

12. Ismertesse

a) a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállás szabályait! Melyek a fogyasztók életének, egészségének, biztonságának és a vagyoni érdekeinek védelmét tartalmazó előírások?

A lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállást a 181/2003. (XI. 5.) Korm.rendelet szabályozza. A jótállási kötelezettség kiterjed az újonnan épített lakások és lakóépületek épületszerkezeteire, a lakás- és épületberendezések beépítésére, illetve beszerelésére, valamint a lakóépületek lakásokat kiszolgáló helyiségeire és részeire. Lakásnak

minősül a 253/1997. (XII. 20.) Korm.rendelet (OTÉK) szerint kialakított épület vagy épületrész; lakóépület olyan épület, amelyben lakásnak minősülő, önálló rendeltetési egységű helyiség található. A jótállási kötelezettség az építési szerződéssel az építési-szerelési munka elvégzésére kötelezettséget vállaló személyt, építési szerződés hiányában pedig az építési-szerelési munka tényleges elvégzőjét (vállalkozót) terheli. A vállalkozó a megrendelőre nézve a kormányrendeletben foglaltaknál kedvezőbb jótállási feltételeket vállalhat. Semmis az a megállapodás, amely a rendeletben foglaltaktól a megrendelő hátrányára tér el. Az érvénytelen megállapodás helyébe a jogszabály rendelkezései lépnek. A jótállás időtartama az átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontjától számított 3 év.

A fogyasztók életének, egészségének, biztonságának és a vagyoni érdekeinek védelmét tartalmazó előírások:

Forgalomba csak biztonságos áru hozható. A gyártó köteles gondoskodni az áru biztonságosságáról. A forgalmazó nem hozhat forgalomba olyan árut, amelyről tudta vagy a rendelkezésére álló tájékoztatás vagy szakmai ismeret alapján tudnia kellene, hogy nem biztonságos.

Az áru biztonságosságát elsősorban a következők alapján kell megítélni:

- az áru (összetétele, csomagolása, valamint összeszerelésére, beszerelésére és karbantartására, felhasználására vonatkozó előírások) alapvető ismérvei,
- az árunak más áruval gyakorolt – az együttes használat során ésszerűen várható – hatásai,
- az áru külső megjelenítése, címkézése, használati, hulladékkezelési vagy más tájékoztatója,
- az áru használatának hatása a fokozott veszélynek kitett – különösen a gyermek- és az időskorú – fogyasztókra.

12b) A befektetési döntések előkészítését, és az előkészítésnél használatos főbb alapterveket

A befektetési döntések szubjektív és objektív elemekből állnak. A befektetési döntések évekre előre meghatározzák az egész vállalkozás tevékenységét, ha a befektetés tárgya beruházás, a megvalósítása kiemelten kezelendő, mivel a tárgyi eszközök hosszú élettartalmúak és ezért az ilyen döntések később csak igen nehezen és csak nagy költségekkel vagy veszteséggel "fordíthatók vissza". A beruházási döntésekbe a befektető stratégiájának eldöntését is bele kell értenünk. Meg kell tervezni a várható kiadásokat és bevételeket. A kiadások, bevételek pénzáramlásának tervezését az adózott jövedelem kimutatásáig kell végezni, mivel tartalmában jelenik meg a befektető elvárása, a hozam. A beruházások előkészítése során minimum el kell végezni bizonyos feladatokat:

- projektszintű terv készítése, amelyben szerepel a kivitelezés folyamata a beruházási költségek meghatározására. Más-más tartalommal készült, annak megfelelően, hogy a beruházás mely szakaszát, a döntéshozók mely szintjét szolgálja a döntés előkészítéstől a megvalósításáig.
- Az üzleti terv, árbevétel és költségterv a tervezett beruházás pénzügyi működésének előrejelzésére. Az üzleti tervnek a tervezését az adózott jövedelemig vagy a rendelkezésre álló pénzeszközökig kell elkészíteni.
- Az időtényező figyelembevételén alapuló korszerű mutatószámok számítása a vállalkozás, és a beruházás pénzügyi adatai alapján.

Projektszintű terv készítése

A projektszintű terv készítésének fő célja, az elvégzendő tevékenységek, az idő, a szükséges erőforrások összehangjának biztosítása.

Üzleti terv készítése

Valamennyi befektetésnél, induló vállalkozásnál célszerű lenne előzetes üzleti tervet készíteni, ami jó keretfeltételeket biztosítana arra, hogy a szárnyaló fantáziát, az idealizált elképzeléseket a reális valósággal szembesítse. Az üzleti terv készítése tehát a befektetés legelső lépése lehet, megelőzve a vállalkozási forma kiválasztásának, alapításának stb. teendőit.

Termelési terv: ez a rész a teljes termelési folyamatot mutatja be, ismerteti a telephelyet, a gépeket, a berendezéseket, a szállítók és alvállalkozók nevét.

Marketingterv: a marketingterv az üzleti elképzelés leírásának egyik legfontosabb része. Az üzleti terv marketinggel foglalkozó része ugyanazon információbázisra épül, mint a termékek, szolgáltatások fejezet, csak itt a rendezőelv a piacok szerinti tagolás.

Munkaerő-humánpolitika terv: Ez a fejezetrész elsősorban külső befektetők számára jelentős. A befektetők UGYANIS fokozottan érdeklődnek a vezetés, a menedzsment képessége iránt. Be kell bizonyítani, hogy a vezetés és az alkalmazott gárda képes bizonyos kitűzött célok megvalósítására.

Szerkezeti terv: ez a rész a vállalkozás szervezeti felépítését, tulajdonformáját írja le, érinti a hatásköröket és a felelősségvállalás területeit is.

Kockázatbecslés: a vállalkozásnak szembe kell néznie az üzleti élet veszélyeivel. Fontos, hogy felismerjék a kockázatot, és a menedzser dolgozzon ki változatokat a kockázat kezelésére.

Pénzügyi terv: míg más fejezeteknél a verbális kifejtés dominál elsősorban, a pénzügyi fejezetnél a jövőbeli elképzelések számszerűsítése a cél. A megelőző részekhez képest, amelyeknél az egyszerű, logikus kifejtés is megengedett, a pénzügyi tervben a gazdasági-számviteli ismeretek szakszerű alkalmazására van szükség.