



ISBN XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
ISSN 2061-4055  
Debrecen 2010

Szerző:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

---

Nyomdai kivitelezés:  
CENTER-PRINT Kft.  
4025 Debrecen, Nyugati u. 5-7.  
[www.centerprint.hu](http://www.centerprint.hu)

---

Látvány:  
GEREBENICS PÉTER  
[pgerebenics@gmail.com](mailto:pgerebenics@gmail.com)

A kiadvány a Fogyasztóvédők Magyarországi Egyesülete gondozásában az Új Magyarország Fejlesztési Terv keretében elnyert, „A fogyasztói tudatosság növelése a civil szerepvállalás erősítésével, a fogyasztók tájékoztatása, tanácsadás és oktatás révén” című és TÁMOP-5.5.6-08/2-2008-0011 azonosítójú program keretein belül valósul meg.

Projekthelyszín:  
4025 Debrecen, Piac u. 1-3. 6. em. 69.  
Tel./fax: 52-784804  
[www.fogyasztovedok.hu](http://www.fogyasztovedok.hu)

# Tartalomjegyzék

Előszó	6
1. Építkezés, Lakásfelújítás általában	6
1.1 Mielőtt belevágnánk: néhány jó tanács	7
1.2 Törzsvásárlói kártya – néha aranyat ér	7
2. Jogi Háttér	8
2.1 A vállalkozási szerződésről	8
2.1.1 Mi történik, ha nem születik írásbeli szerződés?	8
2.1.2 Hogyan írjunk szerződést?	9
2.1.3 Mit tartalmazzon a szerződés?	10
2.2 Jótállás	10
2.2.1 A jótállásról általában	10
2.3 Az új építésű lakásokra vonatkozó kötelező jótállás	13
2.3.1 Mi minősül lakásnak?	13
2.3.2 Kit terhel a jótállási kötelezettség?	14
2.3.3 Mennyi időre szól a jótállás, ki és kívül szemben érvényesítheti?	14
2.3.4 A jótállási jegy	14
2.4. Egyes javító-karbantartó szolgáltatásokra vonatkozó kötelező jótállás	16
2.4.1 Mennyi a jótállás időtartama?	17
2.4.2 Jótállási jegy – javító karbantartó szolgáltatás	17
2.4.3 Mit kell tenni panasz esetén?	18
2.5 A kötelező alkalmassági idő	19
2.5.1 Letelt a jótállás, van még szavatosság?	19
2.5.2 Gyakorlati példa	20
2.5.3 Kötelezően tíz éves alkalmassági idővel bíró termékek	21
2.5.4 Kötelező öt éves alkalmassági idővel bíró termékek	21
3. Építőanyagok megfelelőisége	22
3.1 Hogyan lehet a megfelelőséget igazolni?	23
3.1.1 A szállító megfelelőség igazolása	23
3.1.2 A kijelölt szervezet megfelelőségi tanúsítványa	23
3.1.3 Mit jelent a CE jelölés?	24
3.2 Hol, milyen építőanyagot vásároljunk	25
3.3 Építőanyagok címkézése, csomagolása	25
3.4 Kivel érdemes dolgoztatni – a jó szakember ismervei	26
3.5 Tűzépítésekkel kapcsolatos tipikus panaszok	27
4. Megéri számla nélkül?	27
4.1 A számla adattartalma az áfa törvény alapján	28
4.2 Miért is fontos a számla?	29
5. Nyílászárók	30
5.1 A leggyakoribb problémák	30
6. Kimaradt anyagok – építési hulladék	34
6.1 Mit kezdjünk a hulladékkal?	34
6.2 Mit kezdjünk a kimaradt anyagokkal?	35
7. Az építési engedély	35
7.1 Mihez kell építési engedély?	36
7.2 Biztosan engedélykötelesek az alábbi tevékenységek:	36
7.3 Az engedély iránti kérelem	37
7.4 Mennyibe kerül az engedély iránti kérelem?	37
7.5 Gyakrabban előforduló illetékösszegek	38
7.6 Benyújtandó iratok	38
7.7 Az építési jogosultság igazolása	39
7.8 A kérelem elbírálásának határideje	40
7.9 Jogorvoslat – ha a hatóság döntését jogsértőnek találjuk	41
7.10 Az építkezés megkezdése és az engedély érvényessége	41
7.11 Engedély nélküli építkezés	41
7.12 Mihez nem kell építési engedély?	42
8. A panelprogramról	43
8.1 A panelprogramban támogatott tevékenységek	43
8.2 Gyakori problémák	44
8.3 Lehetséges megoldások	45
9. A lakáselőtakarékosságról	45
9.1 Mi minősül lakáscélnak?	47
9.2 A lakáscél megvalósulásának igazolásához szükséges dokumentumok	48
9.3 Mikor, kinek érdemes igénybe venni?	49
9.4 Kockázatok	49
Fogalomtár	51
A Fogyasztóvédők Magyarországi Egyesületének ügyfélszolgálati címei és elérhetőségei	68
A Békéltető testületek elérhetőségei	69
Levélminták	74



## Előszó

Az építőipar gyengélkedése ellenére – vagy épp ebből kifolyólag – viszonylag nagy számú panasz érkezik tanácsadó irodáinkba építkezéssel, lakásfelújítással, lakásvásárlással kapcsolatban. Ez a tendencia, valamint a típusproblémák észlelése adta az íhletet fogyasztóvédelmi zsebkönyv sorozatunk jelen darabjának elkészítéséhez. A kiadvány célja, hogy közérthető formában nyújtson tájékoztatást a témával kapcsolatos fogyasztói jogokról, egyszersmind jól forgatható, hasznos útravalója legyen mindazoknak, akik jogaikat kívánják érvényesíteni, vagy épp egy esetleges vitát szeretnének megelőzni.

### 1. Építkezés, Lakásfelújítás általában

Az építkezés során számos problémával, döntési helyzettel találkozik a fogyasztó, és laikusként sokszor kiszolgáltatottnak érzi magát a vonatkozó jogszabályi és szakmai ismeretének hiánya miatt, még akkor is, ha egyébként jól hasznosítható tapasztalatokkal rendelkezik ezen a téren.

Nem is csoda ez, hiszen számos jogforrás tartalmaz széttagoltan lényeges rendelkezéseket, melyek félreértése, vagy nem ismerése gyakran konfliktusok forrása. Természetesen nem lehet cél, hogy mindenki kívülről fújja a törvényeket, de bizonyos szintű ismeretük, vagy legalább megismerhetőségük létfontosságú. E könyv szerzőjének meggyőződése, hogy mindenkinek joga van a lehető legszélesebb körű információkhoz, hogy azok birtokában hozhasson felelősségteljes döntést. Egy otthon felépítése, vagy felújítása bonyolult folyamat, körültekintést és tervezést igényel.

## 1.1 Mielőtt belevágnánk: néhány jó tanács

Ha lakásfelújításra adjuk a fejünket, fontos, hogy legalább egy minimális költségvetést készítsünk. Általános tapasztalat, hogy sokszor a munkák elvégzéséhez szükséges apróságok beszerzése sokkal nagyobb kiadási tételt jelent, mint amit elsőre gondolnánk. Elsőként fontos tisztázni, hogy mennyi építőanyagra lesz szükség. Ezt a mérnöktől, kisebb munkák esetében a mesterektől tudhatjuk meg, esetleg magunk is kiszámolhatjuk. Több gyártó lehetővé teszi a weboldalán ingyenes kalkulátorok használatát, amely szintén megkönnyítheti a tervezést.

Ha már tudjuk, hogy miből mennyit akarunk vásárolni, a következő lépés a piac feltérképezése. Egy építkezés/lakásfelújítás hatalmas összegeket emészt fel, általában igen sok különböző termék megvásárlása szükséges, és nem árt tudni, hogy sokszor nem éri meg mindent egy helyen beszerezni. A legtöbbször a kényelmisség és az időhiány miatt hajlamos az ember egy helyre és minél kevesebb alkalomra koncentrálni az anyagbeszerzést. Sokan nem tudják, hogy 1-1 terméken is viszonylag nagy összeget, egy komplett felújításon pedig egészen hihetetlenül sokat lehet spórolni, ha körbejárunk néhány szaküzletet. Egy példával szemléltetve: adott egy áruház, ahol a csempéktől és kerámiáktól kezdve a szerszámokon át a csapokig minden megvan egy komplett fürdőszoba felújításához. Ezek közül a legtöbb dolog valóban olcsó is, ám például a szükséges szerelvények (csapok, sarokszelepek, kiegészítő csövek) egy szerelvény szaküzletben lényegesen olcsóbban és lényegesen nagyobb választékban beszerezhetők. A szakemberek tanácsa aranyat érhet, többnyire bevált márkákkal és bevált üzletekkel dolgoznak.

## 1.2 Törzsvásárlói kártya – néha aranyat ér

Ha tudjuk, hogy nagyobb összeget fogunk elkölteni ugyanazon a helyen, lehetőség szerint igényeljünk törzsvásárlói/pontgyűjtő

kártyát, így legalább az elköltött pénzmennyiség egy részét kedvezmények, vagy levásárolható pontok formájában viszontláthatjuk.

## 2. Jogi Háttér

### 2.1 A vállalkozási szerződésről

§ Vállalkozási szerződés alapján a vállalkozó valamely dolog tervezésére, elkészítésére, feldolgozására, átalakítására, üzembe helyezésére, megjavítására vagy munkával elérhető más eredmény létrehozására, a megrendelő pedig a szolgáltatás átvételére és díj fizetésére köteles.

Az építkezésekkel, lakásfelújításokkal kapcsolatos fogyasztói jogviták jelentős hányadában problémát okoz annak rekonstrukciója, hogy a felek eredetileg miben állapodtak meg, milyen munkák elvégzésére kötelezte magát a vállalkozó, milyen jótállási és vitarendezési feltételekben állapodtak meg, volt-e kikötve kötbér a késedelmes teljesítés esetére, mi volt a munka kikötött ellenértéke stb.

Ezek a kérdések vita esetén könnyen eldönthetőek, ha a felek között írásbeli szerződés születik, amelyben igyekeznek rögzíteni a lehető legrészletesebben a megállapodás tartalmát.

#### 2.1.1 Mi történik, ha nem születik írásbeli szerződés?

Szerződést kötni általában szóban is lehet (jogszabály kötelezővé teheti az írásbeliséget, például ingatlan adásvétel esetében), viszont ennek a formának megvan az a hátránya, hogy a tartalmát

nehezebb bizonyítani, illetve az elhangzottakat rekonstruálni. Általános tapasztalat, hogy sokszor a tanúbizonyítás sem elégséges a vita megoldásához. Épp ezért kifejezetten javasoljuk, hogy a kisebb munkáktól eltekintve minden esetben szülessen írásos megállapodás.

## 2.1.2 Hogyan írjunk szerződést?

A szerződéskötés egy folyamat része. Először szükség van két félre, akik jogviszonyba kívánnak bocsátkozni egymással (pl. egy megrendelő és egy munka elvégzésére kiválasztott vállalkozó vagy szakember).

Ezt követően a felek elkezdik kialakítani a majdani szerződés tartalmát, megbeszélik egymással (ritkábban írásban értekeznek), kinek milyen kötelezettsége és joga lesz a leendő szerződésben. A megrendelő megfogalmazza az elérni kívánt eredményt (lakásfelújítás, festés, lakás felépítése, épületgépészeti munkák stb.), míg a vállalkozó közli, mennyi időt és pénzt igényel az elvégzett munka. Ha a felek minden általuk lényegesnek ítélt körülményben megegyeznek, sor kerül a megállapodás rögzítésére.

**Egyszerűbb munkák esetében nem szükséges, de bonyolultabb, engedélyköteles építési feladatokhoz műszaki tervre és a megfelelő engedélyek beszerzésére is szükség lehet.**

Alapesetben az is elegendő, ha kézzel, vagy írógéppel, esetleg számítógéppel megírásra kerül a megállapodást írásba foglaló szerződés, ennek legalább két példányát a felek aláírásukkal ellátják (a vállalkozó cégszerűen, bélyegzővel), keltezik és megőrzik. Nagyobb volumenű munkák esetében érdemes ügyvéd segítségét kérni a szerződés megkötéséhez.



## 2.1.3 Mit tartalmazzon a szerződés?

A szerződés két vagy több fél, joghatás kiváltását célzó, egybehangzó akaratnyilatkozata. Ez azt jelenti, hogy tartalma a felek akarategységén alapul, és be nem tartása esetén az abban foglaltakat ki lehet kényszeríteni. Lényeges tartalmi elemei vállalkozási szerződés esetében:

- a felek pontos megnevezése és címe (vállalkozás esetében a székhely megjelölése)
- az elvégzendő munka pontos leírása és az ellenértéke
- a teljesítés határideje
- a késedelmes teljesítés esetére vonatkozó kötbérkikötés
- a szerződéskötés pontos dátuma és helye
- mellékletként műszaki rajz, műszaki engedély, építési engedély(ek)
- a vállalkozó köteles a munkát saját költségén, gazdaságosan és lehetőleg gyorsan elvégezni.

Érdemes belefoglalni a szerződésbe, hogy a vállalkozó jogosult-e alvállalkozót, vagy más közreműködőt igénybe venni, hiszen sokszor épp azért esik a választás egy mesterre, mert a személyes munkavégzéséhez fűződik a megrendelő bizalma. Ilyenkor kellemetlen lehet, ha mégis valaki más érkezik a megbeszélt időpontban elvégezni a munkát.

## 2.2 Jótállás

### 2.2.1 A jótállásról általában

A Ptk. jótállásra vonatkozó rendelkezése kimondja, hogy aki a szerződés hibátlan teljesítéséért szerződés vagy jogszabály alapján jótállásra köteles, ennek időtartama alatt a felelősség alól csak akkor mentesül, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a



jótállási idő alatt keletkezett hiba miatt a jótállásra kötelezett fél köteles helyt állni (tehát köteles a hibát kijavítani, illetve – lakásról lévén szó – a vételárat leszállítani, szélsőséges esetben pedig egészében visszafizetni).

A jótállás a kötelezettet a jótállási kötelezettséget keletkeztető szerződésben vagy jogszabályban, továbbá a szolgáltatásra vonatkozó reklámban foglalt feltételek szerint terheli. **Új építésű lakások esetében a jótállási kötelezettség jogszabályon alapul**, tehát az abban lefektetett feltételektől a fogyasztó hátrányára nincs lehetőség eltérésre. Kedvezőbb feltételrendszerben való megállapodás azonban elképzelhető.

A jogosult a jótállási határidő alatt bármikor közölheti kifogását a kötelezettel. Természetesen ezt a rendelkezést a rendeltetészerű joggyakorlás és az ésszerűség jogi alapelveivel összhangban kell értelmezni, hiszen a jótállás jogosultjától elvárható és ésszerű magatartás, ha az esetleges kifogását minél hamarabb közölje a kötelezett féllel. Annál is inkább így van ez, mert épületek esetében gyakran előfordul, hogy egy adott hiba következményei (pl. beázás, repedések, süllyedés) idővel egyre súlyosbodnak.

A Ptk. szavatossági jogok gyakorlására vonatkozó szabályait a jótállási jogok gyakorlásánál megfelelően alkalmazni kell. E szabály gyakorlatilag kijelöli a jótállásra kötelezett fél helytállásának kereteit is, azt, hogy mit kell tennie, ha a hibás teljesítés ténye bebizonyosodik.

A törvény értelmében a **hibás teljesítés esetén a jogosult elsősorban – választása szerint – kijavítást vagy kicserélést követelhet**, kivéve, ha a választott szavatossági igény teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettnek a másik szavatossági igény teljesítésével összehasonlítva aránytalan többletköltséget eredményezne, figyelembe véve a szolgáltatott dolog hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát, és a sza-

vatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott kényelmetlenséget. A kicserélés lakások és épületrészek esetében gyakran nem reális, sokkal gyakoribb, hogy a kijavítás lehetetlensége esetén a következő lépcsőben kerül megoldásra az ügy.

A második lépcső: ha sem kijavításra, sem kicserélésre nincs joga a jótállás jogosultjának, vagy ha a kötelezett a kijavítást, illetve a kicserélést nem vállalta, vagy e kötelezettségének nem tud megfelelően eleget tenni – választása szerint – **megfelelő árleszállítást igényelhet vagy elállhat a szerződéstől**. Ehhez még fontos hozzátenni, hogy jelentéktelen hiba miatt nincs helye elállásnak.

Megfelelően végzi el a kötelezett a kijavítást vagy kicserélést, ha – a dolog tulajdonságaira és a jogosult által elvárható rendeltetésére figyelemmel – megfelelő határidőn belül, a jogosultnak okozott jelentős kényelmetlenség nélkül teszi ezt meg.

Gyakori kérdés, hogy mit lehet tenni, ha a kötelezett a hiba kijavításával késlekedik, esetleg a késlekedés kár bekövetkeztével is fenyeget (pl. hibás ajtó, nem megfelelő tetőszigetelés). A törvény erre az esetre azt a szabályt rendeli alkalmazni, hogy ha a kötelezett a dolog kijavítását megfelelő határidőre nem vállalja, vagy nem végzi el, a jogosult a hibát maga kijavíthatja vagy mással kijavíttathatja, ennek igazolható indokolt költségeinek megtérítését pedig a kötelezettől jogosan követelheti.

Előfordul, hogy a jótállási igény közlésekor a teljes vételár még nem került kifizetésre. Hatékony eszköz lehet ilyenkor a törvény azon rendelkezése, mely szerint a jogosult a kijavításig vagy kicserélésig az ellenszolgáltatás arányos részét visszatarthatja. Ezt azonban nem lehet alkalmazni azokban az esetekben, mikor a lakást hitelből vásároltuk, hiszen az ellenértéket ilyenkor már megkapta a kötelezett, a részletek visszatartásával pedig a hitelező bank irányába követünk el szerződésszegést.

## 2.3 Az új építésű lakásokra vonatkozó kötelező jótállás

A Ptk. jótállásra vonatkozó szabályainak, mint háttérjoganyagnak az alapulvételel született meg a 181/2003. (XI. 15.) Korm. rendelet a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról. A rendelet szerint a jótállási kötelezettség kiterjed

- az újonnan épített lakások és lakóépületek meghatározott épületszerkezeteire,
- valamint lakás és épületberendezések beépítésére, illetve beszerelésére és
- e lakóépületek bizonyos, a lakásokat kiszolgáló helyiségeire és azok részeire.

### 2.3.1 Mi minősül lakásnak?

A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező stb.), főzőhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő, folyosó) és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

- a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,
- a főzést, mosogatást és az étkezést,
- a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,
- az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását

A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 8 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi a pihenést és az otthoni tevékenységek folytatását – kivéve a jövedelemszerzést szolgáló munkavégzést – és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

A lakás legalább egy lakószobájának hasznos alapterülete 17 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb legyen. Ezen alapterületbe nem számítható be a lakószobának a főző és/vagy az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légterével közös.

A lakásnak fűthetőnek kell lennie, lehetőleg minden helyiségben a rendeltetésének megfelelő szellőzést, természetes megvilágítást biztosítani kell.

### 2.3.2 Kit terhel a jótállási kötelezettség?

A rendelet alapján jótállásra köteles az építési szerződéssel az építési-szerelési munka elvégzésére kötelezettséget vállaló vállalkozás, építési szerződés hiányában pedig az építési-szerelési munka tényleges elvégzője. Ezek szerint szerződés hiányában is fenn áll a jótállási kötelezettség.

### 2.3.3 Mennyi időre szól a jótállás, ki és kivel szemben érvényesítheti?

A jogszabály értelmében a jótállási kötelezettség az átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontjától számított **három év**. A jótállási jogokat a lakás tulajdonosa, a lakás tulajdonba adásáig a megrendelő a vállalkozóval, vagy a javításra kijelölt szervezettel szemben érvényesítheti.

### 2.3.4 A jótállási jegy

Gyakori kérdés, hogy kell-e kiállítani jótállási jegyet, és ha igen, milyen tartalommal. A rendelet alapján a jótállási igény a jótállási jeggyel érvényesíthető. A rendelet azt is kimondja, hogy a jótállási jegy szabálytalan kiállítása, vagy a jogosult részére történő átadás elmaradása nem érinti a kötelezettségvállalás érvényességét. Ettől függetlenül a jótállási jegy hiánya több szempontból is hátrányos helyzetbe hozhatja a jogosultat, ezért

érdemes a vállalkozás figyelmét felhívni a jótállási jegy hiányára, vagy hiányosságaira. Íme néhány tartalmi elem a teljesség igénye nélkül:


- a jótállás körébe tartozó lakás, kiszolgáló helyiségei, épületeirészei stb. meghatározása;
- a jogosultat a jótállás alapján megillető jogok, azok érvényesíthetőségének határideje és feltételei;
- a vállalkozó és az esetlegesen javításra kijelölt szervezet neve, címe;
- az átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontja.


A vállalkozás a bejelentett jótállási igény alapján **tizenöt napon belül** köteles a hibát megvizsgálni és a jogosult igényéről nyilatkozni.

Néhány példa a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet mellékletéből a kötelező jótállás alá tartozó épületszerkezetekre és épületberendezésekre:

- a lakóépület alapjai, fal- és födém szerkezetei,
- a lakások burkolatai (ideértve a festést, a mázolást, tapétázást is),
- a lakóépület nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei,
- a lakóépület szigetelése és a külső vakolat.
- a főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.) értelemszerűen akkor, ha a lakással együtt kerül átadásra és be van építve,
- a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.),
- a melegvízellátó berendezés (gáz-vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha),
- az épületgépészeti és egészségügyi berendezések (mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb. a hozzá tartozó szerelvényekkel),
- a beépített bútor (beépített ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.),
- a redőny, vászonroló, napvédő függöny,



- 
- a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke, valamint a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal,
  - a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok,
  - a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is, kivéve a közüzemi szolgáltató által jóváírással vagy üzemeltetésre átvett vezetékeket és berendezési tárgyakat;
  - stb, lásd a rendelet mellékletében.

- 
- Minden esetben érdemes a panaszt/jótállási igényt ajánlott, esetleg tértivevényes levélben közölni a vállalkozással, hiszen vita esetén így könnyen bizonyítható az igény közlésének ténye és időpontja.
  - Noha a jótállási jegy nem, vagy nem megfelelő formában történő kiállítása nem érinti a jótállási kötelezettségvállalás érvényességét, minden esetben érdemes kifejezetten, akár írásos formában is felszólítani a vállalkozást az esetleges hiányosságra.
  - Jótállási igényünk közlésének figyelmen kívül hagyása esetén haladéktalanul forduljunk a békéltető testülethez, vagy ügyvédi segítséggel bírósághoz.
  - A jótállási jegyet és az összes egyéb dokumentumot lehetőleg őrizzük meg legalább tíz évig.

## 2. 4. Egyes javító-karbantartó szolgáltatásokra vonatkozó kötelező jótállás

Talán nem annyira közismert tény, de mindenképpen meg kell említeni, hogy nem csupán az új építésű lakásokra és azok épületrészeire, valamint az építőanyagokra vonatkozhat jótállás,

hanem a lakás-karbantartási és -javítási szolgáltatásokra is. Itt tehát nem egy kézzel fogható dolog a jótállás tárgya, hanem egy szolgáltatás.

A vonatkozó kormányrendelet szerint – amennyiben a javító-karbantartó szolgáltatás áfát és anyagköltséget is magában foglaló díja a húszezer forintot meghaladja – a szolgáltatást nyújtó vállalkozót jótállási kötelezettség terheli.

**Fontos kiemelni, hogy a kötelező jótállás nem vonatkozik azokra az esetekre, amikor a javítást a dologra vonatkozó jótállás, vagy szavatosság alapján végzik. Tehát az új építésű lakásra vonatkozó kötelező jótállás alapján elvégzett garanciális javításokra külön jótállás nem vonatkozik a rendelet alapján.**

#### **2.4.1 Mennyi a jótállás időtartama?**

A jótállás időtartama munka elvégzésétől számított hat hónap, attól a naptól számítva, amikor a dolgot a fogyasztó részére a vállalkozó átadja, illetve a dolog üzembe helyezése megtörtént.

#### **2.4.2 Jótállási jegy – javító karbantartó szolgáltatás**

A vállalkozó köteles a fogyasztónak a szolgáltatás díjának átvételekor (de legkésőbb a dolog átadásakor) külön kérés nélkül is jótállási jegyet adni. A jótállási jegyen fel kell tüntetni:

- a vállalkozó nevét és címét;
- az elvégzett munkát, a felhasznált alkatrészeket, anyagokat;
- a szolgáltatás díját;
- a fogyasztót a jótállás alapján megillető jogokat, azok érvényesíthetőségének feltételeit és határidejét;
- a dolog fogyasztó részére történő visszaadásának időpontját;





## **FONTOS:**

A jótállási jegyet magyar nyelven kell kiállítani, és közérthetően kell megfogalmazni, utalnia kell arra, hogy a fogyasztó törvényből eredő jogait nem érinti, egyébként pedig ki kell emelni, hogy nem helyettesítheti a számlát, nyugtát, blokkot.

Szintén meg kell jegyezni, hogy a jótállási jegy szabálytalan kiállítás, vagy a fogyasztó részére történő átadásának elmaradása a jótállási kötelezettségvállalás érvényességét nem érinti.

### **2.4.3 Mit kell tenni panasz esetén?**

A javító-karbantartó szolgáltatással kapcsolatos fogyasztói panasz esetén a vállalkozó köteles jegyzőkönyvet felvenni, amely tartalmazza:

- a fogyasztó nevét, címét
- a fogyasztó által érvényesíteni kívánt igényt
- az elvégzett javító-karbantartó szolgáltatás megnevezését és díját
- a dolog átadása vagy az üzembe helyezés időpontját
- a hiba bejelentésének időpontját
- a hiba leírását
- a kifogás rendezésének módját
- amennyiben a vállalkozó a fogyasztó igényétől eltérő módon kívánja a kifogást rendezni, ezt a jegyzőkönyvben indokolni kell.

A jegyzőkönyv másolata a fogyasztó illeti!

**Mit lehet tenni, ha a vállalkozó nem tud, vagy nem akar nyilatkozni a hiba bejelentésekor annak elintézéséről?**

Ebben az esetben a vállalkozó köteles a fogyasztót értesíteni a panasszal kapcsolatos álláspontjáról legkésőbb három munkanapon belül.





## **FONTOS:**

A vállalkozó a dolgot jótállási kötelezettségén alapuló kijavításra elismervény ellenében köteles átvenni. Ebben fel kell tüntetni a fogyasztó nevét és címét, valamint a dolog pontos és egyértelmű beazonosításához szükséges adatokat, az átvétel idejét, illetve azt az időpontot, amikor a fogyasztó a kijavított dolgot átveheti. Ha a dolog 10kg-nál nehezebb, vagy tömegközlekedési eszközön kézipoggyászként nem szállítható, a vállalkozó köteles helyben javítani, vagy gondoskodni annak szállításáról is. Ezt a szabályt természetesen csak akkor kell alkalmazni, ha a javításra a jótállás keretében kerül sor. Ha jótállás, vagy szavatosság körén kívül szeretnénk valamit javíttatni (pl. nem vonatkozik a dologra jótállás, vagy már letelt) a szállítás költsége minket terhel.

## **2.5 A kötelező alkalmassági idő**

Laikusok számára sokszor okoz nehézséget a jótállás és a szavatosság közötti különbségtétel. A lényegi határvonalat talán a bizonyítási kényszer, illetve a bizonyítatlanság terhének viselése jelenti. A jótállásra köteles fél ugyanis mindaddig nem szabadul a hibás teljesítés miatt fennálló kötelezettségektől (kijavítás – kicserélés, illetve vételár leszállítás – fogyasztó elálláshoz való joga), amíg be nem bizonyítja az igény megalapozatlanságát, konkrétan azt, hogy a hiba a szerződés megkötését követően keletkezett, illetve annak oka a nem rendeltetésszerű használat.

### **2.5.1 Letelt a jótállás, van még szavatosság?**

A jótállási idő lejártá nem feltétlenül jelenti azt, hogy a fogyasztó hiba esetén már nem léphet fel a vállalkozással szemben az esetleges igényérvényesítés szándékával. A Ptk. szavatosságra vonatkozó szabálya szerint ugyanis fogyasztói szerződések esetében a szerződés megkötésétől számított két évig (tartós hasz-

nálatra rendelt dolgok esetében pedig három évig) még lehetősége van a fogyasztónak arra, hogy a hibás teljesítés miatti igényét a vállalkozással közölje. Természetesen szem előtt kell tartani, hogy hiba esetén azt haladéktalanul közölni kell, de gyakran előfordul, hogy a hiba jellege, természete miatt csak évekkel a szerződés megkötése után jelentkeznek.

### 2.5.2 Gyakorlati példa

A fogyasztó tartós használatra rendelt dolgot vásárol, melyre egy év jótállás vonatkozik. Az egy év leteltével még további két éve van a fogyasztónak arra, hogy a szolgáltatott dolog szerződés kötésétől számítottan legkésőbb három évig közölje a hibát.

esetében a 11/1985. (VI. 22.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM együttes rendelet. Ezek szerint **az ilyen termékek esetében a szavatossági idő öt, illetve tíz évre hosszabbodik.**

A rendelet egyrészt meghatározott épületeket (lakóépület, a pihenés célját szolgáló épület, személygépkocsi tároló, igazgatási és irodaépület, szociális, egészségvédelmi, művelődési és oktatási épület) alkotó szerkezetekre és berendezésekre, másrészt az azok létrehozásánál felhasznált egyes termékekre és anyagokra terjed ki.

### **2.5.3 Kötelezően tíz éves alkalmassági idővel bíró termékkör**

- Alapozási szerkezetek, illetve az ezeknél felhasznált tömör téglá, pillér téglá, terméskövek és építőkövek, előregyártott beton és vasbeton alapozási elemek, oszlopok, gerendák;
- teherhordó vázák, vázszerkezeti kötőelemek;
- födémek
- fedélszerkezetek (fém, vasbeton és fa előre gyártott tetőszerkezeti elemek);
- teherhordó és térelhatároló szerkezetek (hő-, pára- és hangszigetelő anyagok, falszerkezeti kötőelemek, falazóelemek, falazóblokkok, téglák, stb.)
- épületgépészeti csővezetékek, talajba kerülő vezetékek (acél és öntöttvas csövek, előregyártott beton és vasbeton csövek, aknaelemek, műanyag csövek, )
- stb.

### **2.5.4 Kötelező öt éves alkalmassági idővel bíró termékek**

- tetőcserép, pala, hullámpala, tetőkibúvók;
- válaszfalak (gázszilikát, gipsz válaszfalelemek, stb.);
- csapadékvíz és használati víz elleni szigetelés;

- nyílászáró szerkezetek (fa, fém, műanyag és kombinált anyagú nyílászáró szerkezetek, árnyékolók, elsötétítők stb.);
- szerelt térelhatároló fal- és födémszerkezetek, élmennyezetek;
- csapadékvíz elvezetés szerkezetei
- vakolatok, burkolatok
- klíma és szellőzőberendezések
- elektromos hálózat
- villámvédelem
- felvonók
- stb.

(a felsorolás példálózó jellegű, a teljes lista megtalálható a rendelet mellékletében)

### 3. Építőanyagok megfelelése

Jogszabályi rendelkezés, hogy forgalomba hozni (továbbforgalmazni) vagy beépíteni csak megfelelés igazolással rendelkező, építési célra alkalmas építési terméket szabad. A megfelelés igazolás olyan vizsgálatokon alapuló dokumentum, amely igazolja, hogy a termék, illetve műszaki megoldás megfelel a rá vonatkozó műszaki specifikációkban foglalt követelményeknek. Amennyiben a megfelelési igazolást kijelölt tanúsító szervezet állítja ki, megfelelési tanúsítványról beszélünk. A megfelelés igazolás kiállításának feltétele bizonyos magyar és/vagy európai szabványok betartása a gyártás és a szállítás során.

Építőipari műszaki engedély (ÉME) kiadására és visszavonására a miniszter által feljogosított jóváhagyó szervezetek jogosultak. A jóváhagyó szervezetekről a miniszter tájékoztatót ad ki a minisztérium hivatalos lapjában. Ezeknek a szervezeteknek alkalmasnak kell lenniük arra, hogy megfelelő tudományos és tapasztalati ismervek alapján pártatlan döntést hozzanak, az érintett felek szempontjainak figyelembe vételével.

## 3.1 Hogyan lehet a megfelelőséget igazolni?

### 3.1.1 A szállító megfelelőség igazolása

Első sorban a szállító kötelezettsége, hogy az igazolási eljárást lefolytassa, és a kiállított igazolást a termékhez csatolja. Az igazolási eljárásban pontosan meghatározott vizsgálatokkal kell megállapítani, hogy a termék valóban megfelel a rá vonatkozó műszaki specifikáció előírásainak. A megfelelőség igazolás másolatát a szállító köteles a felhasználónak átadni. Gyakori probléma például tüzéptelepeken, hogy az igazolást csak kérésre adják ki.

### 3.1.2 A kijelölt szervezet megfelelőségi tanúsítványa

A műszaki specifikáció előírhatja egy építési termék esetében, hogy azt megfelelőségi tanúsítvánnyal kell ellátni, melyet kijelölt tanúsító szervezet készít el. A gyártó feladata ilyenkor a gyártásellenőrzés és az üzemben vett minták vizsgálata, vizsgálati terv szerint. A tanúsító szervezet feladata pedig a termék első típusvizsgálata, az üzem és a gyártásellenőrzés alapvizsgálata, a gyártásellenőrzés felügyelete és értékelése, valamint az üzemben, illetve a kereskedelmi forgalomban vett minták szűrőpróbaszerű vizsgálata. A megfelelőségi tanúsítványnak az alábbi adatokat és információkat minden esetben tartalmaznia kell:

- a tanúsító szervezet nevét, címét, azonosító számát, utalást a kijelölésre;
- a megrendelő nevét, címét;
- a termék leírását (típus, azonosító jellemzők, felhasználási terület, különleges alkalmazási feltételek);
- azon műszaki specifikációk felsorolását, amelyeknek az építési termék vizsgálattal igazoltan megfelel;
- a vizsgálatokat végző (külső vagy belső) vizsgálóhelyek nevét, címét, azonosító számát;

- az utóellenőrzések módját, gyakoriságát;
- a tanúsítvány érvényességi idejét;
- a tanúsító szervezet aláírására felhatalmazott képviselőjének nevét és beosztását;
- a megfelelőségi tanúsítvány azonosító számát, a kiadás dátumát, a kiállító cégszerű aláírását.

### 3.1.3 Mit jelent a CE jelölés?

Építési termékekre CE megfelelőségi jelölés csak akkor helyezhető el, ha a megfelelőség igazolása honosított harmonizált szabvány (európai szabványügyi szervezetek által elfogadott szabvány) vagy európai műszaki engedély alapján történt és a termék megfelel valamennyi rá vonatkozó jogszabályban meghatározott alapvető követelménynek.

A terméket a megfelelőség igazolás mellett a szállítónak megfelelőségi jelöléssel (CE jel) kell ellátnia. A CE megfelelőségi jelöléssel jogszerűen ellátott import termékek korlátozás nélkül hozhatók forgalomba. E jelölés azt bizonyítja a fogyasztó számára, hogy a szabványokban megkövetelt előírásokat a teljes gyártási folyamat során betartották, a terméket a megfelelő ellenőrzéseknek alávetették.

A CE megfelelőségi jelölés betűinek azonos magasságúaknak kell lenniük. Amennyiben a termék méretei lehetővé teszik, a megfelelőségi jelölés magassága nem lehet kevesebb, mint 5 mm.

A jelölésen kívül fel kell tüntetni:

- a gyártó nevét vagy azonosító jelét,
- azokat a gyártási (típus) számokat, amelyek a termék azonosíthatóságát lehetővé teszik (ha a műszaki specifikációban előírták),
- a gyártási év két utolsó számjegyét,
- az ellenőrző szervezet azonosító jelét,
- a megfelelőségi tanúsítvány számát.

Az építési termék megfelelőségét tehát igazolja a szállító által kiállított megfelelőség igazolás, tanúsító szervezet igazolása, vagy a CE jelölés is. Vásárláskor ezt érdemes szem előtt tartani, megfelelőség igazolással, vagy tanúsítvánnyal nem rendelkező terméket lehetőleg ne vásároljunk.



### 3.2 Hol, milyen építőanyagot vásároljunk

Az építőanyag több szempontból is különleges terméknek számít. Különböző szabványok – és ahogy fentebb már szó volt róla – különböző jogszabályok vonatkoznak rájuk. Az is fontos szempont, hogy a nem megfelelő alapanyag beépítése később károkhoz vezet, hiszen a hiba miatt gyakran ki kell bontani egyébként hibátlan részeket is. Olyan helyen semmiképp se vásároljunk, ahol nem megfelelő az árfeltüntetés, nem adnak a termékhez megfelelőség igazolást, vagy egyéb fontos iratot – például számlát – nem bocsátanak rendelkezésünkre. Építőanyagot leggyakrabban tüzéptelpeken vagy barkácsáruházakban vásárolhatunk. Osztályos termék vásárlásakor mindig győződjünk meg e minősítés pontos okáról, hiszen csak akkor nem felel a forgalmazó a hibákért, ha azokról pontosan tájékoztatta a fogyasztót.

### 3.3 Építőanyagok címkézése, csomagolása

A fogyasztóvédelemről szóló törvény megköveteli, hogy a gyártó vagy a forgalmazó a terméket magyar nyelvű címkével lássa el, amely alapján beazonosítható az áru gyártója, vagy forgalmazója, alapvető műszaki jellemzői, felhasználásának, eltarthatóságának és kezelésének módja. Szintén az Fgytv. által kimondott fontos szabály, hogy a terméket úgy kell csomagolni, hogy a csomagolás óvja meg a termék minőségét, könnyítse meg szállítását, ne befolyásolja hátrányosan a termék minőségét vagy mennyiségét. Ennek építőanyagok tekintetében fontos szerepe van, hiszen

hibás csomagolás esetén beszárad a mész, lepattog a csempe sarka, karcos lesz a burkolóelem stb.

### 3.4 Kivel érdemes dolgoztatni – a jó szakember ismérvei

Mivel szakértelmet, hozzáértést igénylő munkákról van szó, elengedhetetlen hogy megfelelő kvalitásokkal rendelkező mester végezze el a feladatot, legyen szó építésről, felújításról, vagy csak kisebb munkákról. Sajnos egyre többször keresik fel tanácsadó irodáinkat olyan panasszal, hogy a kiválasztott szakember „mekkmesternek” bizonyult, vagyis kontár és valójában nem is ért igazán az adott szakmához. A szakmunkás mestervizsga letétele – melynek kritériumait a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara határozza meg – minimális, de önmagában még nem elegendő előfeltétele annak, hogy valakiből jó mester váljon. Több év szakmai gyakorlat szükséges a megfelelő tudás megszerzéséhez. Ahhoz például, hogy valakiből kőműves mester váljon, legalább öt év szakmai gyakorlatra és elméleti alapokra is szükség van. Egy kőműves mesternek képesnek kell lennie építési munkák tervdokumentációnak értelmezésére, egyszerű alaprajzú épületek helyének vízszintes és magassági kitűzésére, az épület megépítéséhez szükséges segéd-szerkezetek elkészítésére (zsaluzatok, állványok), különböző fajta habarcsok és betonok készítése és bedolgozására, falszerkezetek elkészítésére hagyományos és korszerű anyagokból, erkélyek és párkányok készítésére, lépcsőszerkezetek építésére, nyílászárók és épületszerkezetek elhelyezési munkáira, hidegburkolatok, szigetelések elkészítésére, stb.

- Jó szakembert legkönnyebben ismerősökön, barátokon keresztül kereshetünk, és így a referenciák megtekintése is egyszerűbb;
- A jó szakember ritkán cseréli a telefonszámát;
- A jó szakember igényes a munkájára, nem dolgozik rendetlenségben, munkája végeztével rendet rak;







- A jó szakember pontosan végzi a munkát, nem italozik, képes önállóan megszervezni és végezni a munkát;
- A jó szakember garanciát vállal a munkájára;
- A jó szakember árajánlatot ad, és attól indokolatlanul nem tér el;
- A jó szakember kérés nélkül is ad számlát.

### 3.5 Tüvételepekkel kapcsolatos tipikus panaszok

- Gyakori, hogy a fogyasztónak nem adnak megfelelőségi nyilatkozatot, vagy hiányosat adnak.
- Sokszor csak kérésre adják át a fogyasztóknak a megfelelőség igazolást.
- Gyakori probléma az oltott mész és a betonacélok címkézése.
- Lejárt a telep működési engedélye és nem hosszabbították meg.
- Mérőeszköz hitelesítése lejárt.
- Árlistát sem a telepen, sem a pénztárban nem függesztik ki.

## Megéri számla nélkül?

4.

A nem is olyan távoli múltban a legtöbb építkezést, felújítást kalákában oldották meg a rokonok, ki mihez értett, jött és segített, hogy aztán a kölcsönösség elve alapján szükség esetén visszakapja a szívességet. Ma már egyre ritkábban fordul elő, hogy az ismerősök közül össze lehet verbuválni egy építkezéshez elegendő szakembert, mert közhely, de igaz, hogy kevés a jó szakmunkás. A telefonszámok ismerősök ismerősein keresztül vándorolnak, és az sem ritka, hogy hónapokra előre be van táblázva a szaki. A munka persze mindenkinek sürgős, gyorsan akarunk minőségi eredményt. Épp ezért nem ritka, hogy ha végre sikerül megszerezni egy jónak mondott

szakembert, gyakran félve támasztunk extra követelményeket, úgy mint számla, szerződés, határidő stb. Örülünk, hogy végre itt van, és próbálunk bízni. Kiszolgáltattak vagyunk. A bátrabbak megkérdezik – mintha ez valami extra lenne, és nem kötelezettség – számlát ad-e? Az esetek többségében ilyenkor minimum egy grimasz a válasz, meg az, hogy akkor a kialakított vételárra leszünk szívesek 25%-ot ráfizetni. Az államnak ami az államé, ugyebár. Arról persze nem szól a fáma, hogy a számla bizony nem csak az államnak jó, hanem a megrendelőnek is, hiszen adu van a kezünkben arra az esetre, ha mégsem úgy végezte a munkát a vállalkozó, ahogy azt kellene. Számla nélkül ugyanis nagy valószínűséggel egyetlen helyen foglalkoznak a panaszunkkal: a sóhivatalban.

Kétségtelen, hogy számla nélkül egy lakásfelújítás árából tízezeret, sőt, százezreket spórolhatunk. A kérdés az, vajon megéri-e a rizikó. Először azt érdemes tisztázni, pontosan mi is az a számla?

#### 4.1 A számla adattartalma az áfa törvény alapján:

- a számla kibocsátásának kelte;
- a számla sorszáma, amely a számlát kétséget kizáróan azonosítja;
- a termék értékesítőjének, szolgáltatás nyújtójának adószáma, amely alatt a termék értékesítését, szolgáltatás nyújtását teljesítette;
- a termék beszerzőjének, szolgáltatás igénybevevőjének adószáma, amely alatt, mint adófizetésre kötelezettnek a termék értékesítését, szolgáltatás nyújtását teljesítették;
- a termék értékesítőjének, szolgáltatás nyújtójának, valamint a termék beszerzőjének, szolgáltatás igénybevevőjének neve és címe;
- az értékesített termék megnevezése, annak jelölésére, továbbá mennyisége, illetőleg a nyújtott szolgáltatás megnevezése (pl. SZJ szám), mennyisége, feltéve, hogy az természetes mértékegységben kifejezhető;

- az adó alapja, továbbá az értékesített termék adó nélküli egységára, illetőleg a nyújtott szolgáltatás adó nélküli egységára, ha az természetes mértékegységben kifejezhető, valamint az alkalmazott árengedmény, feltéve, hogy azt az egységár nem tartalmazza;
- az alkalmazott adó mértéke;

A fenti adattartalommal nem rendelkező irat nem minősül számlának. Természetesen a számla kiállításának elmaradása jogsértő, az APEH bírságot szabhat ki a szabályokat megsértő vállalkozóra.

## 4.2 Miért is fontos a számla?

Arról már volt szó, hogy számla hiányában a fogyasztó helyzete igen nehéz, amennyiben valamilyen hibás teljesítéssel kapcsolatos igényt szeretne érvényesíteni. A polgári perjog alapvető szabálya, hogy általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy a szóban forgó tény a bíróság valóban fogadja el. Ezen az elven nyugszik a fogyasztóvédelmi törvény több rendelkezése is, amely számos más jogszabállyal együtt számos kedvezményt biztosít a fogyasztó számára, de megköveteli, hogy a fogyasztó e mivoltát bizonyítsa. **A fogyasztói minőség bizonyításához szükséges és elegendő a számla, nyugta vagy blokk bemutatása.** Ezek hiányában a fogyasztó csak nehézségek árán tudja bizonyítani, hogy valóban létrejött a fogyasztói szerződés közte és a vállalkozó között (például szerződéssel, de a fizetés megtörténtét az nem bizonyítja). Mindezek mellett a számla kiállításának elmaradása a számviteli rend megsértésének minősül, és ezért komoly bírságok alapja lehet.

**A Fogyasztóvédők Magyarországi Egyesülete a fentiek alapján javasolja, hogy a fogyasztók törekedjenek olyan vállalkozót találni, akik a jogszabályok betartásával, számlával dolgoznak.**

## 5. Nyílászárók

### §

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet megköveteli, hogy a nyílások, nyílászárók, üvegfalak feleljenek meg az építmény, a helyiség rendeltetési céljának, a tűz-, a hő-, a zaj-, a használati és a még vonatkozó biztonsági követelményeknek. Építményben gyakori közlekedés céljára szolgáló falnyílás vagy ajtó szabad nyílás-mérete 0,60/1,90 m-nél, önálló rendeltetési egységek és szobák bejárati ajtajának szabad nyílás mérete 0,85/1,90 m-nél kisebb nem lehet.

Az utóbbi néhány évben érzékelhetően megnőtt azoknak a fogyasztói panaszoknak, jogvitáknak a száma, melyek nyílászárók beszerelésével, elkészítésével vagy megrendelésével kapcsolatosak. Ennek egyik oka, hogy a magyarországi panellakások jelentős része a 70-es 80-as években készült, nyílászáróik mára elavultak, elértek, ezért sokan döntenek úgy, hogy lecserélik a nem megfelelően szigetelő ablakokat, ajtókat. Szinte külön iparág épült ki a megnövekedett kereslet hatására, és sajnos megjelentek a piacon a kontárok is.

A nyílászárók cseréje nagy szakértelmet igénylő, komoly munka, ami megfelelő előkészítés, felmérés és profi kivitelezés hiányában igen sok kellemetlenség forrása lehet.

### 5.1 A leggyakoribb problémák

- Olyanok is elvállalják a munkát, akiknek egyébként nincs meg a megfelelő képzettsége, vagy műszaki háttere (kontárok);
- Nem készül szerződés, sem számla az elvégzett munkáról: így kevesebbe kerül ugyan a munka, de a fogyasztó helyzete elnehezedik az igényérvényesítés tekintetében;

- Sokan előre kifizetik a munkát, amikor még el sem készült;
- Előfordul, hogy semmilyen dokumentum nem készült a munka elvégzéséről, illetve a díj megfizetéséről és az állítólagos vállalkozó semmilyen elérhetőséget nem hagyott hátra, így később tapasztalt hiba esetén nem lehet utolérni a vállalkozót;
- Gyakran előleget kérnek a szerződés megkötésekor, de felvállalt munkát sok esetben hónapokon keresztül nem végzik el;
- Az is sokszor megesik, hogy a munkát a „szakember” félbe hagyja, bizonyos műveleteket nem végez el, és hosszabb időn keresztül csak ígéreti, hogy visszatér pótolni a hiányosságokat.

A nyílászárók beszerelésével kapcsolatos munkák esetében a Polgári Törvénykönyv vállalkozásra vonatkozó szabályait kell alkalmazni. E szabályok közül néhány, a teljesség igénye nélkül: A megrendelő a munkát és a felhasználásra kerülő anyagot ellenőrizheti, a szerződésben, illetőleg jogszabályban meghatározott esetben pedig ellenőrizni köteles. A munkát a vállalkozó elvégezheti a megrendelő által adott anyaggal, de ilyenkor kötelessége jelezni, ha az adott anyag nem alkalmas a szakszerű felhasználásra. Nem mentesül a vállalkozó a felelősség alól, ha a megrendelő az ellenőrzést elmulasztotta vagy nem megfelelően végezte el. A megrendelő a szerződéstől bármikor elállhat, köteles azonban a vállalkozó kárát megtéríteni. Ha a megrendelő a szerződéstől azért állt el, mert a teljesítési határidő lejártá előtt **nyilvánvalóvá vált, hogy a vállalkozó a munkát csak olyan számottevő késéssel tudja elvégezni**, hogy a teljesítés emiatt a megrendelőnek már nem áll érdekében, a megrendelő a szerződésszegésre vonatkozó szabályok szerint kártérítést követelhet (ha tehát hosszú időn keresztül nem végzik el a munkát, álljunk el a szerződéstől).

Az újonnan beépített nyílászáró szerkezetek egyébként **tartós használatra rendelt dolgok, 5 év kötelező alkalmassági idő** vonatkozik rájuk. A hibás teljesítés miatti szavatossági igények tehát öt éven belül érvényesíthetők, persze csak akkor, ha bizonyítható, hogy a munkát ki, és mikor végezte, illetve, hogy a hiba a beszerelés vagy a beépített anyag hibájára vezethető vissza. Fontos, hogy a megfelelő nyílászárók kiválasztásakor ellenőrizzük a megfelelőség igazolás, vagy tanúsítvány, esetleg CE jelölés meglétét.

- Készüljön írásos szerződés, amiben beazonosítható módon szerepel a megrendelő is, a kivitelező is, illetve az elvégzett munka és az ellenértékként megjelölt pénzüsszeg, valamint a munka elvégzésének határideje!
- Győződjünk meg arról, hogy hozzáértő, szakmailag felkészült vállalkozással van dolgunk, aki legálisan végzi a munkát!
- Legyünk jelen a beszereléskor, mert az esetleges hibákra felhívhatjuk a figyelmet, mielőtt még eltakarásra kerül!
- „Vegyük át” az elvégzett munkát: mielőtt a teljes vételárat kifizettük, ellenőrizzük le a megfelelő beépítést és a funkciók hibátlan működését!
- Kérjünk számlát, mert hiba esetén számlával a kezünkben sokkal könnyebben kikényszeríthetjük az igényeinket!
- Kerüljön bele a szerződésbe egy kötbérikötés arra az esetre, ha az elvállalt határidőre nem készülnek el a munkával. A kötbér kárátalány, a késedelembe esés ténye néhány kivételtől eltekintve önmagában is megalapozza a fizetési kötelezettséget!
- Keressünk olyan nyílászárót, melyek CE jelöléssel vannak ellátva. Ez garancia a megfelelő gyártástechnológiára!

A Budapesti Békéltető Testület előtt került sor az alábbi – tipikusnak mondható – eset tárgyalására:

A fogyasztó 2009. májusában rendelt meg a vállalkozástól erkélyajtót redőnnyel együtt, valamint ablakokat összesen 800.000 Ft vételárért. A megrendelt nyílászárók beszerelése több részletben zajlott, így a redőny is utólag került felszerelésre, ami miatt az erkélyajtók nem nyílnak megfelelő szögben. A hibát egyszer már próbálta a vállalkozás javítani, de próbálkozása nem vezetett eredményre. Ezen kívül az egyik kereten hasadás tapasztalható, 2 ablaküvegen pedig szemcsés beégés látható. A fogyasztó kérte, hogy a vállalkozás az összes hibás, hiányos elemet cserélje ki, vagy mintegy 400.000 Ft árleszállítást fizessen meg. Ellenkező esetben eláll a szerződéstől és teljes kártalanítást kér. A vállalkozás álláspontja szerint a munkát megfelelően végezte el, a teljesítés lényeges tulajdonságaira felhívta a fogyasztó figyelmét. A szemcsés beégést a fogyasztó a beszerelést követő 1 hónap eltéréssel jelezte, így utólag nem tudják megmondani miből adódik, de felajánlották a cserét a fogyasztónak. Az ablakkeret hasadása csere nélkül javítható, de azt a fogyasztó nem fogadta el. Kártérítési összeg megfizetésétől elzárkóznak, tekintettel arra, hogy többeltráfordítás nélkül megoldhatók a hibák elhárítása. Azokat a hibákat, melyek valóságosak, rövid határidőn belül vállalja kijavítani, amennyiben a megrendelő lehetővé teszi.

A fogyasztó a kérelméhez csatolta a vállalkozással folytatott levelezését, fényképeket, meghatalmazást, szállítólevelet, szerződést.

**Az eljáró tanács részben megalapozottnak találta a fogyasztó kérelmét az alábbiak szerint:**

A vállalkozás a szerződés szerint 5 év garanciát vállal a termékekre. A fogyasztó időben jelezte a hibákat a vállalkozásnak, aki egy részét megpróbálta javítani, de nem sikerült teljes körűen. A jogszabály hibás teljesítés esetén nem javítgatásról, hanem javításról tesz említést.

Az eljáró tanács álláspontja szerint a vállalkozás nem igazolta, hogy felhívta a fogyasztó figyelmét az erkélyajtó esetleges nem

megfelelő szögben történő nyílásának veszélyére, így ezt a kifogást az eljáró tanács nem tudta figyelembe venni.

**A fogyasztó csere igénye megalapozottnak tekinthető.** Mindezek alapján az eljáró tanács úgy határozott, hogy a vállalkozás az írásba foglalt ajánlás kézhezvételétől számított 15 napon belül cserélje ki a meghasadt ablakkeretet, és a 2 db szemcsés beégéses ablaküveget. Az erkélyajtót cserélje ki oly módon, hogy az a rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen.

## **6. Kimaradt anyagok – építési hulladék**

### **6.1 Mit kezdünk a hulladékkal?**

Építkezés, felújítás után gyakori probléma, hogy nem tudunk a kimaradt anyagokkal és a hulladékkal mit kezdeni. Akinek nem rendelkezik tároló kapacitással, annak még égetőbb lehet a helyzet megoldása. Jogszabály alapján az építető köteles meghatározott eljárási rendben gondoskodni a keletkezett építési hulladék gyűjtéséről, elkülönítéséről és kezelőnek való átadásáról, sőt, bontási hulladék nyilvántartó lapot is készítenie kell. E kötelezettségek alól mentesül, ha a hulladék mennyisége nem éri el a jogszabályban rögzített mértéket (betontörmelék esetében 20 tonna, fatörmelék esetében 5 tonna, fémhulladék esetében 2 tonna, stb.). Természetesen a hulladékot ekkor is össze kell gyűjteni és megfelelő helyre szállításáról gondoskodni kell. Ezzel kapcsolatban érdemes felvenni a kapcsolatot a hulladékgazdálkodási és szállítási feladatok helyi ellátására kötelezett szervezettel, ahol informálódhatunk az elszállítás módjáról, konténer rendelés lehetőségéről és az alkalmazott díjakról.



## 6.2 Mit kezdünk a kimaradt anyagokkal?

Abban az esetben, ha a munkák elvégzése után nagyobb mennyiségű, esetleg bontatlan csomagolású anyag marad a nyakunkon, több dolgot is tehetünk. Érdemes bizonyos mennyiséget félre tenni, esetleges későbbi javítások céljából. Ezen kívül megpróbálhatjuk a vásárlás helyén visszaváltani a felesleget. Fontos tudni, hogy jogszabály nem kötelezi a forgalmazót hibátlan termék visszavételére, tehát kizárólag az esetleges korábbi – lehetőleg írásos – nyilatkozatokra támaszkodhatunk, ha ilyen igényünk van.

- Vásárláskor érdeklődjünk a forgalmazó üzletpolitikájáról, bizonyos helyeken ugyanis a bontatlan csomagolású anyagot visszavásárolják, illetve levásárolható az értéke. Csak írásbeli nyilatkozatot (az üzletben kihelyezett vásárlói tájékoztató is ennek minősül) fogadjunk el.
- A kimaradt anyagokat érdemes internetes aukciós oldalakon, illetve a külön erre a célra létrehozott [mymaradt.hu](http://mymaradt.hu) weboldalon értékesíteni.



## Az építési engedély

7.

Az építési engedéllyel kapcsolatban elmondható, hogy nincs könnyű helyzetben az, aki szeretne eligazodni a szabályok sűrűjében.

Az építési tevékenység végzéséhez az esetek többségében szükség van jogerős építésügyi hatósági engedélyre, esetleg bejelentésre. Vannak olyan esetek is (lásd lentebb), amikor ezekre nincs szükség. Az engedély elválaszthatatlan részét képezi az építészeti-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció.

Tovább árnyalja a helyzetet, hogy az egyes települési önkor-

mányzatok sokrétű építési-igazgatási funkciót gyakorolnak, rendeletalkotási jogkörükkel élve pedig gyakorlatilag engedélykötelessé tehetnek egyébként engedélyhez nem kötött építési tevékenységeket is.



**Nagyobb építkezés, vagy bontás előtt érdemes érdeklődni az önkormányzat építési osztályán arról, hogy az adott terület nem tartozik-e valamilyen különös védelem alá, nem vonatkoznak-e rá speciális szabályok.**

## 7.1 Mihez kell építési engedély?

Alapvetően két forrásból tájékozódhatunk arról, hogy mely munkákhoz szükséges építési engedélyt kérni:

- az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendeletből, valamint
- egyes települések esetében az önkormányzat rendeletéből

**Az ÖTM rendelt tartalmaz egy mellékletet, amely részletesen felsorolja, mikor van szükség engedélyre, mikor elegendő a bejelentés, és mikor végezhető el a munka bejelentés, vagy engedély hiányában is.**

## 7.2 Biztosan engedélykötelesek az alábbi tevékenységek:

- Építmény építése, bővítése, elmozdítása (ez a fő szabály, de vannak kivételek)
- Akkreditált intézet által bevizsgált technológiával, szerkezeti elemekkel, rétegrenddel és kialakítással (ETA, ÉME) rendelkező könnyűszerkezetes épületek (kész- vagy gyorsház stb.) építése.

- Azon meglévő építmény bármely okból történő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megerősítése, homlokzatának megváltoztatása, tetőtér-beépítése, mely építése az ÖTM rendelet szerint építési engedélyhez, egyszerűsített építési engedélyhez kötött lenne, ha a felsorolt építési tevékenység során az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit is meg kell változtatni, át kell alakítani, el kell bontani, meg kell erősíteni.
- A rendelet szerint építési engedélyezéshez vagy egyszerűsített építési engedélyhez kötött, használatbavételi engedéllyel még nem rendelkező, építőipari kivitelezés alatt álló építmények tartószerkezeti rendszerének vagy tartószerkezeti elemeinek megváltoztatása, megerősítése.
- Továbbiakért lásd ÖTM rendelet 1. melléklet.

### 7.3 Az engedély iránti kérelem

Az engedély kiadására az építmény fekvése szerint illetékes, megfelelő hatósági jogkörrel és szakmai háttérrel rendelkező építésügyi hatóság jogosult. A kérelem benyújtásának helye leggyakrabban a polgármesteri hivatalban található **építési iroda**, vagy építési ügyekkel foglalkozó ügyintéző.

### 7.4 Mennyibe kerül az engedély iránti kérelem?

A kérelem benyújtásával együtt illetékfizetési kötelezettségünknek is eleget kell tennünk, ez illetékbélyeg formájában tehetjük meg, a bélyeget a beadványra kell ragasztani.

## 7.5 Gyakrabban előforduló illetékösszegek:

- Telekalakítási engedélyezési eljárás esetében telkenként 5000 forint;
- Elvi építési engedélyezési eljárás esetében – esettől függően – tizenöt- és negyvenötezer forint közötti összeg;
- Építési (továbbépítési) engedélyezési eljárás esetében például egy új (egylakásos) lakóépület építésére/bővítésére vonatkozó kérelemhez 20.000 forint illetéket kell leróni;
- Meglévő épület átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése esetén az építési tevékenységgel érintett hasznos alapterület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-ként 10 000 forint, vagy az érintett felület minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-ként 10 000 forint;
- Ha az építési tevékenység végzése engedélyhez nem, csak bejelentéshez kötött, az illeték 20 000 forint;
- Bontási engedélyezési eljárás esetén a bontandó építmény 100 m<sup>2</sup>-ként 10 000 forint.

## 7.6 Benyújtandó iratok:

- Az építészeti-műszaki dokumentáció legalább 2 példányban;
- Ha a kérelem benyújtásakor már rendelkezésre áll, az ügyben érdekelt szakhatóság 6 hónapnál nem régebbi állásfoglalása a szakhatóság által záradékolt építészeti-műszaki dokumentációval együtt;
- Tervezői nyilatkozatot;
- Az építési jogosultság igazolására szolgáló dokumentumokat;
- Az építési engedélykérelemhez kitöltött statisztikai adatlap;
- Ezekon felül jogszabály előírhat még egyéb hatósági hozzájárulásokat és szakvéleményeket is.

## 7.7 Az építési jogosultság igazolása

Néhány kivételtől eltekintve az építésügy hatósági engedély megadásához és a bejelentéshez is szükség van az ingatlannal rendelkezni jogosult személy hozzájárulására.

Az építési, bontási és fennmaradási jogosultság igazolására az alábbi iratokra van szükség:

- az érintett telekre vonatkozó, tulajdonjogot feltüntető ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap három hónapnál nem régebbi hiteles másolata;
- jogerős hagyatékátadó végzés;
- jogerős bírósági vagy hatósági határozat;
- ha van egyéb, az ingatlannal rendelkezni jogosult személy, úgy annak hozzájáruló nyilatkozata vagy az ezt pótló bírósági határozat

### **Mire van szükség akkor, ha az ingatlan *idegen tulajdonban van*?**

Idegen tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetén valamennyi, az ingatlannal rendelkezni jogosult hozzájáruló nyilatkozatára, vagy az ezt pótló bírósági határozatra is szükség van.

### **Mire van szükség *közös tulajdonban álló ingatlan* esetén?**

Az ingatlannal rendelkezni jogosultak hozzájáruló nyilatkozatára, vagy az ezt pótló bírósági határozatra van szükség.

### **Építési jogosultság igazolásának többletkellékei *társasház* esetén:**

- A társasházi közös tulajdonban tervezett építési tevékenységhez, a közös tulajdon beépítésével, a közös tulajdonra

történő ráépítéssel járó építési tevékenységhez a társasház közgyűlésének határozata;

- A társasházi külön tulajdonban tervezett építési tevékenység esetén, ha az építési tevékenység az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt építményrészt érinti, a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti 2/3-ának hozzájáruló nyilatkozata;
- A társasházi külön tulajdonban tervezett, közös tulajdont nem érintő építési tevékenységhez a külön tulajdonnal rendelkezni jogosultak hozzájáruló nyilatkozata.

## 7.8 A kérelem elbírálásának határideje

Az ÖTM rendelet melléklete különböző kategóriákba sorolja az építési tevékenységeket, a különböző kategóriák esetében pedig az engedély elbírálásának határideje is különbözők.

Építési engedélyezési eljáráshoz kötött építési tevékenység esetén a kérelem benyújtásától számított 45 munkanapon belül kell az elbírálásra jogosult hatóságnak határozatot hoznia;

Az egyszerűsített építési engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztésétől számított 22 munkanapon belül kell meghozni;

A rendelet 1. mellékletének III. oszlopában meghatározott építési tevékenységek esetében 10 munkanapon belül kell meghozni a határozatot

Fontos megjegyezni, hogy az ügyintézési határidőbe nem számít be a hiánypótlásra, illetve a tényállás tisztázásához szükséges adatok közlésére irányuló felhívástól az annak teljesítéséig terjedő idő és a szakhatóság eljárásának időtartama.

## **7.9 Jogorvoslat – ha a hatóság döntését jogsértőnek találjuk**

A fellebbezést a határozat ellen – ha törvény vagy kormányrendelet eltérően nem rendelkezik – a döntés közlésétől számított 10 munkanapon belül lehet benyújtani a döntést hozó hatósághoz. A fellebbezésen illetékbélyeg formájában le kell róni 30 000 forint illetéket.

Amennyiben az arra jogosult személy fellebbezéssel élt, a határozatot annak elbírálásáig nem lehet végrehajtani, kivéve, ha a határozatot hozó szerv azonnali végrehajtást rendelt el.

## **7.10 Az építkezés megkezdése és az engedély érvényessége**

Az építési engedély a jogerőssé válásának napjától (tehát a fellebbezésre nyitva álló idő elteltével, vagy a fellebbezés jogerős elbírálását követően) számított két éven belül hatályát veszti, ha az építési tevékenységet nem kezdik meg, vagy az engedély hatályát nem hosszabbítják meg.

Szintén hatályát veszti az engedély, ha elkezdték ugyan az építkezést, de az építmény öt éven belül nem válik alkalmassá használatbavételi engedély megadására. Az engedély egyébként kérelemre 1-1 évvel meghosszabbítható.

## **7.11 Engedély nélküli építkezés**

Az építésügyi hatóság jogosult bírságot kiszabni abban az esetben, ha bárki építési engedélyhez kötött munkát engedély hiányában, vagy az engedélytől eltérő módon végez. A bírság mértékét külön jogszabály (245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet) határozza meg. Az összeg több tényezőtől függ, alapja az építményérték, és elérheti akár annak 70%-át is.

## 7.12 Mihez nem kell építési engedély?

Nincs szükség sem engedélyre, sem bejelentésre, meglévő építmény bármely okból történő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, tetőtér-beépítése esetén, ha ennek során az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell megváltoztatni, nem kell átalakítani, nem kell elbontani, nem kell megerősíteni. Nem kell engedély kerítés építéséhez;

Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, a homlokzati nyílászáró áthidaló méretét nem változtató cseréje, a homlokzatfelület színezése, a felületképzés megváltoztatása.

A telek természetes terepszintjének 1,0 m vagy annál kisebb, végleges jellegű megváltoztatása.

Megfelelőségi tanúsítvánnyal, illetve jóváhagyott műszaki specifikációval rendelkező építményszerkezetű, ideiglenes jellegű, legfeljebb 180 napig fennálló,

- rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény;
- levegővel felfújtt sátorszerkezetek építése.

Az épület homlokzatára szerelt vagy az épület homlokzata elé épített fix vagy nyitható-csukható szerkezetű, kinyitott állapotban a homlokzati síktól 4,0 m-nél kisebb kiállású vagy 30,0 m<sup>2</sup>-nél kisebb vízszintes vetületű előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, felszerelése.

Az épület szerkezetével egybe- vagy összeépített, fix, a homlokzati síktól 2,0 m-nél nem nagyobb kiállású vagy 25,0 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb vízszintes vetületű előtető, védőtető építése.

50 m<sup>3</sup>-nél nem nagyobb térfogatú 1 m-nél nem mélyebb magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, épített kerti tó építése.

Napenergia-kollektor, napelem, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, szelektív hulladékgyűjtő, szőnyegporoló, sorompó, árnyékoló elhelyezése.



Kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, kerti napkollektor stb.), kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, pihenés célját szolgáló kerti építmény (pl. lábon álló kerti tető, pavilon), kerti szabadlépcső, kerti tereplépcső és lejtő építése.

## A panelprogramról

8.

A panelprogram – pontos nevén az 1992. július 01. előtt kiadott építési engedély alapján iparosított technológiával épített lakóépületek energia-megtakarítást eredményező felújítása, illetve ezen lakóépületek gépészeti rendszereinek, berendezéseinek felújítása és korszerűsítése, valamint megújuló energiafelhasználás növelése céljából történő berendezések telepítése – százezreket érint hazánkban. A program lényege, hogy a társasházak és lakásszövetkezetek saját tulajdonú épületeik, valamint a helyi önkormányzatok saját tulajdonú bérházaik energia-megtakarítást eredményező felújítására pályázatot nyújthatnak be meghatározott munkák elvégzéséhez szükséges összegre, illetve annak bizonyos hányadára. A legutóbbi panelprogram 2009. év végén zárult le. Egyelőre még bizonytalan, hogy lesz-e folytatás, és hogy ugyanebben a formában, vagy esetleg egy komplexebb program keretében.

### 8.1 A panelprogramban támogatott tevékenységek

- Nyílászárók energia-megtakarítást eredményező felújítása vagy cseréje;
- Homlokzatok és födémek hőszigetelése;
- Épületgépészeti rendszerek korszerűsítése, felújítása;
- A megújuló energiafelhasználás növelése.

Az elnyerhető összeg lakásonként a bekerülési költség 1/3-a, volt, amennyiben az önkormányzat is részt vett a pályázatban (kétlépcsős pályázat), úgy a teljes összeg 2/3-át nyerhette el a társasház.

A részvételről az esetek legnagyobb részben a társasház közgyűlése döntött, felhatalmazva a megfelelő személy a pályázat elkészítésével. A pályázati kiírásban szereplő kritériumok teljesítése (vonatkozó EU irányelveknek, szabványoknak való megfelelés, hatályos környezetvédelmi előírásoknak való megfelelés, nyílászárók elvárt hőátbocsátási tényezői, stb.) költséges és bonyolult feladat elé állította a kivitelezőket és a költségvetést tervező társasházi megbízottat (legtöbbször közös képviselőt) is. Ez gyakran viták, problémák forrása lett, épp úgy, mint a kivitelező kiválasztása, függetlenül attól, hogy közbeszerzési eljárásban, vagy azon kívül került kiválasztásra.

## 8.2 Gyakori problémák

- Nem tisztázott, hogy ki és kivel szemben léphet fel jótállási, szavatossági igényrel az elvégzett munkákkal kapcsolatban.
- A lakók szerint a kiválasztott kivitelező túl drágán és nem megfelelő minőségben végezte a munkát.
- Gyakran nehezményezik a lakók, hogy maguk nem látták, nem véleményezték a pályázatot.

A problémák a társasházi törvény néhány gyengeségére is rávilágítanak. Mindennapos probléma ugyanis, hogy a lakók közönye miatt a közgyűlés bennfentesek döntéshozó szervévé válik, és a távol maradó lakók miatt egy bizonyos kisebbség rendre keresztül viheti akarátát.

### 8.3 Lehetséges megoldások

A társasház saját nevében nem fordulhat békéltető testülethez, de a lakók, vagy több lakó közösen indíthat eljárást, amennyiben a fogyasztói mivoltát számlával, szerződéssel bizonyítani tudja. Ez akkor lehet megoldás, ha nem a közös tulajdonnal, hanem a saját tulajdonnal kapcsolatosan van többeknek hasonló problémája (pl. a saját lakásba felszerelt nyílászárókkal). Megoldás lehet továbbá a közös képviselő közgyűlés általi felmentése. Ehhez természetesen megfelelő többségre van szükség. Noha a közgyűlés összehívás a közös képviselő feladata, kötelező a közgyűlés összehívása akkor is, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Amennyiben a társasház közgyűlés úgy dönt, hogy a kivitelezővel szemben jótállási, vagy szavatossági igényt kíván érvényesíteni, ezt első sorban a közös képviselő felhatalmazásával teheti meg, aki a bíróság előtt jogosult képviselni a lakóközösséget.

## A lakáselőtakarékoságról

9.

A lakás-takarékpénztár szakosított hitelintézet, vagyis kizárólag a lakás-előtakarékosággal kapcsolatos tevékenységekre korlátozódik a tevékenysége. Jegyzett tőkéjének el kell érnie a 2 milliárd forintot és csak részvénytársasági formában működhet. Hazánkban jelenleg két pénztár felel meg a törvényi követelményeknek: a Fundamenta-Lakáskassza és az OTP Lakás-takarékpénztár.

A lakástakarékpénztárak működésére vonatkozó 1996. évi CXIII. törvény 1997. január 1-jén lépett hatályba. Ettől kezdve vált lehetővé hazánkban a lakás-előtakarékosság speciálisan szabályozott és államilag támogatott formájának igénybevétele. A magyar szabályozás a német mintát követi, vagyis zárt rendszerű. Ez azt jelenti, hogy a lakáskölcsönök folyósítása a többi betétes megtakarítási befizetéséből, illetve a már törlesztési szakaszban lévő ügyfelek törlesztéseiből történik. Maga a pénztár mentesül a kötelező jegybanki tartalékképzés követelménye alól, a szabad pénzeszközök jelentős részét állampapírban tartják.

Nagyon fontos, hogy az kaphat hitelt, aki maga is vállal előtakarékosságot, tehát meghatározott ideig – ez a törvény alapján jelenleg minimum 4 év – rendszeresen, a szerződésben meghatározott módon és összegben befizetéseket teljesít a pénztár felé.

**E megtakarítási forma legfontosabb jellemzői az alábbiak szerint foglalhatók össze:**

- Öngondoskodási forma
- **Megtakarítással egybekötött hitellehetőség, mert a megtakarítási időszak végeztével kedvező, fix kamatozású lakáskölcsön igényelhető**
- **A megtakarítási szándékot az állam támogatással ösztönzi, amely elérheti a teljes éves megtakarítás 30%-át (de maximum évi 72.000 Ft és legfeljebb az első 8 megtakarítási év során)**
- **A betéti kamatok és a hitelkamatok is a teljes futamidőre rögzítettek**
- **Kamatadó-mentes megtakarítási forma**
- **Személyenként köthető meg a szerződés, így akár egy családon belül is megtöbbszörözhető e megtakarítási forma előnyei**
- **A megtakarítási időszak végeztével szinte valamennyi lakáscélra felhasználható a rendelkezésre álló összeg**

- A felvett lakáskölcsön egy esetleges lakáshitel felvételénél a saját betétekkel és az állami támogatással együtt önerőként beszámítható
- A futamidő lejáratakor rendelkezésre álló összeg: saját betétek + állami támogatás + a kedvezményes lakáskölcsön a szerződési konstrukciótól függően

## 9.1 Mi minősül lakáscélnek?

A lakás-előtakarékoskodó, illetve a kedvezményezett javára történő lakótelek vásárlása; lakás, családi ház, tanyai lakóingatlan vásárlása, építése, cseréje; nyugdíjasházban a jogosult élete végéig fennálló bérleti, lakáshasználati jog vásárlása, továbbá a

bő

megtörténtét a lakás-takarékpénztár felé a megfelelő dokumentumokkal igazolni. Amennyiben ennek nem tesz eleget, elveszti az állami támogatást és csak a saját betétekre és annak kamataira lesz jogosult.

## **9.2 A lakáscél megvalósulásának igazolásához szükséges dokumentumok**

### **Felújítás esetén:**

- A kifizetéshez szükséges egy 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap
- A kifizetés után 90 napon belül be kell küldeni az eredeti számlákat és a számlaösszesítőt

### **Vásárlás esetén:**

- A kifizetéshez szükséges 30 napnál nem régebbi eredeti tulajdoni lap és eredeti adásvételi szerződés földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátva
- A kifizetés után 90 napon belül benyújtandó az ügyvéd által ellenjegyzett eladói nyilatkozat a vételár átvételéről és a tulajdonjog átruházásáról vagy egy 30 napnál nem régebbi eredeti tulajdoni lap, ahol a végeleges tulajdonjog bejegyzés már látható.

### **Új építésű ingatlan vásárlása:**

- A kifizetéshez szükséges 30 napnál nem régebbi eredeti tulajdoni lap adásvételi szerződés vagy előszerződés
- A kifizetés után 18 hónapon belül ügyvéd által ellenjegyzett eladói nyilatkozat a vételár átvételéről és a tulajdonjog átruházásáról, vagy egy 30 napnál nem régebbi eredeti tulajdoni lap, ahol a tulajdonjog bejegyzés már látható, a szerződésben meghatározott átadási időpontban.

### **Építkezés:**

- A kifizetéshez szükséges egy 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap
- A kifizetés után 18 hónapon belül be kell nyújtani az eredeti számlákat számlaösszesítővel együtt

**Lakáscélú hitel kiváltása:** a hitelintézet igazolására van szükség

## **9.3 Mikor, kinek érdemes igénybe venni?**

Az előtakarékosság ezen formája mindenki számára biztonságos és jövedelmező választás, akinek valós lakáscéljai vannak. Ajánlott azon szülők számára, akiknek felsőfokú tanulmányai elején jár a gyermekük, hiszen a tanulmányok végeztével a kedvezményezettként megjelölt gyermek számára jelentős segítséget jelenthet az állami támogatással és esetleges kedvezményes lakáskölcsönnel kiegészült összeg. Ajánlott pályakezdő fiatalok számára, akik néhány év alatt szeretnék felhalmozni anyai megtakarítást, hogy rendelkezhessenek egy későbbi lakáshitel megszerzéséhez szükséges önerővel. Jó választás lehet azok számára is, akik szeretnék felújítani, kibővíteni már meglévő ingatlanukat.

## **9.4 Kockázatok**

A konstrukció minimális kockázatot rejt magában. Amennyiben a szerződés szerint teljesítünk, befizetéseink rendszeresek és pontosak, nem kell tartani attól, hogy elesünk a remélt előnyöktől. Életviszonyaink ugyanakkor nem mindig tervezhetők akkora pontossággal, hogy egy váratlan jövőbeni esemény miatt ne kelljen esetleg módosítani elképzeléseinken. Amennyiben a felgyűlt betéteinkhez a futamidő lejártá előtt hozzá kell nyúlnunk, elveszítjük az állami támogatást. Ez a helyzet akkor is,

ha a futamidő végén nem tudjuk igazolni, hogy lakáscélra fordítottuk az összeget. Ilyenkor vissza kell fizetni a kiutalt állami támogatásokat. Annyi könnyebbség van, hogy a különböző lakáscélok esetén különböző elszámolási időszakok vannak, és a lakáscélt utólag is módosíthatjuk, például vásárlás helyett építkezésre költjük a pénzt, és így 18 hónapra hosszabbodik az az időszak, amin belül igazolnunk kell, mire is költöttük az összeget. Szerződéskötés előtt feltétlenül olvassuk el az általános szerződési feltételeket, illetve az egyedi szerződést!



## Fogalomtár

**Adásvétel:** Az adásvételi szerződés alapján a dolog tulajdonosa arra vállal kötelezettséget, hogy vételár ellenében valamely forgalomképes dolog tulajdonjogát a vevőre átruházza. A Ptk. szerint adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni. Az adásvételi szerződésben mindkét fél egyszerre jogosult és kötelezett: az eladó fél köteles a dolgot átadni, jogosult a vételárra, míg a vevő fél köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni. Ezen kívül további jogok és kötelezettségek egész sora illeti a feleket, a szerződés típusától, tárgyától és a szerződő felek autonóm akaratától függően. Ilyenek például a jog – és kötelezettségek és a jótállás.

**Általános szerződési feltétel:** Közismert nevén blanketta szerződés vagy ÁSZF. A hatályos Ptk. szerint általános szerződési feltételnek minősül az a szerződési feltétel, amelyet az egyik fél több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül előre meghatároz, és amelyet a felek egyedileg nem tárgyalnak meg. Leggyakrabban a nagy számú fogyasztóval szerződő vállalkozások alkalmazzák. Fontos tudni ezzel kapcsolatban, hogy a fogyasztó általában az egyedi szerződést írja alá, amely tartalmazza azt a kitétel, hogy a fogyasztó megismerte az ÁSZF-et is. Az egyedi szerződés és az ÁSZF együtt képezik a felek közötti szerződéses viszony tartalmát, ezért az ÁSZF-et minden esetben érdemes elolvasni, mielőtt döntenék a szerződés aláírásáról. A későbbiekben ugyanis egy vitás ügyben nem az üzletkötő szava, hanem az ÁSZF és az egyedi szerződés betűi szolgálnak alapul igényünkhöz.

**Aránytalan kényelmetlenség:** E fogalom mindig az adott körülmények objektív mérlegelésével határozható meg. Általában azt

lehet mondani, hogy aránytalan a kényelmetlenség, ha a befektetett anyagi javak, idő és energia várhatóan meghaladja annak a célnak az értékét, melynek érdekében felhasználásra került. A szavatossági jogok érvényesítése kapcsán az aránytalan kényelmetlenség a bíróság egyedi mérlegelésének tárgya.

**Árfeltüntetés:** az áru forgalomba hozatalakor a forgalmazó köteles a fogyasztót írásban tájékoztatni az eladási árról és az egységárról, valamint a szolgáltatás díjáról; tisztán olvashatóan, egyértelműen, könnyen azonosíthatóan kell feltüntetni az árat, a Magyar Köztársaság területén törvényes fizetőeszköz szerint kell meghatározni (forintban). Több ár feltüntetésének jogkövetkezménye: legalacsonyabb összeget kell érteni alatta. Az árcímke nem takarhatja el a fogyasztói tájékoztatót.

**Árleszállítás:** A Ptk. a hibás teljesítés tárgykörében meghatározott szavatossági jogok között nevesíti az árleszállítást, az úgynevezett második lépcsőben, az elállás joga mellett (az első lépcsőben a kijavítás és a kicserélés található). Árleszállításra akkor kerülhet sor, ha a termék kijavítására vagy kicserélésére nincs mód, de a hiba nem olyan súlyú, hogy elállásnak lenne helye, tehát a termék e hibás állapotában is értéket képvisel, a hibátlan eredeti állapot és ezen érték közötti értékkülönbség képezi a leszállítás alapját.

**Bánatpénz:** Szerződéses viszonyokban az elállás jogát a felek bánatpénz fizetése ellenében is kiköthetik. Az bánatpénz önálló-, a főszolgáltatást felváltó szolgáltatás. A bánatpénz az az összeg, amit a felek előre kiköthetnek, és amelynek megfizetése esetén az összeget megszerző fél a másik fél elállási jogának gyakorlását túrni köteles. A bíróság a túlzott mértékű bánatpénz összegét mérsékelheti. Természetesen csak olyan szerződések esetén van erre lehetőség, melyeknél a szerződés megkötésének időpontja időben elválik a teljesítéstől.

**Békéltető testület:** A békéltető testületek hazánkban 1999. elején alakultak azzal az alapvető céllal, hogy gyors, független és szakmailag felkészült ingyenes vitarendezési fórumként lehetőséget kínálnak a fogyasztó és vállalkozás közötti vitás ügyek bíróságon kívüli, mediáció elvén alapuló megoldására. A békéltető testületek a gazdasági kamarák mellett működnek, de attól függetlenek. Tagjait egyenlő részben a fogyasztóvédelmi civil szervezetek és a gazdasági kamarák delegálják. Az eljárás célja, hogy a vitás felek között a jogszabályoknak megfelelő egyezséget hozzon létre, ennek hiányában a testület a jogszabályoknak megfelelő tartalmú ajánlást fogadhat el, és ezt a fogyasztóvédelem intézményrendszerének segítségével nyilvánosságra hozhatja. A fogyasztó eljárás lefolytatása végett a lakóhelye szerint illetékes békéltető testülethez fordulhat a közte és a vállalkozás között fennálló, a termék minőségével, biztonságosságával, a termékfelelősségi szabályok alkalmazásával, a szolgáltatás minőségével, továbbá a szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatos vitás ügy bíróságon kívüli rendezése céljából.

**Elállás:** A Ptk. szerint aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva elállásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. Az elállás a szerződést felbontja. Nem gyakorolhatja a szerződésen alapuló elállási jogot az a fél, aki a már megkapott szolgáltatást nem, vagy csak tetemesen csökkent értékben tudja visszaszolgáltatni. Az elállása másik félhez intézett egyoldalú nyilatkozat, amely a szerződést visszaható hatállyal számolja fel. Az elállás során lehetőség szerint az eredeti állapotot kell helyreállítani, úgy, mintha a felek a szerződést meg sem kötötték volna. Ezért irreverzibilis szerződéseknél nincs mód elállásra (például amikor a szolgáltatás tárgya egy szerzői mű előadása, vagy egy szolgáltatás igénybevétele). Az elállási jog alapulhat jogszabályn, vagy a felek szerződésén.

**Elévülés:** Az elévülés az idő múlása miatt beálló olyan jogi tény, amely ugyan a fennálló alanyi jogot nem szünteti meg, de annak állami kényszereszközökkel való érvényesítését nem teszi lehetővé. A jogosultság kikényszeríthetőségének időmúlás következtében beálló akadályáról van tehát szó. Az elévülés lényegében egy megdönthetetlen vélelem, a jogalkotó válasza arra, ha valaki meghatározott ideig nem lép fel igénye érvényesítésének céljából. Az elévülést a bíróság nem hivatalból köteles észlelni, hanem arra a kötelezettnek kell hivatkoznia. A polgári jog szabályai szerint a követelések öt év alatt évülnek el. Jogszabály ettől eltérően is rendelkezhet. Szavatossági igény érvényesítésére például a szerződés teljesítését követő egy éven belül van lehetőség, fogyasztói szerződés esetében ez két év, míg tartós használatra rendelt dolog esetében három év áll rendelkezésre a jogok érvényesítésére.

**Elévülés megszakadása:** Az elévülés következtében az igényérvényesítés lehetősége időmúlás következtében elenyészik, de bizonyos esetekben az elévülés folyamata (tehát az érvényesítés első lehetséges pillanata és az elévülési idő végpontja között eltelt időben) bekövetkezhet olyan esemény, ami megszakítja az elévülést, tehát a határidő számítását ettől az időponttól újra kezdődik. A követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás, a követelés bírósági úton való érvényesítése, továbbá megegyezéssel való módosítása – ideértve az egyezséget is – , végül a tartozásnak a kötelezett részéről való elismerése megszakítja az elévülést. Az elévülés megszakadását – szemben a nyugvással – általában a felek valamilyen aktív magatartása váltja ki. Az elévülés megszakadása főként a jogosult olyan magatartásán múlik, amellyel jelzi, hogy igényének kielégítésére számot tart. Ez alól egyetlen kivétel van: tartozáselismerés a kötelezett részéről.

**Elévülés nyugvása:** Ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított egy éven belül – egy éves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetében pedig 3 hónapon belül – a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt, vagy abból egy évnél, illetőleg 3 hónapnál kevesebb van hátra. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni akkor is, ha a jogosult a lejárat után a teljesítésre halasztást adott. A nyugvást előidéző okokat a törvény nem taxatívén sorolja fel, hanem a nyugvást egy általános érvényű feltételhez – az igényérvényesítés menthető okból történő elmaradásához köti.

**Előleg:** A felek a szerződés megkötésekor megállapodhatnak abban, hogy a vevő előleget fizet, amennyiben a teljes vételár megfizetésére későbbi időpontot állapítanak meg. Az előleg a teljes vételárba beleszámít, a szerződéskötés megghiúsulása esetén – függetlenül attól, hogy melyik fél tehető ezért felelőssé – az előleg visszajár.

**Forgalmazó:** A fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény szerint az a vállalkozás, amely a terméket közvetlenül a fogyasztó részére forgalmazza, és e tevékenységét önálló foglalkozásával vagy gazdasági tevékenységével összefüggő célok érdekében végzi.

**Foglaló:** Foglalónak tekintjük a szerződés megkötésekor a kötelezettségvállalás jeléül átadott pénzüsszeget, vagy más dolgot, ha e rendeltetése a szerződésből kétségtelenül kitűnik (jellemzően e megnevezéssel kerül átadásra). Bármilyen szerződésnél ki lehet kötni, leggyakoribb alkalmazása az adásvételi szerződések területe. Kizárólag a szerződés megghiúsulásáért lehet kikötni. Ha a szerződés megghiúsulásáért az a fél felelős, aki a foglalt adta (pl. meggondolja magát és végül a foglaló átadása után mégis eláll a szerződéstől), a foglalót elveszti. Ellenben ha a foglalót átvevő fél felel a szerződés megghiúsulásáért, az átadott

összeg/érték kétszeresét tartozik visszatéríteni. A szerződés teljesítése esetén a foglaló értékét be kell számítani, ha erre nem alkalmas, akkor visszajár. Jellemzője még a foglalónak, hogy kétszeres visszatérítése önmagában még nem mentesíti a meghiúsulásért felelős felet a szerződésszegés következményei alól, a kártérítésbe azonban bele kell számítani az összegét. A túlzott mértékű foglalót a bíróság mérsékelheti.

**Fogyasztó:** Ptk.: A gazdasági vagy szakmai tevékenység körén kívül eső célból szerződést kötő személy. A fogyasztóvédelemről szóló törvény szerint az önálló foglalkozásán és gazdasági tevékenységi körén kívül eső célok érdekében eljáró természetes személy, aki árut vesz, rendel, kap, használ, igénybe vesz, vagy az áruval kapcsolatos kereskedelmi kommunikáció, ajánlat címzettje.

**Fogyasztói szerződés:** Ptk.: az a szerződés, amely fogyasztó és olyan személy között jön létre, aki (amely) a szerződést gazdasági vagy szakmai tevékenysége körében köti (forgalmazó vállalkozás); a törvény jótállásra és kellékszavatosságra vonatkozó szabályai alkalmazásában az a szerződés minősül fogyasztói szerződésnek, amelynek tárgya ingó dolog, illetve fogyasztási cikk, (néhány törvényi kivételtől eltekintve).

**Használati és kezelési útmutató:** A jogszabályban meghatározott áruk csak használati és kezelési útmutatóval hozhatóak forgalomba (pl. műszaki cikkek). Az útmutatónak magyar nyelvűnek kell lennie (import áruk esetén az eredetivel azonos magyar útmutatót kell csatolni!), közérthető és egyértelmű tájékoztatást kell tartalmaznia az áru rendeltetészerű használatának, felhasználásának és kezelésének, tárolásának módjáról.

**Határidő:** A határidő mindig valamilyen jogilag értékelhető cselekmény megtételére nyitva álló utolsó pillanatot jelöli. A jogszabályi rendelkezések ezzel kapcsolatban kimondják, hogy a napokban megállapított határidőbe a kezdő napot nem kell

beleszámítani. A hetekben, hónapokban vagy években megállapított határidő azon a napon jár le, amely elnevezésénél vagy számánál fogva megfelel a kezdő napnak; ha ilyen nap az utolsó hónapban nincs, a határidő a hónap utolsó napján jár le. Ha a határidő utolsó napja munkaszüneti nap, a határidő a következő munkanapon jár le. A szavatossági jogokkal kapcsolatban érdemes tudni, hogy az igény érvényesítésére vonatkozó határidők jogi szakkifejezéssel élve eljárásjogi határidők, vagyis egy példával élve a fogyasztói kifogás írásbeli közlése határidőben történik, ha azt a fogyasztó az elévülési idő leteltét megelőzően postára adja (ellentétben az úgynevezett anyagi jogi határidővel, mely esetben a beérkezésnek kell határidőn belül megtörténnie).

**Hibás teljesítés:** A Ptk. alapján olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. Hibás teljesítésnek minősül a szolgáltatott dolog szakszerűtlen összeszerelése is, ha a szerelés szerződéses kötelezettség, és azt a kötelezett vagy olyan személy végezte el, akinek magatartásáért a kötelezett felelős. A kötelezett felel akkor is, ha a szolgáltatott dolog összeszerelését a szerződésnek megfelelően (illetve a termékhez mellékelt összeszerelési útmutató alapján) a jogosult végezte el, és a szakszerűtlen összeszerelés a használati útmutató hibájára vezethető vissza. Fogyasztói szerződésben semmis az a kikötés, amely e rendelkezésektől a fogyasztó hátrányára tér el. A kötelezett a hibás teljesítésért felelősséggel tartozik (kellékszavatosság).

**Jegyzőkönyv:** A 49/2003. (VII. 30.) GKM rendelet értelmében a forgalmazó a fogyasztó kifogásáról jegyzőkönyvet köteles felvenni, amelyben rögzíti:

- a fogyasztó nevét, címét,
- a fogyasztási cikk (a továbbiakban: termék) megnevezését, vételárát,

- a vásárlás időpontját,
- a hiba bejelentésének időpontját,
- a hiba leírását,
- a fogyasztó által érvényesíteni kívánt igényt,
- a kifogás rendezésének módját.

Ha a kifogás rendezésének módja a fogyasztó igényétől eltér, ennek indokolását a jegyzőkönyvben meg kell adni. A jegyzőkönyv másolatát a fogyasztónak át kell adni.

**Jótállás:** A Ptk. szerint aki a szerződés hibátlan teljesítéséért szerződés vagy jogszabály alapján jótállásra köteles, ennek időtartama alatt a felelősség alól csak akkor mentesül, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett. A jótállás a jogosultnak a törvényből eredő jogait nem érinti. A jótállási kötelezettséget megalapozhatja jogszabály, a felek szerződése, illetve a vállalkozás gazdasági kommunikációjában (reklámban) közzétett nyilatkozata is. A jótállási időn belül a fogyasztói kifogás esetén a forgalmazó köteles bizonyítani, hogy a hiba oka nem gyártási eredetű, illetve az nem volt meg a termékben már a vásárlás pillanatában, ellenkező esetben a szavatosság általános szabályai szerint köteles helytállásra.

**jótállási jegy:** A forgalmazó köteles a fogyasztónak a fogyasztási cikkel együtt – külön kérés nélkül – jótállási jegyet átadni. A jótállási jegyet közérthetően és egyértelműen, magyar nyelven kell megfogalmazni. A jótállási jegyen fel kell tüntetni a forgalmazó nevét és címét; a fogyasztási cikk megnevezését, típusát, gyártási számát, továbbá – ahol alkalmazható – azonosításra alkalmas részeinek meghatározását; a gyártó és – külföldről származó termék esetén – az importáló nevét, címét; a fogyasztót a jótállás alapján megillető jogokat, azok érvényesíthetőségének határidejét, helyét és feltételeit; a vásárlás vagy az üzembe helyezés időpontját.

A jótállási jegynek utalnia kell arra, hogy a jótállás a fogyasztó törvényből eredő jogait nem érinti. A jótállási igény a jótállási jeg-



gyel érvényesíthető. A jótállási jegy szabálytalan kiállítása vagy a fogyasztó részére történő átadásának elmaradása nem érinti a jótállási kötelezettségvállalás érvényességét.

**kamat:** A szerződéses kapcsolatokban – ha jogszabály kivételt nem tesz – kamat jár. Magánszemélyek egymás közti szerződési viszonyában kamat csak kikötés esetében jár. A kamat mértéke – ha jogszabály kivételt nem tesz – megegyezik a jegybanki alapkamattal. A fizetendő kamat számításakor az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére. A felek által túlzott mértékben megállapított kamatot a bíróság mérsékelheti. A pénztartozás járuléka a kamat mint mellékszolgáltatás.

**Kár:** A kár legáltalánosabb értelemben minden olyan hátrány, amely valakit valamely károsító tevékenység folytán személyében vagy vagyonában ér. Ennek megfelelően vagyoni és nem vagyoni kárt különböztetünk meg. A vagyoni kár lehet tényleges vagyonsökkenés, felmerült indokolt költség és elmaradt haszon. A kártérítési igény akkor megalapozott, ha a bekövetkezett kár jogellenes passzív vagy aktív magatartás eredménye, e jogellenes magatartás és a kár bekövetkezése között okozati összefüggés áll fenn, valamint a magatartás felróható (ami döntően azt jelenti, hogy a kár okozója nem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható lett volna).

**Kellékszavatosság:** A hibás teljesítés jogkövetkezménye, azt jelenti, hogy a kötelezett szavatol azért, hogy a szolgáltatott dolog a teljesítéskor rendelkezik a törvényes és a szerződésben kikötött kellékekkel (tulajdonságokkal). Ez független a felróhatóságtól, tehát a forgalmazó mindenképpen felel a hibákért, amelyekről a fogyasztó nem tudott és gondos eljárása mellett sem tudhatott. A szavatosság ily módon a hibás teljesítés „objektív szankciója”.

**Kicserélés:** A Ptk. hibás teljesítésre vonatkozó szabályanyagában, a szavatossági jogok első lépcsőjében helyezkedik el a kicserélés joga, a kijavítás mellett. A törvény úgy fogalmaz, hogy hibás teljesítés esetén a jogosult első sorban – választása szerint – kijavítást vagy kicserélést kérhet. E választásnak a jog anyyiban szab korlátot, hogy a jogosult nem választhatja azt a szavatossági jogot, amelynek teljesítése lehetetlen, vagy a másik jog teljesítéséhez képest aránytalan többletköltséget jelentene a kötelezett számára.

**Kijavítás:** A Ptk. hibás teljesítésre vonatkozó szabályanyagában, a szavatossági jogok első lépcsőjében helyezkedik el a kijavítás joga, a kicserélés mellett. A törvény úgy fogalmaz, hogy hibás teljesítés esetén a jogosult első sorban – választása szerint – kijavítást vagy kicserélést kérhet. E választásnak a jog anyyiban szab korlátot, hogy a jogosult nem választhatja azt a szavatossági jogot, amelynek teljesítése lehetetlen, vagy a másik jog teljesítéséhez képest aránytalan többletköltséget jelentene a kötelezett számára. A gyakorlatban többnyire első körben a kijavításra tesz kísérletet a forgalmazó, ennek többszöri megghiúsulása esetén (ha a fogyasztónak a gyakran ismétlődő javítások aránytalan kényelmetlenséget okoznak, és háromszori próbálkozásra sem járnak sikerrel a kijavításra tett erőfeszítések) kérheti a fogyasztó a termék cseréjét. Fontos még megjegyezni, hogy a 49/2003. (VII. 30.) GKM rendelet értelmében a forgalmazónak törekednie kell arra, hogy a kijavítást vagy kicserélést legfeljebb 15 napon belül elvégezze, de megfelelő elfogadható indok esetén ennél több időt is igénybe vehet.

**Kötbér:** A kötelezett meghatározott pénzösszeg fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, nem, vagy nem szerződésszerűen teljesít. A kötbér után kamat kikötése semmis. Leggyakrabban a szerződés megghiúsulása, késedelem, vagy hibás teljesítés esetére kötik ki a felek. Fontos, hogy a szerződésben pontosan meg kell jelölni, mi-

lyen szerződésszegést kívánnak a felek kötbérrel biztosítani. Érvényesen csak írásban lehet kikötni. Objektív kárátalány jellegű biztosíték, ami azt jelenti, hogy a szerződésszegés bekövetkezése elegendő alapot képez ahhoz, hogy a másik fél követelje, függetlenül attól, hogy ténylegesen keletkezett-e kára a szerződésszegés következtében. Amennyiben a felmerült kár meghaladja a kötbér mértékét, kártérítés útján azt is követelheti a jogosult. A kötelezett kimentheti magát a fizetési kötelezettség alól, ehhez azonban bizonyítania kell, hogy a szerződés teljesítése érdekében úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható (tehát a szerződésszegés nem felróható).

**Kötelező jótállás:** Jogszabályon alapuló kötelező jótállás vonatkozik például a 151/2003. (IX. 22.) Korm. rendelet mellékletében felsorolt, 10.000 Ft. Vételár feletti tartós fogyasztási cikkekre, illetve a 249/2004. (VIII. 27.) Korm. rendeletben meghatározott egyes javító-karbantartó szolgáltatásokra és a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendeletben meghatározott, lakásépítéssel kapcsolatos termékekre.(ehhez lásd még: jótállás)

**Lakóépület:** olyan épület, amelyben lakásnak minősülő, önálló rendeltetési egységű helyiség található.

**Megújuló energiaforrás:** Egy energiaforrást akkor nevezünk megújulónak, ha a hasznosítás során nem csökken a forrás, a későbbiekben ugyanolyan módon termelhető belőle energia, mert a természeti folyamatok során folyamatosan rendelkezésre áll, vagy újratermelődik. (pl: napenergia, szélenergia, biomassza (növényi és állati eredetű szerves anyagok), geotermikus energia, vízenergia)

**Minta szerinti vétel:** A minta szerinti vétel esetében az eladó a mintának megfelelő dolgot köteles szolgáltatni. A minta tehát reprezentálni hivatott a szerződés tárgyának tulajdonságait és minőségét jellemzőit, ha a felek az áru minőségét a mintával határozták

meg. Arról, hogy a dolog megfelel-e a mintának, a ténylegesen teljesített szolgáltatás és a minta összehasonlításával lehet meggyőződni, ezért ha a vevő a mintát nem tudja felmutatni, őt terheli annak bizonyítása, hogy a dolog a mintának nem felelt meg. A mintának való megfelelés kérdése a szavatossági kötelezettség szempontjából kiemelt jelentőséggel bír. Ha a vevő a mintában meglévő hibát a szerződéskötéskor ismerte, az eladó mentesül a szavatossági felelősség alól. A minta fel nem ismerhető, rejtett hibájáért azonban az eladó akkor is szavatossággal tartozik, ha a hiba a mintában is megvolt.

**Polgári per:** Magyarországon az 1952. évi III. törvény (Pp.) tartalmazza a polgári eljárásjog alapvető szabályanyagát. Az igényérvényesítés klasszikus formája, az állami kényszerhatalom igénybevitelével dönti el a felek vitás ügyeit. A polgári per célja, hogy precízen, a jogbiztonság elvének megfelelően végigvezesse azt a folyamatot, melyben az igazságszolgáltatáshoz forduló fél vagy felek anyagi jogaiknak kívánnak érvényt szerezni.

**Próbára vétel:** A leendő szerződéstárgya, a dolog a potenciális vevő birtokába kerül, a használati értékről való meggyőződés céljából. Ha a vételi szándékát feltételesen kifejező vevő a határidő alatt nem tesz elutasító nyilatkozatot, és egyidejűleg a dolgot nem juttatja vissza, az eladónak, ez beleegyezésnek minősül, akaratnyilatkozata hatályosul és a felek között az adásvételi szerződés létrejön. Ptk: Ha a dolgot megtekintésre vagy próbára vették, a szerződés hatálya a vevő nyilatkozatától függ. A vevő e nyilatkozatát nem köteles indokolni.

Ha a vevő a dolgot próbára átvette, és az eladó által kitűzött határidőig nem nyilatkozott, a szerződés hatályos.

**Ptk.:** a Polgári Törvénykönyv (1959. évi IV. törvény) a magyar polgári jog esszenciális jellegű kódexe, tartalmazza a személyekre, a dolgokra, a szerződésekre (kötelmek) és az öröklésre vonatkozó alapvető szabályokat.

**Rejtett hiba:** rejtett hibának minősül a dolog olyan hibája, melyet a szerződő fél a szerződés megkötésekor tanúsított kellő gondosság ellenére nem fedezhetett fel.

**Semmisség:** A semmisség az érvénytelenség abszolút megjelenési formája. A semmis szerződést nem kell külön megtámadni, hanem magában véve, a törvény erejénél fogva érvénytelen. A semmis szerződés megkötésének idejére visszamenőleg érvénytelen. Ilyenkor fő szabályként az eredeti állapotot kell helyreállítani, kivételesen, ha a szerződés más szerződés érvényességi kellékeinek megfelel, az utóbbi érvényes, kivéve, ha ez a felek feltehető szándékával ellentételező. A semmisség megállapításához külön eljárás nem szükséges, arra bárki, határidő nélkül hivatkozhat.

**Szavatossági jogok:** A hibás teljesítés esetén a jogosultat megillető jogokat szavatossági jogoknak nevezzük. A jelenleg hatályos Ptk. a szavatossági jogról a következőket mondja:

Hibás teljesítés esetén a jogosult elsősorban – választása szerint – kijavítást vagy kicserélést követelhet, kivéve, ha a választott szavatossági igény teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettnek a másik szavatossági igény teljesítésével összehasonlítva aránytalan többletköltséget eredményezne, figyelembe véve a szolva

szerződésben semmis az a kikötés, amely a szavatossági jogoknak a törvényben meghatározott sorrendjétől a fogyasztó hátrányára tér el. A szavatossági jogok tehát két lépcsőben érvényesíthetők, az első lépcsőben található jogok kimerítése esetében van csupán lehetőség a második lépcsőben található jogok érvényesítésére.

**Szerződés:** A szerződés két vagy több személy joghatás kiváltását célzó, arra alkalmas, egybehangzó akaratnyilatkozata. Tartalmi elemei az alanyok, a közöttük létrejövő konszenzus, a szerződés jogi és gazdasági tartalma, valamint a szerződés tárgya (dolog, szolgáltatás).

**Tisztességtelen szerződési feltétel:** Tisztességtelen az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalta szerződési feltétel, ha

- a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit
- a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével
- egyoldalúan és indokolatlanul
- a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg.

A feltétel tisztességtelen voltának megállapításakor vizsgálni kell a szerződéskötéskor fennálló minden olyan körülményt, amely a szerződés megkötésére vezetett, továbbá a kikötött szolgáltatás természetét, az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel vagy más szerződésekkel való kapcsolatát. Külön jogszabály meghatározhatja azokat a feltételeket, amelyek a fogyasztói szerződésben tisztességtelennek minősülnek, vagy amelyeket az ellenkező bizonyításáig tisztességtelennek kell tekinteni. A tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó rendelkezések nem alkalmazhatók a főszolgáltatást megállapító, illetve a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás arányát meghatározó szerződési kikötésekre. Nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg.

**Vállalkozás:** A fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény szerint aki a fogyasztókat érintő, vagy a fogyasztókat potenciálisan érinteni képes tevékenységet önálló foglalkozásával vagy gazdasági tevékenységével összefüggő célok érdekében végzi.

**Vállalkozási szerződés:** Vállalkozási szerződés alapján a vállalkozó valamely dolog tervezésére, elkészítésére, feldolgozására, átalakítására, üzembe helyezésére, megjavítására vagy munkával elérhető más eredmény létrehozására, a megrendelő pedig a szolgáltatás átvételére és díj fizetésére köteles. A vállalkozás mindig eredménykötelem, lényege valamely munkával elérhető eredmény produkálása.

**Vélelem:** A vélelem azt jelenti, hogy egy jogilag jelentőséggel bíró tényt valónak kell elfogadni mindaddig, míg annak ellenkezője bizonyításra nem kerül. A vélelemnek két fajtája van: a megdönthető vélelem (praesumptio iuris) és a megdönthetetlen vélelem (praesumptio iuris et de iure). A szavatossági jog területén jelentőséggel bíró vélelem a Ptk. azon szabálya, hogy fogyasztói szerződés esetében az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell, hogy a teljesítést követő hat hónapon belül felismert hiba már a teljesítés időpontjában megvolt, kivéve, ha e vélelem a dolog természetével vagy a hiba jellegével összeegyeztethetetlen. A felek ettől eltérő megállapodása semmis. Ez tehát egy megdönthető vélelem, a forgalmazó a Polgári eljárásjog szabályainak megfelelően, független szakértő igénybevételével bizonyíthatja, hogy a hiba oka rendeltetésellenes használat, illetve külső behatás stb.

**Vis maior:** közismert nevén erőhatalom, olyan elháríthatatlan külső okot jelent, mely ellen a tudomány, a technika és az emberi teljesítőképesség adott szintjén a védekezés lehetetlen, vagy aránytalan nehézséget jelent. A szavatosság területén a vis maiornak abból a szempontból van jelentősége, hogy az ilyen

okból meghibásodott termékkel kapcsolatban jótállási, illetve szavatossági jog érvényesítésére nincs lehetőség. Az ebből eredő károk megtérítésére a különböző biztosítások szolgálhatnak eszközzel.



## Források

Budapesti Békéltető Testület határozatai

magyarorszag.hu

fogyasztovedok.hu

fome.hu

fogyasztok.hu

1 e T áee

## Jogszabályok jegyzéke

1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről

1997. évi CLV. törvény a fogyasztóvédelemről

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

11/1985. (VI. 22.) ÉVM-IPM-KM-MÉM-ÉPKM egy példya tk M helyen pC

## **A Fogyasztóvédők Magyarországi Egyesületének ügyfélszolgálati címei és elérhetőségei**

web:

[www.fogyasztovedok.hu](http://www.fogyasztovedok.hu)

[www.fome.hu](http://www.fome.hu)

### **Budapesti Iroda**

Cím: 1053 Budapest, Henszlmann I. u. 9. fsz. 1.

Tel: 06-1-411-0100

Fax: 06-1-411-0101

E-mail: [budapest@fome.hu](mailto:budapest@fome.hu)

### **Debreceni Iroda**

Cím: 4024 Debrecen, Vármegyeháza u. 1/A, Fsz. 5.

Tel/fax: 52/507-461

E-mail: [debrecen@fome.hu](mailto:debrecen@fome.hu)

### **Egri Iroda**

Cím: 3300 Eger, Kossuth u. 9. E. épület

Tel/fax: 36/515-782

E-mail: [eger@fome.hu](mailto:eger@fome.hu)

### **Miskolci Tanácsadó Iroda**

Cím: 3525 Miskolc, Városház tér 1.

Tel/fax: 46/321-552

E-mail: [miskolc@fome.hu](mailto:miskolc@fome.hu)

### **Salgótarjáni Iroda**

Cím: 3100 Salgótarján, Alkotmány út 9/A

Tel/fax: 32/520-860, 32/520-862

E-mail: [salgotarjan@fome.hu](mailto:salgotarjan@fome.hu)

### **Szolnoki Iroda**

Cím: 5000 Szolnok, Kossuth Lajos u. 2.

Tel/fax: 56/513-337

E-mail: szolnok@fome.hu

### **A Békéltető testületek elérhetőségei**

#### **Bács-Kiskun Megyei Békéltető Testület**

Címe: 6000 Kecskemét, Árpád krt. 4.

Telefonszáma: (76) 501-525, (76) 501-500

Fax száma: (76) 501-538

Név: Látos Lajos

E-mail cím: bkmkik@mail.datanet.hu

#### **Baranya Megyei Békéltető Testület**

Címe: 7625 Pécs, Majorossy Imre u. 36.

Levelezési címe: 7602 Pécs, Pf. 109.

Telefonszáma: (72) 507-154

Fax száma: (72) 507-152

Név: Dr. Bodnár József

E-mail cím: bekelteto@pbkik.hu

#### **Békés Megyei Békéltető Testület**

Címe: 5601 Békéscsaba, Penza ltp. 5.

Telefonszáma: (66) 324-976, 446-354, 451-775

Fax száma: (66) 324-976

Név: Dr. Bagdi László

E-mail cím: bmkik@bmkik.hu

#### **Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Békéltető Testület**

Címe: 3525 Miskolc, Szentpáli u. 1.

Telefonszáma: (46) 501-104, 501-870

Fax száma: (46) 328-722

Név: Dr. Tulipán Péter

E-mail cím: kalna.zsuzsa@bokik.hu

**Budapesti Békéltető Testület**

Címe: 1016 Budapest, Krisztina krt. 99.

Telefonszáma: (1) 488-2131

Fax száma: (1) 488-2186

Név: Dr. Baranovszky György

E-mail cím: bekelteto.testulet@bkik.hu

**Csongrád Megyei Békéltető Testület**

Címe: 6721 Szeged, Párizsi krt. 8-12.

Telefonszáma: (62) 486-987

Fax száma: (62) 426-149

Név: Dékány László

E-mail cím: info@csmkik.hu

**Fejér Megyei Békéltető Testület**

Címe: 8000 Székesfehérvár, Hosszúséta tér 4-6.

Telefonszáma: (22) 510-310

Fax száma: (22) 510-312

Név: Kirst László

E-mail cím: fmkik@fmkik.hu

**Győr-Moson-Sopron Megyei Békéltető Testület**

Címe: 9021 Győr, Szent István út 10/a.

Telefonszáma: (96) 520-202

Fax száma: (96) 520-218

Név: Horváth László

E-mail cím: bekelteto@gymkik.hu

**Hajdú-Bihar Megyei Békéltető Testület**

Címe: 4025 Debrecen, Petőfi tér 10.

Telefonszáma: (52) 500-749

Fax száma: (52) 500-720

Név: Dr. Hajnal Zsolt

E-mail cím: info@hbkik.hu

### **Heves Megyei Békéltető Testület**

Címe: 3300 Eger, Faiskola út 15.  
Levelezési címe: 3301 Eger, Pf. 440.  
Telefonszáma: (36) 411-011, 429-612  
Fax száma: (36) 323-615  
Név: Dr. Gordos Csaba  
E-mail cím: hkik@hkik.hu

### **Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Békéltető Testület**

Címe: 5000 Szolnok, Verseggy park 8.  
Telefonszáma: (56) 422-01  
Fax száma: (56) 370-005  
Név: Dr. Lajkóné dr. Víg Judit  
E-mail cím: kamara@jnszmkik.hu

### **Komárom-Esztergom Megyei Békéltető Testület**

Címe: 2800 Tatabánya, Fő tér 36.  
Telefonszáma: (34) 513-010  
Fax száma: (34) 316-259  
Név: Dr. Daniné Dr. Polák Viktória  
E-mail cím: kemkik@kemkik.hu

### **Nógrád Megyei Békéltető Testület**

Címe: 3100 Salgótarján, Alkotmány út 9/a  
Telefonszám: (32) 520-860  
Fax száma: (32) 520-862  
Név: Dr. Pongó Erik  
E-mail cím: nkik@nkik.hu

### **Pest Megyei Békéltető Testület**

Címe: 1055 Budapest Kossuth tér 6-8.  
Telefonszáma: (1)-474-7921  
Fax száma: (1)-474-7921  
Név: dr. Csanádi Károly  
E-mail cím: pmbekelteto@pmkik.hu

**Somogy Megyei Békéltető Testület**

Címe: 7400 Kaposvár, Anna utca 6.

Telefonszáma: (82) 501-000

Fax száma: (82) 501-046

Név: Dr. Novák Ferenc

E-mail cím: skik@skik.hu

**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Békéltető Testület**

Címe: 4400 Nyíregyháza, Széchenyi u. 2.

Telefonszáma: (42) 311-544, (42) 420-180

Fax száma: (42) 311-750

Név: Görömbeiné dr. Balmaz Katalin

E-mail cím: endrediemese@invest.hu

**Tolna Megyei Békéltető Testület**

Címe: 7100 Szekszárd, Arany J. u. 23-25.

Telefonszáma: (74) 411-661

Fax száma: (74) 411-456

Név: Mátyás Tibor

E-mail cím: kamara@tmkik.hu

**Vas Megyei Békéltető Testület**

Címe: 9700 Szombathely, Honvéd tér 2.

Telefonszáma: (94) 512-345

Fax száma: (94) 316-936

Név: Dr. Kövesdi Zoltán

E-mail cím: vmkik@vmkik.hu

**Veszprém Megyei Békéltető Testület**

Címe: 8200 Veszprém, Budapest u. 3.

Telefonszáma: (88) 429-008

Fax száma: (88) 412-150

Név: Dr. Óvári László

E-mail cím: vkik@veszpremikamara.hu

## **Zala Megyei Békéltető Testület**

Címe: 8900 Zalaegerszeg, Petőfi utca 24.

Telefonszáma: (92) 550-514

Fax száma: (92) 550-525

Név: Dr. Jagasits József

E-mail cím: [zmkik@zmkik.hu](mailto:zmkik@zmkik.hu)

## Levélminták

### Panaszlevél

(nyílászáróval kapcsolatos probléma, jótállási időn belül)

Címzett:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Tárgy:** hibás teljesítéssel kapcsolatos jótállási igény / fogyasztói panasz /

Tisztelt \_\_\_\_\_ Asszony/Úr!

Alulírott \_\_\_\_\_ (név, cím)

\_\_\_\_\_ -án/-én vásároltam Önöktől nyílászárókat, összesen bruttó \_\_\_\_\_ Ft értékben (számla másolata mellékelve). A nyílászárók beszerelését követően észleltem és jeleztem is Önök felé, hogy **a termék hibás / a beszerelést nem megfelelően végezték el** stb. Jelen levelemben ezért

**panasszal élek**

és kérem a hibák mielőbbi kijavítását / a hibás nyílászáró kicserélését / elálllok a szerződéstől és kérem vissza a vételárat

A fogyasztói szerződés keretében érvényesített szavatossági és jótállási igények intézéséről szóló 49/2003. (VII. 30.) GKM rendelet 4. § (2) bek. értelmében „A forgalmazónak törekednie kell arra, hogy a kijavítást vagy kicserélést legfeljebb tizenöt napon belül elvégezze”.



A Polgári Törvénykönyv jótállásra vonatkozó szabályai alapján kérem Önöket, hogy a hibás nyílászárót haladéktalanul, de legkésőbb 15 napon belül javítsák ki, vagy ugyanolyan hibátlan termékre kicserélni szíveskedjenek, amennyiben erre nincs mód, elálllok a szerződéstől és kérem vissza a termék vételárát.

Jogos igényem elutasítása esetén az illetékes békéltető testülethez / polgári bírósághoz fordulok.

Kérem fentiek szíves tudomásulvételét

Kelt: \_\_\_\_\_

Tisztelettel:

név

mellékletek:

- 1) számla/nyugta/blokk másolata
- 2) szerződés másolata
- 3) egyéb lényeges dokumentum másolata

## Békéltető testületi eljárást megindító kérelem<sup>1</sup>

Címzett:

... Megyei Békéltető Testület  
... Megyei Kereskedelmi és Iparkamara  
cím

... Megyei Békéltető Testület!

Alulírott (fogyasztó neve)

---

lakcím/tartózkodási hely:

---

nyilatkozom, hogy a panaszügy rendezését a vállalkozással közvetlenül megkíséreltem, az számomra eredménytelenül végződött és kérem az eljárás lefolytatását.

Nyilatkozom, hogy ügyemben más békéltető testület eljárását nem kezdeményeztem, közvetítői eljárást vagy polgári peres eljárást nem indítottam.

**A fogyasztói jogvitával érintett vállalkozás neve, székhelye:**

**A szerződés teljesítésének helye:**

**A panasz és az azt alátámasztó tények részletezése:**

**A Békéltető Testület döntésére irányuló kérés:**

**Csatolt iratok (másolatok), amelyek tartalmára bizonyíték-ként hivatkozok (pl):**

<sup>1</sup> A minta nem űrlap, célja csupán a szükséges adattartalom szemléltetése

1. vásárlást igazoló számla/nyugta/blokk másolata
2. a vállalkozás írásbeli nyilatkozata a panasz elutasításáról (ennek hiányában a panasz megtételét és az arra való válaszára nyitva álló határidő elteltét alátámasztó dokumentum(ok).
3. esetleg szakvélemény
4. stb.

Kelt: \_\_\_\_\_

aláírás



A series of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page.





A series of 15 horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page.

Handwriting practice lines consisting of 15 horizontal dotted lines.





A series of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page.