon belül az özvegy újra házasodik, akkor a gyermekvállalási időszak is újraindul.

Jó tudni! Ha a fenti esetek közül csak egy is bekövetkezik, akkor az alapeseti kamattámogatás megszűnik, vagyis az addig igénybe vett kamatkedvezmény mértékét az igénylőknek 120 napon belül, egy összegben vissza kell azt fizetniük. (Kivételt képez ez alól az az eset, amikor a gyermek megszületését követően válna el a házaspár.) Ezzel egyidejűleg pedig a kölcsön piaci kamatozású személyi kölcsönné alakul és érvényét veszti a 50.000 Ft-ban maximalizált törlesztőrészlet-limit is.

A válást a jogerős bírósági ítélet dátumától számított 30 napon belül be kell jelenteni a hitelező banknál, amely ezután szintén 30 napon belül írásban tájékoztatja az elvált házaspárt a kamattámogatás megszűnéséről, a visszafizetendő kamattámogatás összegéről, illetve a módosult törlesztő részletről.

3. Mennyit veszíthetünk, ha elveszítjük a Babaváró támogatást?

A Babaváró támogatási formát csupán évi 0,5 százalék kezességvállalási díj terheli az igénylők részéről, ugyanis a támogatás miatt a hitel kamatát az állam átvállalja. Ugyanakkor, ha valami oknál fogva nem vagyunk jogosultak a támogatásra, az addig igénybe vett kamattámogatást ki kell fizetni, így nem árt tisztában lenni annak mértékével.

Az Államadósság Kezelő Központ Zrt. által közzétett érvényes referenciamutató befolyásolja a kamatszint mértékét, amelyet támogatott esetben az állam, a támogatás elvesztése esetén viszont az igénylők kötelesek megfizetni. (<https://akk.hu/statisztika/lakascelu-kamattamogatás-babavaro-kolcson>)

A szankcióval érintetteknek 120 napon belül, egyösszegben vissza kell fizetniük a kapott kamattámogatást és a fennmaradó kölcsön egy piaci kamatozású személyi kölcsönné alakul át.

CSOK ÉS CSOK HITEL VÁLÁS ESETÉN

1. Milyen esetekben veszíthetjük el az elnyert támogatást?

CSOK támogatás igénybevétele esetén az állam az adott ingatlanra jelzálogjogot és elidegenítési tilalmat jegyez be a felvételt követő 10 évre. Ez azt jelenti, hogy ez alatt az idő alatt az ingatlan nem eladható, vagy ha mégis értékesítenénk, a támogatást a legtöbb esetben vissza kell fizetni.

Válás esetén megoldás lehet, hogy az egyik fél marad a gyermekkel vagy gyermekekkel az ingatlanban, hiszen ez esetben nem adják el a lakást és a lakcímük sem változik. Így a támogatást sem kell visszatéríteni.

Fontos kiemelni, hogy a CSOK feltételeinek nemcsak igénylése előtt, hanem az igénylése után is meg kell felelni.

Jogsabályi feltételek megszegését jelenti:

- ha a gyermekvállalás nem teljesül,
- válásra kerül sor az igénylő házaspár között, és ezáltal a gyermekek kiköltöznek az épített, vagy vásárolt ingatlanból, melyhez a CSOK-ot felhasználták,

- a CSOK tárgyát képező ingatlant kiadják bérbe, azaz az ingatlan a lakáscéltól eltérően kerül hasznosításra,
- az igénylő a jogszabályban foglalt kötelezettségeit úgy szegi meg, hogy valótlan tartalmú nyilatkozatot bocsát a hitelintézet részére,
- a CSOK tárgyát képező ingatlant lebontják, vagy eladják,
- nem annak a támogatott személynek, illetve kiskorú gyermekének lakóhelyül szolgál, aki a támogatás alanya,
- az ingatlan használatát harmadik személy részére átengedik, vagy azon használati, illetve haszonélvezeti jogot alapítanak,
- az igénylők a jogszabályban foglalt okirat bemutatási kötelezettségüknek felszólításra sem tesznek eleget (például használatbavételi engedély nem kerül bemutatásra).

2. CSOK visszafizetés: mekkora összeggel kell számolni?

Az elmúlt időszakban a CSOK-hoz kapcsolódó büntetőkamatot számos változás érintette, azonban 2022. október 1. napjától 5 százalékos mértékű büntetőkamat-plafon került bevezetésre.

Fontos, hogy a CSOK-ot a gyermekvállalási határidő lejártát követő 120 napon belül kell visszafizetni egy összegben.

Amennyiben a fiatal házaspár gyermekvállalását nem teljesíti, de emberi reprodukcióra irányuló eljárásban részt vett és teljesülnek a Korm. rendelet 57 § (6) bekezdés e) pontjában előírt egyéb rendelkezések, a fiatal házaspárnak kizárólag a megelőlegezett kedvezmény összegét kell visszafizetnie. A reprodukciós eljárásban való részvételről szóló igazolást annak keltétől számított 60 napon belül, de legfeljebb a gyermekvállalásra biztosított határidő leteltéig lehet benyújtani. Ha a fiatal házaspár az igazolást 60 napon túl nyújtja be, úgy a bejelentéstől számított 60 napon belül a hitelintézetten keresztül köteles megfizetni az igazolás kiállítása és a bejelentés időpontja közötti időszakra számított Ptk. szerinti, de 5 százalékot meg nem haladó mértékű késedelmi kamatot.

Ha az otthonteremtési kamattámogatott kölcsönt is felvette a pár, az ott keletkezett kamatkülönbözetest is meg kell fizetniük visszamenőlegesen. A CSOK-hitel egy államilag támogatott jelzáloghitel, vagyis a jogosultság ideje alatt mindenképpen csak az előre meghatározott 3 százalékos kamatot szükséges fizetni. Az ügyleti kamat a CSOK támogatás idején csupán az állami támogatás mértékét határozza meg, ugyanis a 3 százalékos kamaton felüli részt az állam pótolja ki. Amennyiben a házaspár elválik, az állam által kipótolt részt kell visszafizetni, jegybanksi alapkamattal megnövelve.

Azt, hogy pontosan mekkora összeget kell visszafizetni, a kormányhivatal határozza meg, hiszen felmerülhetnek olyan körülmények, amelyek indokolttá és lehetővé teszik a fizetési kötelezettség elengedését részben vagy teljes mértékben.

3. Különös méltánylást érdemlő helyzetek

Bizonyos különös méltánylást érdemlő helyzetekre való tekintettel a kormányhivatal öt évre felfüggesztheti, valamint részben vagy akár teljesen el is engedheti a visszafizetési kötelezettséget. Ha a vállalt gyermek végül egészségügyi probléma miatt nem születik meg

(például meddőség), abban az esetben is vissza kell fizetni a támogatást, de a büntetőkamat nélkül.

Különös méltánylást érdemlő helyzetnek minősül, ha a vállalt gyermek azért nem születik meg, mert

- a pár egyik tagja elhunyt,
- a pár egyik tagja megváltozott munkaképességűvé vált és ezért nem tudták vállalni a gyermeket,
- a gyermek a várandósság 24. betöltött hetét megelőzően halva születik,
- az első vagy második gyermek valamilyen, a rendeletben megjelölt magasabb családi pótlékra jogosító betegséggel vagy fogyatékossgal születik,
- a reprodukciós eljárásban való részvétel sikertelen volt,
- kizáró ok merült fel a reprodukciós eljárás során,
- egészségügyi kockázat miatt nem javasolt a gyermekvállalás.

Emellett szintén különös méltánylást érdemlő helyzetnek minősül az is, ha a támogatás visszafizetése ellehetetlenítené a támogatott személy megélhetését.

4. Kivételes helyzetben kitolható a gyermekvállalás határideje

Előre vállalt gyermekeknél a házaspárra határidő vonatkozik. Egy gyermek vállalása esetén négy év, két gyermek vállalása esetén nyolc év, három gyermek vállalása, illetve a maximális támogatási összeg igénylése esetén pedig összesen tíz év áll rendelkezésre. Ez az alapeset, de vannak kivételes helyzetek, amikor ezek a határidők meghosszabbíthatók:

- örökbefogadásnál: ha az eredeti határidő előtt bemutatod a bank felé az örökbefogadásra való alkalmasságot, akkor a határidő két évvel kitolható,
- orvosi igazolás: ha a házaspár a várandósságnak a gyermekvállalási határidő lejártát megelőzően fennálló tényét orvosi bizonyítvánnyal, a vállalási határidő lejártát követő 90. napig a hitelintézetnek igazolja. A határidő így a várandósság végéig tolódik ki.

Fontos emellett, hogy ha a CSOK-ból nem kulcsra kész lakást veszel, hanem építkezel, akkor a gyermekvállalásra vonatkozó határidőt nem a támogatási szerződés megkötésétől kell számítani, hanem a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténte napjától.