

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

### a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról

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) E rendelet alkalmazásában

*a) lakás:* az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 105. §-a szerint kialakított épület vagy épületrész;

*b) lakóépület:* olyan épület, amelyben lakásnak minősülő, önálló rendeltetési egységű helyiség található.

**2. § (1)** A jótállási kötelezettség az építési szerződéssel az építési-szerelési munka elvégzésére kötelezettséget vállaló személyt, építési szerződés hiányában pedig az építési-szerelési munka tényleges elvégzőjét (a továbbiakban együtt: 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)** A jótállás időtartama az átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontjától számított három év.

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

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

(2) A vállalkozó a jótállási jegyet lakásonként külön-külön köteles kiállítani, és azt az 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)* az átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontját.

(4) A jótállási jegynek utalnia kell arra, hogy a jótállás a jogosult törvényből 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.

**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)<sup>1</sup>

#### 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 fődémszerkezetei,

*b)* a lakások burkolatai (ideértve a festést, a mázolás, 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 ereszcsonnak 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.),

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte: 118/2008. (V. 8.) Korm. rendelet 1. § 822. Hatálytalan: 2008. V. 16-tól.

- g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny,
- h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke, valamint a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózzal,
- i) a lakás elektromos vezetékéhez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok,
- j) a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is, kivéve a közüzemi szolgáltató által jóváírással vagy üzemeltetésre átvett vezetékeket és berendezési tárgyakat,
- k) a víz-, szennyvíz- és gázvezeték a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is, a hozzá tartozó szerelvényekkel; gázvezeték esetén a közüzemi szolgáltató által jóváírással vagy üzemeltetésre átvett vezetékek és berendezési tárgyak kivételével,
- l) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere a lakásban levő vezetékszakaszt és szerelvényeket is ideértve, kivéve a közüzemi szolgáltató 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 csatlakozóaljok 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 padlástérség 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).