

## **Tájékoztató a szállás időben megosztott használati jogára, a hosszú távra szóló üdülési termékekre vonatkozó szerződésekről, valamint a tartós szálláshasználati szolgáltatási tevékenységről szóló 141/2011. (VII.21.) Korm. rendeletről**

### I. Fogalmi rendszer

A Kormányrendelet, melynek rendelkezései 2011. szeptember elsején lépnek hatályba, széles körben kívánja biztosítani azoknak a fogyasztóknak a védelmét, akik a jogszabály által nevesített szerződések valamelyikét kötik meg. A Fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvényben foglalt fogalmi rendszert veszi alapul a szabályozás során és a jelenleg még hatályos, az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekről szóló 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelettel ellentétben a definíciók széles körét határozza meg.

Ennek alapján fogyasztónak minősül a Kormányrendelet vonatkozásában az önálló foglalkozásán és gazdasági tevékenységén kívül eső célok érdekében eljáró természetes személy. Vállalkozás pedig az a szerződést kötő fél, amely önálló foglalkozásával vagy gazdasági tevékenységével összefüggő célok érdekében jár el.

A jogszabály sokszor utal a szállás definíciójára, amely alatt a szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített vagy használt épületet, önálló rendeltetési egységet képező épületrészt vagy területet kell érteni. A fogalom ezen kívül kiterjed az éjszakai ott-tartózkodást, valamint pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szolgáló ingó dolgokra is.

Hosszú távra szóló üdülési termékekre vonatkozó szerződésnek minősül a felek által határozatlan vagy egy évet meghaladó mértékű határozott időre kötött olyan fogyasztói szerződés, amely alapján a fogyasztó ellenszolgáltatás fejében elsődlegesen azt a jogot szerzi meg, hogy kedvezményekhez vagy más előnyhöz jusson valamely szállás tekintetében, függetlenül az utazási vagy egyéb szolgáltatásoktól vagy azokkal összekapcsolva.

A szállás időben megosztott használati jogára vonatkozó szerződés esetén ugyanúgy a már előbb említett határozatlan vagy egy évet meghaladó mértékű határozott időre történő megkötést veszi alapul a Kormányrendelet, amely alapján a fogyasztó ellenszolgáltatás fejében megszerzi egy vagy több szállás egynél több meghatározott időszakra vonatkozó használatának jogát.

A korábbihoz képest a Kormányrendelet tárgyi hatálya bővült és kiterjed a csereszerződés és csererendszer fogalmára is és meghatározza a viszontértékesítési szerződés definícióját.

Ezek alapján csererendszernek minősül az olyan, egy vagy több egymástól független vagy összekapcsolt szerződésen alapuló rendszer, amely alapján a fogyasztó a szállás időben megosztott használati jogára vonatkozó szerződésből eredő jogok gyakorlását másoknak cserébe átengedi. Ehhez kapcsolódik a csereszerződés, amely olyan fogyasztói szerződés, amely alapján a fogyasztó időlegesen jogosult szállás- vagy egyéb szolgáltatás igénybevételére úgy, hogy az ellenszolgáltatás fejében belép az előbb említett csererendszer valamelyikébe.

Viszontértékesítési szerződés végül pedig az olyan fogyasztói szerződés, amelynek keretében a vállalkozás ellenszolgáltatás fejében szállás időben megosztott használati jogának átruházására vagy hosszú távra szóló üdülési termékre vonatkozó szerződést közvetít. Ide érti a jogszabály azt az esetet is, ha a vállalkozás jogosult a szerződésnek akár a fogyasztó, akár a saját nevében, de a fogyasztó javára való megkötésére.

## II. A jogszabályban foglalt szerződésekre vonatkozó közös szabályok

Az előbbieken felsorolt összes szerződés esetében a vállalkozásnak a szerződéskötés előtt kellő időben díjmentes tájékoztatást kell nyújtania a fogyasztók szempontjából fontos információkról. E tájékoztatási kötelezettségének a vállalkozás a fogyasztónak átadott írásbeli tájékoztatóval tehet eleget, amelynek kötelező tartalmi elemeit részletesen meghatározza a jogszabály a mellékleteiben, minden egyes szerződés esetében külön mellékletben kerül erre sor.

A fogyasztók megfelelő tájékoztatását segíti az a rendelkezés, mely szerint amennyiben a fenti szerződésekre vonatkozó reklámot közölnek egy fogyasztóval, úgy abban ki kell térni arra is, hogy a fogyasztó jogosult az előbbi írásbeli tájékoztatót megismerni, valamint a tájékoztató elérhetőségét szintén meg kell jelölni.

A jogszabály fontos kitétele, hogy amennyiben a vállalkozás a szerződés megkötésére vonatkozó ajánlatot külön a szerződés értékesítése céljából szervezett rendezvényen kívánja megtenni, akkor a rendezvényre szóló meghívónak már eleve tartalmaznia kell e célt és annak jellegét. További követelmény ez esetben, hogy a rendezvény teljes ideje alatt az írásbeli tájékoztató fogyasztó részére történő rendelkezésre bocsátását biztosítani kell.

Az írásbeli tájékoztató a megkötött szerződés részét képezi és attól a később megkötött szerződésben csak akkor lehet eltérni, ha a vállalkozás a szerződés megkötését megelőzően külön írásban tájékoztatta a fogyasztót erről és az eltérés mibenlétéről. Jelentős rendelkezés, hogy a szerződéskötést megelőzően a vállalkozás a fogyasztó figyelmét külön fel kell hívja az őt megillető elállási jogra és az annak gyakorlására nyitva álló határidőre. Ezzel együtt arról is tájékoztatnia kell, hogy az elállási jog gyakorlására nyitva álló határidő alatt a fogyasztótól nem követelhet és nem is fogadhat el semmilyen részteljesítést.

A szerződést írásban kell megkötni, melynek a szerződéskötéskor szokásos alapadatokon kívül - amelyeket a jogszabály részletesen tartalmaz - ki kell térnie a már írt elállási jogra, amelyhez ismét egy formanyomtatvánnyal van a jogszabály a fogyasztók segítségére. Természetesen a fogyasztó esetleges későbbi elállás esetén nem köteles ezt használni, ez csak egy lehetőség számára azért, hogy megkönnyítsék a szerződéstől való elállását.

Amellett, hogy a szerződésben a már említettek szerint kifejezetten kell utalni arra, ha az eltérő rendelkezéseket tartalmaz az írásbeli tájékoztatóhoz képest, ez az eltérés csak akkor megengedett, ha a felek ebben kifejezetten megállapodtak vagy ha a módosítás oka a vállalkozás ellenőrzési körén kívül eső olyan körülmény, amellyel a vállalkozásnak nem kellett számolnia az írásbeli tájékoztató fogyasztó részére történő átadásának pillanatában és tőle nem volt elvárható, hogy ennek következményeit elkerülje vagy elhárítsa.

### III. Elállási jog

Rendkívül fontos, a fogyasztó érdekeit körbebástyázó eszköz a fogyasztót mindegyik említett szerződés esetében megillető indokolás nélküli elállási jog, amelyet írásban kell érvényesíteni. A fogyasztó ugyanis a szerződés megkötése napjától vagy ha a szerződés kézhezvétele ettől későbbi napon történik meg, akkor a kézhezvétel napjától számított tizennégy napon belül állhat el a szerződéstől.

A fogyasztó mellett szól az a vélelem is, hogy ezt az elállást határidőben érvényesítettnek kell tekinteni akkor, ha a fogyasztó a nyilatkozatát e határidő lejárta előtt elküldi a vállalkozásnak. Lényeges szabály, hogy ha a fogyasztó él az elállási jogával, akkor a vállalkozás tőle nem követelheti a költségeinek és az esetleg teljesített szolgáltatások ellenértékének a megtérítését.

Ha a vállalkozás viszont az elállási jog gyakorlására vonatkozóan nem építette be a szerződésébe a jogszabály mellékletét képező, annak gyakorlására vonatkozó formanyomtatványt és azt nem bocsátotta a fogyasztó rendelkezésére, akkor az elállásra nyitva álló határidő meghosszabbodik és a fogyasztó a szerződés megkötése vagy kézhezvétele napjától számított egy év és tizennégy napon belül állhat el indokolás nélkül a szerződéstől.

Amennyiben a vállalkozás a fent írt napoktól számított egy éven belül mégis a fogyasztó rendelkezésére bocsátja az elállási jogra vonatkozó formanyomtatványt, úgy a formanyomtatvány rendelkezésre bocsátásának napjától számított tizennégy napon belül lehet indokolás nélkül elállni a szerződéstől.

Abban az esetben, ha a vállalkozás az írt tájékoztatási kötelezettségét, jelesül az írásbeli tájékoztatóra vonatkozó, jogszabályban foglalt kötelezettségét nem teljesíti, úgy a fogyasztó számára biztosított indokolás nélküli elállási jog a szerződés megkötésének vagy kézhezvételének napjától számított három hónap és tizennégy napon belül gyakorolható.

Végül, ha a vállalkozás pótolná e hiányosságát mégis a szerződés megkötésének vagy kézhezvételének napjától számított három hónapon belül, akkor a fogyasztó e naptól számított tizennégy napon belül állhat el indokolás nélkül a szerződéstől.

Fontos, az elállás esetére vonatkozó rendelkezés, hogy ha a fogyasztó a használati jog megszerzéséért fizetendő ellenértékre kapcsolt hitelszerződést kötött, akkor az elállás felbontja ezt a hitelszerződést is. A fogyasztónak ez esetben nem kell megtérítenie a vállalkozásnak azt a kárát, amely a kapcsolt hitelszerződés felbontásából származik, ezen kívül semmilyen kamatot vagy egyéb költséget nem lehet tőle követelni. A vállalkozás, ha harmadik személyt vett igénybe a hitelszerződés megkötésére, köteles őt haladéktalanul értesíteni a fogyasztó elállásáról.

Jó tudni, hogy a vállalkozás a fent írt határidők esetében, azok lejárta előtt a fogyasztótól fizetést semmilyen jogcímen nem követelhet és nem is fogadhat el. Ez a tilalom ráadásul kiterjed milyen olyan fizetésre vagy egyéb kötelezettségvállalásra, amelyet a fogyasztó nem a vállalkozásnak, hanem a vállalkozás javára eljáró harmadik személy részére teljesít bármilyen jogcímen.

Az elállási jog gyakorlásához szükséges formanyomtatvány egyben újabb tájékoztató is, amely a fogyasztó által kitöltendő adatokon kívül tartalmazza a fenti elállási határidők

alakulását is, valamint azt, hogy e határidők lejárta előtt tőle nem követelhetnek az írtak szerint semminemű fizetést. A formanyomtatványon végül pedig a fogyasztó aláírásának szerepelnie kell, mellyel elismeri, hogy e külön tájékoztató egy példányát szintén átvette.

Ha ezek ellenére mégis történne bármilyen nemű fizetés, úgy az annak során átvett összeget harminc napon belül vissza kell téríteni a fogyasztónak, a teljesítés időpontjától a PTK. alapján számított késedelmi kamat összegével kiegészítve.

#### IV. Az egyes szerződésekre vonatkozó fontosabb, külön rendelkezések

A szállás időben meghatározott használati jogára és a hosszú távra szóló üdülési termékre vonatkozó szerződés esetében a jogszabály kimondja, hogy azokat nem lehet befektetesként forgalmazni. Lényeges, ismét csak a két szerződésre érvényes szabály, hogy ha azokhoz csereszerződés vagy más kiegészítő szerződés kapcsolódik, akkor a fogyasztó már ismertetett elállási jogának gyakorlása ezeket a szerződéseket is felbontja. Ez esetben sem követelhető a fogyasztótól az ebből származó kár megtérítése, valamint kamat vagy egyéb költség. A vállalkozás ezen felül köteles a csereszerződésben vagy a kiegészítő szerződésben részt vevő harmadik személy szerződő felet a fogyasztó elállásáról értesíteni haladéktalanul.

##### IV.1. A szállás időben megosztott használati jogára vonatkozó szerződés

A szerződés alapján a vállalkozás köteles a használati jogot a fogyasztóra átruházni, a fogyasztó pedig köteles a használati jog megszerzéséért az ellenértéket megfizetni. A jogszabály - mint arról már volt szó - az e szerződésre vonatkozó írásbeli tájékoztató kötelező tartalmi elemeit külön melléklet részét képező formanyomtatvány keretében taglalja részletesen.

##### IV.2. A hosszú távra szóló üdülési termékre vonatkozó szerződés

A szerződés alapján a vállalkozás köteles a fogyasztó részére biztosított kedvezmény vagy más előny igénybevételét lehetővé tenni, a fogyasztó kötelessége pedig ennek ellenértékét megfizetni. E szerződésnek azt is tartalmaznia kell, hogy a fogyasztó az ellenértéket – ideértve a tagsági díjat is – részletfizetési rendszer keretében, egyenlő mértékű éves részletekben teljesíti. Erre a fizetésre pedig csak a vállalkozásnak az adott éves részletre vonatkozó írásbeli fizetési felszólítását követően kerülhet sor.

A fizetés esedékességének idejét ez esetben úgy kell meghatározni, hogy az írásbeli felszólítás kézhezvétele és az esedékesség ideje között legalább tizennégy nap legyen. E szerződések esetén további elállási jogot biztosít a jogszabály a fogyasztónak akkor, amikor kimondja, hogy a második részlettől kezdődően a fogyasztó a fizetési felszólítás kézhezvételétől számított tizennégy napon belül írásban indokolás nélkül felmondhatja a szerződést.

##### IV.3. Viszontértékesítési szerződés

E szerződés alapján a vállalkozás a fogyasztónak harmadik személyekkel kötendő hosszú távra szóló üdülési termékre vonatkozó szerződést vagy szállás időben megosztott használati jogára vonatkozó szerződést közvetít, amelyért cserébe a fogyasztó ellenértéket köteles fizetni.

Itt is visszaköszön az a rendelkezés, mely szerint a fogyasztóval ilyen szerződést kötő vállalkozás a szerződés tárgyát képező szerződés megkötéséig vagy a viszontértékesítési szerződés egyéb okból történő megszűnéséig a fogyasztótól fizetést semmilyen jogcímen nem követelhet és nem is fogadhat el. Ez a tilalom újfent kiterjed minden olyan fizetésre és kötelezettségvállalásra, amelyet a fogyasztó teljesít bármilyen jogcímen olyan harmadik személy részére, aki a vállalkozás javára jár el.

#### IV.4. Csereszerződés

A csereszerződés szerint a vállalkozás köteles a fogyasztónak a csererendszerben való részvételéhez szükséges feltételeket biztosítani, míg ennek ellenértékéként a fogyasztó az éves tagsági díj megfizetésével tartozik.

#### V. Egyéb rendelkezések, időbeli hatály

A jogszabály a szerződésekre vonatkozó reklámra, valamint a kötelező általános írásbeli tájékoztatásra, illetve az egyes szerződésekre vonatkozó külön írásbeli tájékoztatók kötelező tartalmi elemeire vonatkozó rendelkezések megsértése esetén a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló törvényben meghatározott hatóság eljárési kötelezettségét írja elő, az előbbi törvényben lefektetett szabályok szerint.

A Kormányrendelet végül a tartós szálláshasználati szolgáltatási tevékenységre vonatkozó bejelentést illetően részletesen határoz meg egyéb kötelezően bejelentendő adatokat, illetve egyes adatok esetében előírja, hogy azokat a Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal által, a tartós szálláshasználati szolgáltatást nyújtókról vezetett nyilvántartásnak tartalmaznia kell.

A Hivatal vonatkozásában továbbá előírja, hogy az hivatalból megtiltja a tevékenység folytatását a vállalkozásnak és egyidejűleg törli a nyilvántartásból azt a vállalkozást, amely a tevékenység megkezdésére, illetve folytatására előírt valamely feltétellel nem rendelkezik vagy amely ellen bíróság felszámolási eljárást rendelt el. Ugyanúgy törli a Hivatal a nyilvántartásból azt a vállalkozást, amely bejelenti a tevékenység megszűnését.

A Kormányrendelet 2011. szeptember elsején lép hatályba, annak rendelkezéseit a hatálybalépését követően megkötött szerződésekre kell alkalmazni.

A szállás időben megosztott használati jogára, a hosszú távra szóló üdülési termékekre vonatkozó szerződésekről, valamint a tartós szálláshasználati szolgáltatási tevékenységről szóló 141/2011. (VII.21.) Korm. rendelet [ide kattintva](#) tekinthető meg.

Budapest, 2011. augusztus 4.



Dr. Baranovszky György  
elnök  
Budapesti Békéltető Testület