



### **Mit jelent az üdülési jog?**

Az üdülési jog vagy más szóval üdülőhasználati jog (a szállás időben megosztott használati joga, timeshare jog) megvásárlásával azt a lehetőséget szerezünk meg, hogy egy belföldön vagy külföldön található szálláshelyet (pld: apartman, hotelszoba, hajókabin) a szerződés időtartama alatt az év előre meghatározott időszakában meghatározott ellenérték fejében kizárólagosan használjunk, azonban azt az év többi részében mások vehetik igénybe. Az üdülési jogra vonatkozó szerződés határozatlan vagy 1 évet meghaladó határozott időtartamra kerül megkötésre. Az üdülési jogra vonatkozó, jelenleg hatályos szabályokat a 2008/122/EK európai uniós irányelv szabályait átültető magyar jogszabály, a 141/2011. (VII. 21.) Korm. rendelet tartalmazza. A jogszabály rendelkezéseit a 2011. szeptember 1. napjától megkötött timeshare szerződésekre kell alkalmazni, és az általános tanácsok mellett jelen kiadvány is e rendelet szabályait tartalmazza. A korábban megkötött szerződésekre továbbra is a 20/1999 (II. 5.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadók.



### **Hol értesülhetek üdülési joggal kapcsolatos ajánlatokról?**

Az üdülési jog népszerűsítésével és konkrét ajánlatokkal általában zártkörű promóciós rendezvényeken találkozhatunk, ahol a szálláshasználati jogot rendszerint a szálláshely tulajdonosának megbízásából értékesítő vállalkozások jó rábeszélő képességgel rendelkező képviselői sok esetben hangzatos, kihagyhatatlannak tűnő egyedi ajánlatokat ismertetnek.



### **Hogyan tudom eldönteni, hogy megéri-e üdülési jogot vásárolnom?**

Először is érdemes visszagondolnunk arra, hogy az elmúlt években külföldön vagy belföldön töltöttük-e a pihenésünket, illetve összességében mennyit költöttünk nyaralásra. Ezt követően számítsuk ki, hogy a felkínált üdülési jog az éves fenntartási díjjal és egyéb fizetendő költségekkel

együtt milyen kiadást jelentene évente számunkra. Továbbá azt is figyelembe kell vennünk, hogy ha külföldön található szálláshelyen kívánunk üdülési jogot vásárolni, az évenkénti kiutazás (repülőjegy) költségei tovább növelik kiadásainkat. Érdemes azt is átgondolni, hogy szeretnénk-e minden év azonos hetében ugyanazon a helyen eltölteni a nyaralásunkat. Arra ugyan van lehetőség, hogy egy nemzetközi csererendszer tagjává váljunk, ez azonban további költségeket (belépési díj, tagdíj, cseredíj) von maga után, és nem nyújt garanciát arra, hogy az üdülési jogunkat biztosan egy általunk kiválasztott másik szállásra tudjuk majd elcserélni.



### **Mire figyeljek a promóciós rendezvényeken?**

Amennyiben komolyan fontolóra vesszük, hogy üdülési jogot vásárolunk, mindenképpen tanácsos megfogadni, hogy ne rögtön az elhangzottak alapján döntsünk. Mielőtt bármilyen szerződést aláírnánk, tudjunk meg minden lényeges információt a szálláshelyről, a szolgáltatásról, az ellenértékről és egyéb költségekről. A vállalkozás köteles díjmentesen egy, az ingatlannal kapcsolatos és a szerződési feltételeket összegző részletes írásbeli tájékoztatót átadni részünkre. Emellett érdemes az előadás alatt lejegyzetelnünk kérdéseinket, ha esetleg valami nem világos, vagy éppen nem hangzott el az ismertető során.



### **Mit tegyek, ha az üzletkötő sietteti a szerződés aláírását?**

Elképzelhető, hogy az üzletkötő az idő rövidségére hivatkozással szeretné felgyorsítani a szerződéskötést. Fontos azonban, hogy ne hagyjuk magunkat siettetni, és szenteljünk elegendő időt az ajánlat és a szerződés-tervezet elolvasására, hiszen ne feledjük, hogy egy ilyen szerződést általában hosszú időre, akár 20 vagy 50 évre kötjük meg, tehát mindenképpen megfontolt döntést kell hoznunk. Ne írjuk alá a szerződést, ha nem vagyunk teljes biztonssággal meggyőződve arról, hogy valóban szeretnénk üdülési jogot vásárolni, hogy tudjuk vállalni hosszabb távon is az anyagi terheket, illetve, hogy az elhangzott

ajánlat számunkra mindenben megfelel.



### **A szóban elhangzó ígérek kötik-e a vállalkozást?**

A rendezvényeken gyakran soha meg nem ismétlődő ajánlatként különleges (akár milliós összegű) díjkedvezményt (mert valaki „visszamondda”), nyugdíjas kedvezményt vagy szerződéskötési kedvezményt ígérnek szóban a résztvevőknek, akik sokszor meglepedeznek arról, hogy a szóban elhangzott tájékoztatásnak az üdülőhasználati szerződésben történő rögzítését ellenőrizték. Az olyan szóban elhangzó kedvező ajánlat vagy szerződéses feltétel teljesítésének későbbi kikényszerítése, amelyet írásban nem rögzítenek a szerződésben, a bizonyíthatóság nehézségei miatt szinte lehetetlen. Ezért mindig alaposan olvassuk át a szerződést aláírás előtt!



### **Milyen tájékoztatást kell nyújtania az értékesítő vállalkozásnak az üdülőhasználati jogra vonatkozó szerződés megkötése előtt?**

A vállalkozásnak még a szerződés aláírását megelőzően kellő időben, díjmentesen egy magyar vagy a fogyasztóval történő megállapodás alapján más idegen nyelvű írásbeli tájékoztatót kell átadnia a fogyasztó részére. Az írásbeli tájékoztatóban szerepelnie kell többek között a vállalkozás adataira, a szerződés tárgyát képező szállás tulajdonságaira, az üdülési jog tartalmára és gyakorlásának feltételeire, a fizetendő ellenértékre és egyéb járulékos költségekre, a költségek emelésének feltételeire, az igénybe vehető kiegészítő szolgáltatások (pl. szauna, sportpálya, medence) használatának feltételeire, továbbá a fogyasztót megillető elállási jogra vonatkozó tájékoztatásnak. Az írásbeli tájékoztató a később esetlegesen megkötött szerződés részét képezi.



### **Milyen összeget kell fizetnem az üdülőhasználati jog megvásárlása esetén?**

Az üdülési jog díja általában két díjelemből áll. Egyrészt magáért a szálláshasználati jog megszerzéséért kell fizetnünk egy egyszeri összeget, melyet rendszerint

csatlakozási vagy szerződéskötési díjnak neveznek. A fizetendő összeg másik eleme a szállás folyamatos használatáért, karbantartásáért, korszerűsítéséért fizetendő éves fenntartási díj, amelyet szintén az ingatlan tulajdonosa határoz meg. Tisztában kell lennünk azzal, hogy az éves fenntartási díjat a vállalkozás évről évre (pld. az éves infláció mértékével) emelheti. Ez a kikötés a legtöbb szerződésben szerepel. Jó, ha tudjuk, hogy a vállalkozásnak a szerződésben pontosan rögzítenie kell, hogy a költségek milyen módon, milyen mértékben és mikor emelhetők.



### **Döntheték-e úgy, hogy egyoldalúan megszüntetem az aláírt szerződést?**

Igen. A hatályos jogszabály lehetővé teszi, hogy a szerződés (előszerződés) aláírásától, illetve kézhezvételétől számított 14 (naptári) napon belül írásban, indokolás és a vállalkozás költségeinek megfizetése nélkül megszüntessük a már megkötött szerződést. Ezt nevezzük elállási (visszalépési, visszamondási) jognak. Elképzelhető ugyanis, hogy a szerződés aláírását megelőzően nem voltunk abban a helyzetben, hogy alaposan átgondoljuk az ajánlatot, és az első hallásra kedvezőnek tűnő ajánlat miatt „elcsábultunk”. Többek között az ebből adódó problémát orvosolhatja az elállási jog. Írásbeli elállási nyilatkozatunkat a vállalkozás szerződésben megjelölt címére, a székhelyére, valamint a kifejezetten erre a célra megadott címére egyaránt küldjük el a 14 napos határidőn belül. Ezen kívül az elállási szándékunkat a vállalkozás által rendelkezésünkre bocsátott, a jogszabályban meghatározott tartalmú formanyomtatvány felhasználásával is kifejezhetjük. A későbbi viták elkerülése és az utólagos bizonyíthatóság érdekében javasolt az elállási nyilatkozatot postai úton, ajánlott tértivevényes levélben elküldeni a vállalkozásnak. Az elállási nyilatkozat másolatát és az átvételt igazoló tértivevényt mindenképpen őrizzük meg!



### **Melyik naptól kell számítani az elállási jog gyakorlásának határidejét?**

Az elállási jogunkat a szerződés megkötésének napjától, vagy ha az aláírt szerződés kézhezvétele későbbi időpontban történik, akkor annak kézhezvétele napjától számított 14 napon belül gyakorolhatjuk.



### **Meghosszabbodhat-e az elállási jog gyakorlására nyitva álló határidő?**

Bizonyos esetekben igen! Amennyiben az értékesítő nem bocsátotta rendelkezésünkre az elállási jog feltételeit összegző, a Korm. rendelet szabályainak megfelelő



tartalmú tájékoztató dokumentumot, akkor a szerződés megkötése napjától, vagy ha a szerződés kézhezvétele későbbi időpontban történt, akkor a kézhezvétel napjától számított 1 év és 14 napon belül élhetünk elállási jogunkkal. Ha a vállalkozás a szerződéskötést megelőző tájékoztatási kötelezettségét nem teljesítette, azaz nem bocsátotta a fogyasztó rendelkezésére az írásbeli tájékoztatót, vagy a rendelkezésre bocsátott tájékoztató hiányos volt, a fogyasztó a szerződés megkötése napjától, vagy ha a szerződés kézhezvétele későbbi időpontban történt, akkor a kézhezvétel napjától számított 3 hónap és 14 napon belül élhet elállási jogával. Ha a vállalkozás időközben teljesíti e tájékoztatási kötelezettségeit, a fogyasztó ettől a naptól számított 14 napon belül állhat el a szerződéstől.



### **Köteles vagyok-e bármilyen kifizetést teljesíteni a vállalkozás részére a szerződés aláírásakor?**

Nem, ugyanis fontos kiemelni, hogy a szerződés aláírását követően a fogyasztót megillető 14 napos elállási jog időtartama alatt a vállalkozás a fogyasztótól semmilyen jogcímen nem követelhet és nem fogadhat el kifizetést (pld: előleget). Amennyiben a vállalkozás ezen tilalom ellenére bármilyen összeget átvesz, azt 30 napon belül köteles a fogyasztónak visszatéríteni. Ha a visszatérítés nem történik meg 30 napon belül, a vállalkozásnak a késedelem első napjától kezdve a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamatot kell fizetnie.



### **Az elállási határidő lejártát követően van-e lehetőségünk a szerződés egyoldalú megszüntetésére?**

A határozott időre kötött szerződések esetében nincs jogszabályi lehetőség arra, hogy a szerződést egyoldalúan megszüntessük. Kevés vállalkozás dönt úgy, hogy a szerződésben mégis biztosítja a fogyasztó számára a rendes felmondás lehetőségét, amelyre már a szerződéskötést megelőzően átadott írásbeli tájékoztatóban fel kell hívni a fogyasztó figyelmét.



### **Elcserélhetem-e üdülési jogomat egy másik szálláshelyre?**

Üdülési jog vásárlásakor vagy azt követően bármikor lehetőségünk van arra, hogy egy úgynevezett csere-szerződés megkötésével egy nemzetközi csererendszer

tagjává váljunk. Ahhoz, hogy belépünk egy csere-szervezetbe, a tagság megszerzéséért egyszeri belépési díjat és a cserelehetőség igénybevételéért éves tagdíjat kell fizetnünk. Érdeemes azonban tisztában lennünk azzal, hogy a csererendszerbe történő belépés nem jelenti automatikusan, hogy ezt követően az általunk kiválasztott szálláshelyeken töltjük majd pihenésünket. Az üdülési jog csereje ugyanis a szabad kapacitás függvényében és a saját üdülési jogunk csereértékének figyelembevételével lehetséges. Figyelembe kell vennünk, hogy a csereértéket több tényező is befolyásolja, ilyen például az ingatlan fekvése, elhelyezkedése, felszereltsége és minősége, az adott turisztikai hely népszerűsége, valamint az üdülési jogunk éves gyakorolhatóságakor (adott naptári időszak) általában jellemző időjárási feltételek. Az elállási jog a csere-szerződés esetén is megilleti a fogyasztót.



### **Mennyi annak az esélye, hogy a már meglévő üdülési jogomat értékesíteni tudom?**

Sajnálatosan a fogyasztói tapasztalatok azt mutatják, hogy igen nehéz értékesíteni a „használt” üdülési jogot. Szinte lehetetlen vevőt találni a már megkezdett, azonban időközben felesleges teherré vált szálláshasználati jogokra. Amennyiben az üdülési jog értékesítésére mégis egy úgynevezett viszontértékesítési szerződést kötünk egy vállalkozással, a 14 napon belül gyakorolható elállási jog ebben az esetben is megillet minket.



### **Mit jelent a hosszú távra szóló üdülési termékre vonatkozó szerződés?**

A hosszú távra szóló üdülési termékre vonatkozó szerződés alapján egyenlő mértékű éves részletekben a vállalkozás írásbeli felszólítása alapján megfizetendő tagsági díj fejében elsődlegesen azt a jogot szereztük meg, hogy kedvezményekhez vagy más előnyökhöz jussunk például valamely szálláshely vagy egyéb szolgáltatás (pl. autóbérlés) tekintetében. Ezek közé tartoznak például a diszkont üdülési klubok, ahol a fogyasztó egy magasabb összegű tagsági díj befizetése ellenében jelszót kap egy weboldalhoz, amelyen megtekintheti az üdülésekre, repülőjegyekre és autóbérlésre vonatkozóan ígért, gyakran félrevezető „hatalmas árengedményeket”. Fontos tudni, hogy a második részlettől kezdődően a vállalkozás fizetési felszólításának kézhezvételétől számított 14 napon belül a fogyasztó írásban indokolás nélkül felmondhatja a szerződést.



### **Hova fordulhatok, ha üdülési jog vagy üdülési termék vásárlásával, kapcsolatban keletkezik panaszom, és az értékesítő vállalkozás Magyarországon kívül az Európai Unió valamely másik tagállamában, Izlandon vagy Norvégiában rendelkezik székhellyel?**

Ilyen esetekben – ha a vállalkozás nem válaszol a panaszunkra, vagy a válasszal nem értünk egyet – célszerű a Nemzeti Fogyasztóvédelmi Hatóság szervezetében működő Európai Fogyasztói Központ (1088 Budapest, József körút 6.; 06-1-459-48-32; info@magyarefk.hu) ingyenes, informális szakszerű-jogi segítségét kérni a vállalkozással való egyezség, megállapodás elérésének megkísérlése, és így egy esetleges hosszan tartó határon átnyúló bírósági pereskedés elkerülése érdekében. Az Európai Unió, Izlandon vagy Norvégián kívül letelepedett vállalkozással szembeni jogvita esetén az Európai Fogyasztói Központ nem tud érdemi segítséget nyújtani. Ilyen esetekben a jogvitáját bíróság előtt rendezheti.



### **Hol található további hasznos információkat az üdülési joggal kapcsolatban?**

Az Európai Fogyasztói Központ [www.magyarefk.hu](http://www.magyarefk.hu) oldalon elérhető honlapján sok hasznos tudnivaló található többek között az üdülési jogról, az ahhoz kapcsolódó szerződésről, a vállalkozás tájékoztatási kötelezettségeiről és a fogyasztókat megillető elállási jogról.

A kiadványban foglaltak kizárólag az Európai Fogyasztói Központ Magyarország szakmai álláspontját tükrözik, amely nem bír kötelező erővel sem a Nemzeti Fogyasztóvédelmi Hatóság vagy más közigazgatási hatóság által lefolytatott hatósági eljárások, sem a polgári peres és nem peres eljárások, továbbá a békéltető testületi eljárások során sem. A kiadvány tartalmáért az Európai Bizottság és a fogyasztóvédelmi tárgyú uniós pályázatok lebonyolításáért és koordinálásáért felelős ügynökség, az Executive Agency for Health and Consumers (EAHC) nem felel.

A kiadvány a 2007-2013 közötti Közösségi Fogyasztóügyi Politika keretében, az „Európai Fogyasztói Központok Hálózata – ECC-Net” elnevezésű projekt megvalósítása során az Európai Unió pénzügyi támogatásával készült.

**Európai Fogyasztói Központ**  
Telefonszám: 06-1-459-48-32  
E-mail: info@magyarefk.hu  
Honlap: www.magyarefk.hu

## Európai Fogyasztói Központ Magyarország



## Üdülési jog (Timeshare) vásárlása – hasznos tudnivalók és jó tanácsok a fogyasztók részére

