

181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet

a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról

Hatályos: 2014. 04. 09. –

A Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló [1959. évi IV. törvény \(Ptk.\) 248. §-ában](#) foglaltakra figyelemmel a Kormány a következő rendeletet alkotja:

1. § (1) A jótállási kötelezettség e rendelet szabályai szerint kiterjed az újonnan épített lakásoknak és lakóépületeknek az *1. számú melléklet* 1. pontjában meghatározott épületszerkezeteire, az 1. számú melléklet 2. pontjában meghatározott lakás- és épületberendezések beépítésére, illetve beszerelésére, valamint az e lakóépületeknek a *2. számú mellékletben* meghatározott, a lakásokat kiszolgáló helyiségeire és részeire.

(2) A jótállási kötelezettség kiterjed az 1. számú melléklet 2. pontjában meghatározott lakás- és épületberendezésekre is, amennyiben azok a lakás alkotórészének minősülnek.

(3)¹ A jótállási kötelezettség kiterjed az újonnan épített lakásoknak, lakóépületeknek, közhasználatú építményeknek a 3. és 4. mellékletben meghatározott épületszerkezeteire és az azok létrehozásánál felhasznált egyes termékeire és anyagaira.

(4)² E rendelet alkalmazásában:

a) *épületszerkezet*: az épületeket, építményeket alkotó helyszínen készített vagy előregyártott szerkezet vagy berendezés;

b) *közhasználatú építmény*: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 9. pontja](#) szerinti építmény;

c) *lakás*: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló [253/1997. \(XII. 20.\) Korm. rendelet \(a továbbiakban: OTÉK\) 105. §-a](#) szerint kialakított önálló rendeltetési egység;

d) *lakóépület*: az [OTÉK 1. sz. melléklet 78. pontja](#) szerinti épület.

2. § (1)³ A jótállási kötelezettség a kivitelezési szerződés alapján az építési, szerelési munka elvégzésére kötelezettséget vállaló személyt (a továbbiakban: vállalkozó) terheli.

(2) A vállalkozó az e rendeletben foglaltaknál a megrendelőre nézve kedvezőbb jótállási feltételeket vállalhat.

(3) Semmis az a megállapodás, amely az e rendeletben foglaltaktól a megrendelő hátrányára tér el. Az érvénytelen megállapodás helyébe e rendelet rendelkezései lépnek.

3. § (1)⁴ A jótállás időtartama a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontjától számított

a) három év az 1. és 2. mellékletben,

b) öt év a 3. mellékletben,

c) tíz év a 4. mellékletben

meghatározottakra. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.

(2)⁵ A jótállási jogokat a lakás (lakóépület) vagy építmény tulajdonosa, a lakás vagy építmény tulajdonba adásáig a megrendelő (a továbbiakban együtt: jogosult) a vállalkozóval vagy az általa javításra kijelölt személlyel, illetve szervezettel szemben érvényesítheti.

4. § (1) A jótállási igény a jótállási jeggyel érvényesíthető.

(2)⁶ A vállalkozó a jótállási jegyet lakásonként külön-külön köteles kiállítani, és azt a műszaki átadás-átvételi eljárás során a jogosultnak átadni.

(3) A jótállási jegynek tartalmaznia kell

a) a jótállás körébe tartozó lakás, a lakást kiszolgáló helyiségek és épületrészek, valamint épületszerkezetek és berendezések meghatározását,

b) a jogosultat a jótállás alapján megillető jogokat, azok érvényesíthetőségének határidejét és feltételeit,

c) a vállalkozó és az általa a javításra kijelölt szervezet nevét és címét,

d)⁷ a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontját.

(4)⁸ A jótállási jegynek utalnia kell arra, hogy a jótállás a jogosult jogszabályból eredő jogait nem érinti.

(5) A jótállási jegy szabálytalan kiállítása vagy a jogosult részére történő átadásának elmaradása nem érinti a jótállási kötelezettségvállalás érvényességét.

5. § (1) A vállalkozó a bejelentett jótállási igény alapján tizenöt napon belül köteles a hibát megvizsgálni és a jogosult igényéről nyilatkozni.

(2) A javítást, a cserét, a munka újbóli elvégzését úgy kell teljesíteni, hogy az lehetőség szerint a lakóépület, illetőleg a lakás használatát ne akadályozza.

5/A. §⁹ (1) A 4. § (2)–(4) bekezdésében és az 5. §-ban foglalt rendelkezések megsértése esetén a fogyasztóvédelmi hatóság jár el a fogyasztóvédelemről szóló törvényben meghatározott szabályok szerint.

(2) Az (1) bekezdésben megjelölt rendelkezések a fogyasztóvédelemről szóló törvény alkalmazásában fogyasztóvédelmi rendelkezések.

6. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba; rendelkezéseit a hatálybalépését követően kötött építési szerződésekre, illetve építési szerződés hiányában a hatálybalépését követően megkezdett építési-szerelési munkákra kell alkalmazni.

(2)¹⁰

1. számú melléklet a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelethez

1. A lakások és a lakóépületek kötelező jótállás alá tartozó épületszerkezetei:

a) a lakóépület alapjai, fal- és födém szerkezetei,

b) a lakások burkolatai (ideértve a festést, a mázolást, tapétázást is),

c) a lakóépület nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei,

d) a lakóépület kéményei,

- e) a lakóépület tetőzete és az azon levő tetőfelépítmények,
- f) a lakóépületen levő ereszcatornák és esővízlefolyó vezetékek,
- g) a lakóépület szigetelése és a külső vakolat.

2. A kötelező jótállás alá tartozó lakás- és épületberendezések:

- a) a főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.),
- b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.),
- c) a melegvízellátó berendezés (gáz-vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha),
- d) az épületgépészeti és egészségügyi berendezések (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb. a hozzá tartozó szerelvényekkel),
- e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.),
- f) a beépített bútor (beépített ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.),
- g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny,
- h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke, valamint a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal,
- i) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok,
- j)¹¹ a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is, kivéve a közszolgáltató által jóváírással vagy üzemeltetésre átvett vezetékeket és berendezési tárgyakat,
- k)¹² a víz-, szennyvíz- és gázvezeték a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is, a hozzá tartozó szerelvényekkel; gázvezeték esetén a közszolgáltató által jóváírással vagy üzemeltetésre átvett vezetékek és berendezési tárgyak kivételével,
- l)¹³ az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszere a lakásban levő vezetékszakaszt és szerelvényeket is ideértve, kivéve a közszolgáltató által jóváírással vagy üzemeltetésre átvett méretlen készüléket és fogyasztásmérőt,
- m) a lakást szolgáló szellőztető berendezés és a klímaberendezés,
- n) a központi antenna és erősítő berendezései, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljat is,
- o) a személy- és teherfelvonó,
- p) a háztartásban keletkező hulladék gyűjtésére szolgáló berendezés,
- q) a lakást szolgáló kút a hozzá tartozó szerelvényekkel,
- r) a lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.

2. számú melléklet a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelethez

A lakóépületnek a lakásokat kiszolgáló kötelező jótállás alá tartozó helyiségei és részei:

- a) tetőterasz,
- b) pince- és padlástér vagy tüzelőtároló,
- c) kapualj,
- d) lépcsőház,
- e) folyosók és függőfolyosók,
- f) központi berendezések helyiségei,
- g) mosókonyha,
- h) szárítóhelyiség,
- i) gyermekocsi- és kerékpártároló helyiség,
- j) hulladéktároló helyiség,
- k) gépkocsitároló helyiség (garázs, teremgarázs).

3. melléklet a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelethez¹⁴

A		B	
1.	Épületszerkezet	Termék	
2.	Tetőhéjalások	2.1	Égetett agyag tetőfedő elemek (tetőcserép)
		2.2	Tetőfedő elemek (pala, hullámpala)
		2.3	Fémlemez tetőfedő elemek (horganyzott acéllemez, horganylemez, alulemez, műanyaggal bevont fémlemez)
		2.4	Beton anyagú tetőfedő elemek (betoncserép)
		2.5	Hőszigetelő lemezek, paplanok stb.
		2.6	Páraszigetelő fóliák
		2.7	Tetőkibúvók, felülvilágítók, hófogórács stb.
3.	Válaszfalak	3.1	Égetett agyag válaszfalelemek
		3.2	Előregyártott vasbeton válaszfalpanelek
		3.3	Gázszilikát válaszfalelemek
		3.4	Gipsz és gipszperlit válaszfalelemek
		3.5	Egyéb alapanyagú válaszfalelemek
		3.6	Kombinált anyagú (könnyűszerkezetes) – szerelhető vagy táblás szerkezetű – válaszfalelemek
4.	Csapadékvíz és használati víz elleni szigetelés	4.1	Bitumenes vízszigetelő lemezek
		4.2	Műanyag vízszigetelő és burkoló lemezek, fóliák
		4.3	Bevonatszigetelő anyagok
		4.4	Tetőszigetelő habbevonatok
		4.5	Ragasztóanyagok
		4.6	Tető és padló szerelvények (összefolyók, páraszellőzők stb.)