

A K O R M Á N Y

rendelete

a családok támogatásával kapcsolatos kormányrendeletek módosításáról

[1] Az Otthon Start program elindításával a Kormány lehetőséget biztosított a fiatalok számára első saját otthonuk megszerzésére.

[2] A Kormány célja, hogy a bürokratikus akadályok elhárításával – jelen esetben az építés esetére vonatkozó igénylések terén a kiadott engedélyekre vonatkozó határidő-számítás pontosításával – további segítséget nyújtson az igénylőknek. A módosítás elhagyja azon megkötést, hogy csak a 2022. január 1-jét követően kiadott engedélyek fogadhatók el az igénylés során.

[3] E kormányrendeletben foglalt szabályozás további célja az, hogy az Otthon Start lakásprogram elindulása óta szerzett tapasztalatok birtokában a FIX 3%-os lakáshitel igénybevételéhez kapcsolódó egyes jogszabályi feltételeket a felmerülő igényekhez igazítsa a program még nagyobb sikere érdekében.

[4] Magyarország Kormánya az ingatlanforgalom biztonságának, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényben foglalt alapelvek érvényesülésének biztosítása érdekében az országosan egységes jogalkalmazást tűzte ki célul.

[5] A Kormány
a kormányzati igazgatásról szóló 2018. évi CXXV. törvény 281. § (2) bekezdés 5. pontjában kapott felhatalmazás alapján,
a 2. alcím tekintetében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (1) és (2c) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,
a 3. és 4. alcím tekintetében az Alaptörvény 15. cikk (3) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében,
az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet módosítása

1. §

A fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 8. melléklete az *1. melléklet* szerint módosul.

2. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet módosítása

2. §

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvhr.) 15. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A művelés alól kivett területek megnevezését – a (3a)–(10) bekezdésben foglalt eltéréssel – az ingatlan-nyilvántartásért felelős miniszter által a földügyi szakigazgatás hivatalos honlapján közzétett lista tartalmazza.

(3a) Művelés alól kivett terület:

- a) a 17/A. § (3) bekezdésében meghatározott esetben a zártkerti művelés alól kivett terület,
- b) a 17/A. § (4) bekezdésében meghatározott esetben a zártkerti művelés alól kivett terület, mellette feltüntetve a fennálló épület fő rendeltetésének jellege.”

3. §

Az Inyvhr. a következő alcímmel egészül ki:

„14/A. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása

17/A. §

(1) Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelés alól kivett területként történő bejegyzését lehetővé tevő önkormányzati rendeletet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemben meg kell jelölni.

(2) Az Inytv. 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárás eredményeként a zártkerti ingatlant alrészletekre történő bontás nélkül kell a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározottak szerint nyilvántartásba venni.

(3) A zártkerti ingatlan kivett megnevezését a 15. § (3a) bekezdés a) pontja szerinti megnevezéssel kell feltüntetni, ha a kérelem olyan zártkerti földrészletet érintően került benyújtásra, amelyen az ingatlan-nyilvántartás szerint épület nem áll.

(4) A zártkerti ingatlan kivett megnevezését a 15. § (3a) bekezdés b) pontja szerinti megnevezéssel kell feltüntetni, ha a kérelem olyan zártkerti földrészletet érintően került benyújtásra, amelyen az ingatlan-nyilvántartás szerint a kérelem benyújtásának időpontjában épület áll.

(5) A (4) bekezdés szerinti esetben a zártkerti ingatlant zártkerti művelés alól kivett területként az épület fő rendeltetésének megjelölésével együtt kell nyilvántartani.

(6) Ha a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározottak szerint nyilvántartásba vett ingatlanra épület feltüntetése iránti kérelem kerül benyújtásra, a kérelem tartalmára és a kérelemhez csatolandó okiratokra az épület feltüntetésére vonatkozó általános szabályokat kell alkalmazni azzal, hogy az ingatlan művelés alól kivett megnevezését a (4) bekezdés szerinti tartalommal kell nyilvántartásba venni.

17/B. §

(1) Az Inyvtv. 72/E. § (2) bekezdésében meghatározott esetben a kérelemben meg kell jelölni, hogy a zártkerti ingatlanok a megosztása során kialakuló ingatlanok közül mely ingatlan kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározott megnevezéssel nyilvántartásba vételre.

(2) A megosztást a telekalakítási eljárásra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell elvégezni.

17/C. §

Az Inyvtv. 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárás nem mentesíti a tulajdonost a zártkerti ingatlanon fennálló építmény ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez szükséges más hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége alól.”

4. §

(1) Az Inyvhr. 138. § (1) bekezdés 6. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A jogok, tények és adatok változásának bejegyzéséről rendelkező döntést közölni kell)

„6. valamennyi tulajdonostárssal, ha tulajdoni hányadot érintő tulajdonjog-bejegyzés történik, kivéve ha a bejegyzés végleges vagy jogerős hatósági, illetve jogerős bírósági határozaton alapul,”

(2) Az Inyvhr. 138. § (1) bekezdése a következő 13. ponttal egészül ki:

(A jogok, tények és adatok változásának bejegyzéséről rendelkező döntést közölni kell)

„13. az ingatlan tulajdonosával, az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezettel és mindazokkal, akiknek a bejegyzett joga vagy a javukra bejegyzett tény a módosuló vagy törlendő jogra vagy tényre vonatkozik.”

5. §

Az Inyvhr.

- a) 19. § (3) bekezdésében az „ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.)” szövegrész helyébe az „Inyvtv.” szöveg,
 - b) 129. §-ában a „határozatban” szövegrész helyébe a „döntésben” szöveg,
 - c) 138. § (1) bekezdésében a „bejegyzéséről rendelkező” szövegrész helyébe a „bejegyzése tárgyában hozott” szöveg
- lép.

3. A kistélepüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet módosítása

6. §

A kistélepüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet 9. § (3) bekezdés b) pontjában az „a 8. § (1) bekezdésében” szövegrész helyébe az „a 8. § (1) vagy (2) bekezdésében” szöveg lép.

4. Az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet módosítása

7. §

Az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet] 4. § (3) bekezdés *b)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E § alkalmazásában nem minősül saját tulajdonú belterületi lakóingatlan, 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)

„*b)* olyan lakóingatlanal rendelkezik vagy rendelkezett, amelyet lebontott vagy lebontatott, vagy amelynek a lebontását az építésügyi hatóság elrendelte, vagy”

8. §

(1) A 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet 4. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) A (4) bekezdés alkalmazásában az egyidejűség nem állapítható meg, 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.”

(2) A 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet 4. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Építés esetén a kölcsön igényelhető

a) véglegessé vált építési engedély birtokában új otthon építéséhez,

b) egyszerű bejelentés megtétele esetén új otthon építéséhez, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer által előállított igazoló dokumentum vagy az egyszerű bejelentés tudomásulvételéről szóló értesítés birtokában (a továbbiakban az a) és b) pont szerinti dokumentumok együtt: építési engedély).”

(3) A 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet 4. §-a a következő (7a) bekezdéssel egészül ki:

„(7a) A kölcsön a véglegessé vált használatbavételi engedély esetén 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 építtet, és amelyet első ízben, természetes személy részére értékesítenek.”

(4) A 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet 4. §-a a következő (14) és (15) bekezdéssel egészül ki:

„(14) A (3) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben az igénylő köteles a bontás tényét az építésügyi hatóság által kiállított, a lakóépület elbontásáról szóló hatósági bizonyítvánnyal igazolni.

(15) A (3) és (4) bekezdésben foglaltakról az igénylő a társadalompolitika összehangolásáért felelős miniszter által a Kormány honlapján közzétett nyilatkozatminta szerint nyilatkozik.”

9. §

(1) A 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A kölcsön igénybevételenek feltétele, hogy)

„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 – vagy az Európai Unió intézménye számára az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam területén – folytatott keresőtevékenysége alapján e másik állam vagy a nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozik, vagy a nemzeti köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó közép fokú 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 nemzeti köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó közép fokú 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 vagy az Európai Unió intézménye számára az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam területén 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, 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,

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 – vagy az Európai Unió intézménye számára az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam területén – folytatott keresőtevékenysége alapján e másik állam vagy nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott, vagy a nemzeti 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.”

(2) A 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet 8. § (2) bekezdés *f)* pont *fb)* alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A kölcsön igénylésekor az igénylő nyilatkozik annak tudomásulvételéről, hogy)

„*fb)* 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 vásárlása esetében a kölcsön teljes összege a használatbavételi engedély bemutatását megelőzően is folyósítható, azzal, hogy ebben az esetben a kamattámogatási időszak a vásárolt új otthon használatbavételi engedélyének hitelintézet részére való bemutatását követő napon kezdődik;”

(3) A 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet 8. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az (1) bekezdés *c)* pontjában foglaltakat nem kell alkalmazni, ha az igénylő a fővárosi és vármegyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalának végleges határozata alapján gyermekek otthongondozási díjában vagy ápolási díjban részesül, vagy ha a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés 11. pontja szerinti megváltozott munkaképességű személynek minősül.”

10. §

A 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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, kivéve, ha a visszafizetésre kötelezésre a lakáscélú állami támogatás vagy államilag támogatott lakáscélú kölcsön igénybevétele fejében teljesítendő gyermekvállalási kötelezettség részleges vagy teljes sikertelensége miatt került sor, és az érintett ezzel kapcsolatban benyújtott – megváltozott munkaképességű személlyé válás, a gyermek meghatározott típusú betegsége vagy fogyatékossága, meghatározott számú emberi reprodukciós eljárásban való eredménytelen részvétel vagy ilyen eljárásban való részvételt kizáró vagy arra alkalmatlanná tévő egészségügyi ok felmerülése, vagy a gyermekvállalás orvosilag igazolt ellenjavalltsága indokára alapított – méltányossági kérelmének a kormányhivatal helyt adott, és az igénylő ennek tényét a méltányossági határozat – a kölcsönkérelemmel együttes – benyújtásával igazolja.”

11. §

A 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet 19. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A (2) bekezdés a) pontjában és a (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően – az igénylő hitelintézethez intézett kérelme és megfelelő pótfedezet bevonása esetén – a készülségi fok eléréséhez a kölcsön összege előzetesen is folyósítható, azzal, hogy a kölcsön első részleteként folyósított összeg nem haladhatja meg a kölcsön összegének 30 százalékát.”

12. §

A 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet

- a) 4. § (3) bekezdés a) pontjában a „rendelkezett” szövegrész helyébe a „rendelkezik vagy rendelkezett” szöveg,
- b) 4. § (3) bekezdés c) pontjában a „lakik” szövegrész helyébe a „lakik vagy elidegenített ingatlan esetében az elidegenítéskor ugyanazon haszonélvező lakott” szöveg
- c) 4. § (9) bekezdésében az „állapotát” szövegrész helyébe az „állapotát ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján – a (13) bekezdésben foglaltak figyelembevételével –” szöveg,
- d) 8. § (2) bekezdés c) pont *cd)* alpontjában az „az 1. melléklet szerinti tartalommal” szövegrész helyébe az „a kormányzati portálról letölthető nyilatkozat szerinti tartalommal –, hogy” szöveg,
- e) 9. § (5) bekezdés c) pontjában az „ideértve az élettársat is” szövegrész helyébe az „az élettársa” szöveg,
- f) 14. § (3) bekezdésében a „10 napos” szövegrész helyébe a „14 napos” szöveg, továbbá a „követő 10. naptól” szövegrész helyébe a „követő legkésőbb 10. naptól” szöveg lép.

13. §

Hatályát veszti a 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet

- a) 4. § (3) bekezdés c) pontjában a „vagy rendelkezett” szövegrész,
- b) 4. § (8) bekezdésében az „otthon vásárlásához” szövegrész,
- c) 4. § (8) bekezdésében a „kölcsönkérelem elbírálása során” szövegrész,
- d) 1. melléklete.

5. Záró rendelkezések

14. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Az 4. alcím az e rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Orbán Viktor s.k.
miniszterelnök

1. melléklet a .../2025. (....) Korm. rendelethez

1. A fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 8. melléklete a következő 62. ponttal egészül ki:

(A kormányablakban azonnal intézhető ügyek)

„62. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 83. § (3) bekezdése szerinti hatósági bizonyítvány iránti kérelem”