



**RENO
PONT** Energetikai
Otthonfelújítási
Központ

**Az energiatudatosság
otthon kezdődik.**

TÁJÉKOZTATÁS JÓTÁLLÁSRÓL ÉS SZAVATOSSÁGRÓL



Ez a projekt az Európai Unió Horizon 2020 kutatási és innovációs programjának támogatásában részesült, a 845652. sz. támogatási szerződés keretében. Jelen dokumentum tartalma a RenoHUB konzorcium kizárólagos felelőssége, és nem feltétlenül tükrözi az Európai Unió hivatalos álláspontját.

Jótállás és szavatosság az energetikai felújításoknál

Az építési-felújítási tevékenységet a rendeletek nem különböztetik meg önállóan az építési tevékenységek sorában [új építésnél ez nem így van]. Így ahhoz, hogy segítséget tudjunk adni, több rendeletről kellett válogatnunk. Úgy véljük legfontosabb, hogy a szerződéskötéshez adjunk tanácsot, valamint, hogy megvilágítsuk egy-egy fogalom, kifejezés helyes értelmezését.

Az energiahatékonysági-megvalósítási folyamat esetenként akár több százezer forint elköltésével is járhat, mindenképpen javasoljuk, hogy Ön csak megfelelő tartalmú és részletességű **szerződéseket** írjon alá. A szerződésben mindkét félnek legyenek jogai és kötelezettségei, és mindkét fél számára legyenek benne olyan pontok, amelyek a másik fél számára is biztosítékokat nyújtanak és azt akarattal megegyezően saját kezükkel írják alá. [Érdemes az építési vállalkozótól telefonszámmal, címmel rendelkező referencialistát kérni és a különféle adatbázisokban is utánanézni, hogy a cég milyen adottságokkal rendelkezik.] Miért fontos a vállalkozói szerződés? Az energiahatékonysági-megvalósítási folyamatokhoz szükséges, javító-karbantartó szolgáltatások elvégzéséről a 249/2004. [VIII. 27.] Korm. rendelet ír bővebben, melynek egyes rendelkezéseit felülírta a 97/2014. Korm. rendelet, ez 2014. IX. 15-től hatályos. A fogyasztó és a vállalkozó közötti szerződések részletes szabályairól a 45/2014. [II. 26.] Korm. rendelet, valamint az egyes építésügyet is érintő kérdésekben pedig a 62/2014. [III. 6.] Korm. rendelet pontjai az irányadók. Igen, lesznek és vannak olyan esetek, amelyeket a jogszabályok nem egyformán értelmeznek. Jobb előre felkészülni, kizárni a kockázatokat, mint rábízni magunkat egy ismeretlen vállalkozóra, akinek nem minden esetben a tisztességes és korrekt munkavégzés a célja a tisztességes és korrekt bérezésért. 2014 márciusában a Polgári Törvénykönyv egyes ide vonatkozó előírásai is változtak, melyben a fogyasztó és a vállalkozó közti szerződésre vonatkozó tartalmi és formai követelményeket is megfogalmaz a törvényhozó. Szeretnénk felhívni a figyelmet azokra a pontokra, amelyeket mindenképpen fontosnak tartunk a szerződésben, illetve a szerződés aláírása előtt.

A szerződés aláírása előtt a vállalkozónak írásban részletesen kell[ene] tájékoztatnia a fogyasztót [azaz Önt, mint megrendelőt]. Kiemelten fontosak a következő **tartalmi elemek**. A vállalkozónak részletes tájékoztatást kell adnia: a szolgáltatás [vagy a termék] részletes tulajdonságairól [minden műszaki tartalmat, költségvetési tételt értelmezve]; a vállalkozás nevééről, a székhely postai címéről, telefonszámáról és e-mail címéről; annak a vállalkozásnak a nevééről és elérhetőségéről, melynek a nevében eljár [ez például az önálló vállalkozóként dolgozó üzletkötőknél fontos]; a szolgáltatás áfás áráról vagy – ha a végső ár nem látszik előre pontosan, annak számítási módjáról [napi-, anyagdíj stb.] és minden egyéb költségről; a teljesítés feltételeiről, beleértve a munkavégzési és fizetési határidőket, a fizetés módját, a panaszkezelés módját; a jótállási feltételekről; az ügyfélszolgálati kapcsolattartás módjáról; az indoklás nélküli elállási jog idejéről, módjáról; határozott idejű szerződésnél a szerződés idejéről; a lejárat előtti szerződésbontás módjáról; a békéltető testülethez való fordulás lehetőségéről, a békéltető testület címéről, elérhetőségéről.

A kapott tájékoztatás olyan legyen, hogy Ön – lehetőség szerint, és a munka komplexitását is figyelembe véve – minden szükséges információt megkaphasson a megfelelő döntés meghozatalához. [A fentiekben megfogalmazott pontok elsősorban az üzleten kívül kötött szerződések feltételeihez tartoznak, azonban, ha egy építési vállalkozási szerződésben ezekre a pontokra is megfelelő választ kapunk, akkor nyugodtan aláírhatjuk a szerződés pontjait, mert a szerződéskötési jog szabadsága alapján a 2 fél megegyezésébe ez is beleférhet.]



Amennyiben mégsem készülne írásos szerződés – olyan munkáknál, amelyek nem számítanak építési munkának –, akkor a vállalkozótól, szolgáltatótól kell egy **írásos visszaigazolást** kérni a leadott megrendelésről. Ebben a megállapodás minden lényeges pontjának szerepelnie kell.

Építési munkának minden olyan munka számít, ami építmény építésével, bontásával, korszerűsítésével, átalakításával, bővítésével, javításával kapcsolatos, tehát minden olyan munka, ami magát az épületet érinti. Ha a villanyszerelő felteszi a lámpát, az még nem építési tevékenység. De ha átvezetkezi a házat, az már igen.

Mit jelentenek a fogalmak? Kellékszavatosság, termékszavatosság, jótállás. Olyan fogalmak, melyek sok esetben zavart okozhatnak a fejekben. A vállalkozónak a vállalkozói szerződés előtti tájékoztatásban külön ki kell térnie arra, hogy mi a különbség ezek között a fogalmak között. Arra kell felhívnia a megrendelő figyelmét, hogy mikor melyiket használhatja:

- **kellékszavatosság:** ha a terméket valamilyen hibás része miatt javítani, vagy cserélni kell,
- **termékszavatosság:** ha a termék nem felel meg forgalomba hozásakor a hatályos minőségi követelményeknek [amely a termékhez vagy a termékrendszerekhez csatolt teljesítménynyilatkozatban van pontosítva], vagy ha nem egyezik meg a gyártó által leírt tulajdonságokkal,
- **jótállás** [közismert nevén: garancia]: ha a vállalkozó hibásan teljesített valamit.

Nézzünk egy egyszerű **példát**, az energiahatékonysági-megvalósítási folyamatból: ha Ön vesz egy új, hőszigetelt [0,7 W/m² K] bejárati ajtót, de az össze van karcolva, akkor a kellékszavatosság alapján kell eljárni. Ha nem tartalmazza a leírás szerinti biztonsági elemeket [nem egyezik a teljesítménynyilatkozattal és/vagy gyártói leírásokkal, nem felel meg a megadott értékeknek], akkor az termékszavatosság. Ha pedig a vállalkozó ferdén építi be az ajtót és ezért nem lehet bezárni, nyitni-csukni, akkor az a jótállás körébe tartozik.

A jótállás – vagy közismertebb nevén a garancia – a szavatoságnál szigorúbb kötelezettségvállalást jelent. Ez a hibás teljesítés egyik jogkövetkezménye a szavatosság, valamint a kártérítés mellett. Amelyik szerződött kivitelező a szerződés teljesítéséért jótállásra köteles az helytállni tartozik az általa nyújtott szolgáltatás jótállási időn belül előforduló valamennyi hibája miatt. A jótállási idő alatti felelősség alól csak akkor mentesül, ha bizonyítani tudja [pl.: dokumentációkkal, fényképes folyamatok leírásával], hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett.

A jótállásnak két alapvető típusa van: az önkéntes és a **kötelező jótállás**. Utóbbiról akkor beszélhetünk, ha a kötelező jótállást jogszabály rendeli el. Az érvényben lévő rendelet alapján jótállásköteles szolgáltatásnak minősülnek a lakás karbantartási javítási munkái, ha esetükben a vállalkozói díj, meghaladja az anyagköltséget is magában foglaló, bruttó húszezer forintos értékhatárt. A fogyasztó részére – a jogszabályban előírt tartalommal – jótállási jegyet kell átadni valamilyen maradandó eszközön. Itt fontos azt is megemlítenem, ha Ön mégsem kapna ilyen jótállási jegyet, illetve amennyiben a jótállási jegy nincs szabályosan kitöltve, akkor az még nem érinti a vállalkozó jótállási kötelezettségvállalási tevékenységét. Ki kell emelni azt is, hogy a jótállás nem érinti a fogyasztóvédelmi törvényből eredő egyéb – különösen a szavatosságon, kártérítésen alapuló – jogainak érvényesítését.

Amennyiben Önnél hibás teljesítés merülne fel és van írásbeli szerződése, akkor a jótállástól függetlenül szavatossági és kártérítési igénnyel is felléphet építési vállalkozójával szemben abban az esetben, ha az erre vonatkozó határidők még nem teltek el. A szerződésekből sokszor kimarad, de véleményünk szerint a vállalkozó felé viselt tulajdonosi kockázat csökkenthető úgy is, hogy a felek a szerződés aláírásakor, a szerződésben rögzítve **jótelljesítési garancia** címén, a szerződés várható értékének 1–3%-át, az átadás-átvétel tényleges időpontjától számítva 1 évig tartó visszatartásban



állapodnak meg. Ez az összeg 1 év múlva a garanciális bejárás során – abban az esetben, ha minden rendben van – jár a vállalkozónak. Nagyon fontosnak tartjuk kiemelni, hogy a vállalkozási szerződésben, az abban foglaltak alapján csak a jogosult előnyére lehet eltérni, vagyis például önkéntes jótállás csak ezen felül vállalható, és az nem érinti, nem érintheti a szavatossági és kártérítési jogok fennállását.

Tudjuk, hogy sok esetben a sok jogi megfogalmazás, gondolatsor, dokumentum megbonyolítja egy-egy építési felújítás folyamatát. Ennek ellenére mindenképpen javasoljuk Önöknek, hogy rendelkezzenek megfelelő tartalmú szerződéssel, és azt egy megbízható, leinformált vállalkozóval írják alá, hiszen esetenként több százezer vagy netán néhány millió forint is lehet az összeg, amit elköltenek. Ebben az esetben pedig az lenne a célszerű, hogy az elköltött összeg úgy, és olyan formában hasznosuljon, ahogyan azt Önök megálmodták. Ha ezt nem elég gondosan kezelik, ennek az összegnek a többszörösét is „kidobhatják” az ablakon javításokra, ügyvédi és bírósági költségekre. Ha már ide jutnak, akkor az nagyon kevés eséllyel kecsegtet, érdemes tehát az elején résen lenni!