

Jogszabályváltozás!



Könyvszerkezetes Házépítők Egyesülete

www.kohe.hu

TÁJÉKOZTATÓ

1. Jótállással, szavatossággal kapcsolatos változások.

A Magyar Közlöny 2014/43. számában megjelent a **97/2014. (III. 25.) Korm. rendelet**, a kötelező jótállásról szóló Korm. rendeletek módosításáról. Ennek keretében módosul a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet is.

TÁRGYI HATÁLY

A Korm. rendelet tárgyi hatálya nem vonatkozik valamennyi építményre, hanem csak az újonnan épített lakásoknak és lakóépületeknek a jogszabály mellékletében meghatározott épületszerkezeteire (például: alapok, burkolat, nyílászáró szerkezet, kémény, tetőzet, ereszcsonna, szigetelés), valamint a lakóépületeknek az olyan lakásokat kiszolgáló helyiségeire, illetve részeire, amelyek a mellékletben nevesítve vannak (például: tetőterasz, pince, padlás, lépcsőház, folyosók). Mindezek mellett kötelező jótállás alá tartoznak a Korm. rendelet alapján egyes – a jogszabály mellékletében meghatározott – lakás- és épületberendezések (például: tűzhely, konvektor, mosdó, redőny, elektromos vezetérendszer, klíma, beépített bútorok) is, amelyek a lakásépítés kapcsán kerülnek beépítésre, illetve beszerelésre.

Lakóépület a Korm. rendelet meghatározása szerint olyan épület, amelyben lakásnak minősülő, önálló rendeltetési egységű helyiség található. A lakás fogalmát a Korm. rendelet nem adja meg, csupán utaló szabályt tartalmaz az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 105. §-ban foglaltakra történő hivatkozással.

JÓTÁLLÁSI FELELŐSSÉG

A jótállási felelősség a Korm. rendelet szerint az építési szerződés alapján az építési-szerelési munka elvégzésére kötelezett felet terheli. Ennek alapján tehát a lakástulajdonos a jótállási jogokat közvetlenül a kivitelezővel szemben érvényesítheti, függetlenül attól, hogy egyébként ő a beruházótól vette meg az ingatlant és a kivitelezővel szerződéses kapcsolatban nem is állt. Hangsúlyoznunk kell azonban, hogy ez csak a jótállási jogok gyakorlása terén van így, a szavatossági igényeket kizárólag azzal a féllel szemben lehet érvényesíteni, akivel a tulajdonos (mint vevő) szerződéses kapcsolatban állt, az előbbi példa esetében tehát a beruházóval szemben. A jótállási jogokat egyébként a lakás (lakóépület) tulajdonosa érvényesítheti, a lakás tulajdonbba adásáig azonban a megrendelő tölti be a jogosult szerepét.

JÓTÁLLÁSI IDŐ

A Korm. rendelet alapján a **nyílászáró szerkezetekre** jótállási idő három év, amelyet az átadás-átvételi eljárás befejezésétől kell számítani. A jótállási idő sem elévülési, sem jogvesztő határidőnek nem tekinthető, csupán azt az időtartamot jelöli, ameddig a vállalkozót a hibás teljesítés miatt a fokozott helytállás terheli.

Amennyiben tehát a jogosult jótállási időn belül közölte kifogását a vállalkozóval szemben, a jótállási igények érvényesítésére az általános elévülési időn – öt éven – belül van mód.

HELYTÁLLÁS

A fokozott helytállás a jótállás esetében azt jelenti, hogy a vállalkozó a jótállási időn belül a dologban előforduló valamennyi hiba miatt helytállni tartozik. E felelőssége alól csak abban az esetben mentesül, ha bizonyítja azt, hogy a hiba oka már a teljesítést (az átadás-átvételi eljárást) követően lépett fel. Amennyiben tehát a dologgal kapcsolatban hiba merül fel, a vélelem amellett szól, hogy a vállalkozó hibásan teljesített. Nem vitatott kifogás, illetve sikertelen bizonyítás esetén a vállalkozó helytállni tartozik a jogosulttal szemben.

A helytállási kötelezettség – az erre vonatkozó szavatossági szabályokkal egyezően – elsősorban a hibás dolog javítására, cseréjére (a munka ismételt elvégzésére) irányul és csak másodsorban – abban az esetben, ha a vállalkozó az előbbi igények teljesítésére nem hajlandó, illetve nem képes – biztosított a jogosult számára az árleszállítás, illetve az elállás joga.

JÓTÁLLÁSI JEGY – MINŐSÉGI KIFOGÁS

A Korm. rendelet – fogyasztóvédelmi szempontból – lényeges rendelkezése, hogy a vállalkozó jótállási jegy kiállítására köteles. A jótállási igény ennek alapján érvényesíthető. A jótállási jegyen fel kell tüntetni a Korm. rendelet által meghatározott kötelező tartalmi elemeket, így – többek között – a jótállással érintett dolgok körét, a jótállási idő kezdetét, a jótállás időtartamát, a jótállási jogokat, a vállalkozó (illetve a javításra kijelölt szervezet) nevét, címét. A jótállási jegynek mindezek mellett utalnia kell arra, hogy a jótállás a jogosult törvényből eredő jogait nem érinti. A vállalkozó a jótállási jegyet lakásonként külön-külön köteles kiállítani és azt az átadás-átvételi eljárás során a jogosultnak átadni. Szükséges megemlíteni, hogy a jótállási jegy átadásának elmulasztása, illetve hiányos (szabálytalan) kitöltése nincs kihatással a jótállási kötelezettségvállalás érvényességére.

A minőségi kifogás kezelésével kapcsolatban a Korm. rendelet előírja, hogy a vállalkozó a bejelentett jótállási igény alapján tizenöt napon belül köteles a hibát megvizsgálni és a jogosult igényéről nyilatkozni. A kijavítást, kicserélést, illetve a munka ismételt elvégzését a vállalkozó megfelelő határidőn belül köteles elvégezni, hogy – lehetőség szerint – a lakás használatát ne akadályozza. Azt, hogy mi minősül megfelelő határidőnek, nem lehet valamennyi esetre kiterjedően meghatározni, ennek eldöntése számos tényező függvénye, így például függhet a kifogásolt hiba jellegétől, a hibával érintett dolog természetétől, a hiba orvosolásához fűződő fogyasztói érdektől.

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

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

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

Szakterület.: Bútorok, faipari termékek, játékok és sportszerek, CE jelölés
Igazolvány szám: 4278
1111 Budapest, Budafoki út 14.
Tel.: 30/2416-453
E-mail: zambo.laszlo01@gmail.com

- a) a lakóépület alapjai, fal- és födém szerkezetei,
- b) a lakások burkolatai (ideértve a festést, a mázolás, tapétázást is),
- c) a lakóépület **nyílászáró szerkezet**e, korlátjai és mellvédjei,
- d) a lakóépület kéményei,
- e) a lakóépület tetőzete és az azon levő tetőfelépítmények,
- f) a lakóépületen levő ereszcsonnák 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 vezetékéhez 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-, szennyvízcsatorna- 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 vezeték 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,

Szakterület.: Bútorok, faipari termékek, játékok és sportszerek, CE jelölés
Igazolvány szám: 4278
1111 Budapest, Budafoki út 14.
Tel.: 30/2416-453
E-mail: zambo.laszlo01@gmail.com

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) gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség,
- j) hulladéktároló helyiség,
- k) gépkocsitároló helyiség (garázs, teremgarázs).

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

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.

Szakterület.: Bútorok, faipari termékek, játékok és sportszerek, CE jelölés
Igazolvány szám: 4278
1111 Budapest, Budafoki út 14.
Tel.: 30/2416-453
E-mail: zambo.laszlo01@gmail.com

- 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.)
- 5. Nyílászáró szerkezetek
 - 5.1 Fa, fém, műanyag és kombinált anyagú nyílászáró szerkezetek
 - 5.2 Nyílászáró szerkezetek szerelvényei (zárak, vasalások, veretek stb.)
 - 5.3 Üveg- és hőszigetelő üvegszerkezetek
 - 5.4 Árnyékolók, elsötétítők, zsaluk és rácsok
 - 5.5 Beépítéshez felhasznált hézag-tömítő, hő- és hangszigetelő anyagok
- 6. Szerelt térelhatároló fal- és födém szerkezetek, álmennyezetek
 - 6.1 Könnyűszerkezetes – általában kombinált anyagú – fal és födém szerkezeti elemek (fal-, födém- és tetőelemek; álmennyezeti elemek, építőelemek, kötőelemek, hőszigetelő anyagok, hézag-tömítő anyagok stb.)
- 7. Csapadékvíz elvezetés szerkezetei
 - 7.1 Épületbádogos szerkezetek előregyártott elemei és szerelvényei horganyozott acéllemezből, horganylemezből, alulemezből, műanyagból
- 8. Vakolatok, burkolatok, felületképzések (a mázolás, a belső falfestés, a meszelés és a tapétázás kivételével)
 - 8.1 Mázas és máztalan kerámia padló és falburkoló lapok
 - 8.2 Égetett agyag burkoló téglák
 - 8.3 Cementkötésű padlóburkoló lapok
 - 8.4 Építőkövek és burkolókövek
 - 8.5 Műanyag padló és falburkoló lemezek és szegélyprofilok

- 8.6 Gumi padlóburkoló lemezek és szegélyprofilok
 - 8.7 Burkoló lemezek
 - 8.8 Fém burkoló lemezek és profilok
 - 8.9 Fa és faalapanyagú burkolóelemek (parketták, falburkoló elemek, profilok stb.)
 - 8.10 Lakások padlószőnyegek
 - 8.11 Üveg homlokzatburkoló elemek
 - 8.12 Ragasztók és aljzatképző anyagok
 - 8.13 Hőszigetelő műanyag vagy szilikát alapú homlokzati bevonatok
9. Szabadon vezetett épületgépészeti csővezetékek, berendezések
- 9.1 Acél, műanyag nyomó- és lefolyócsövek, idomelemek és kötőelemek
 - 9.2 Csőhálózati szerelvények (szelepek, tolózárok, csapok, csaptelepek, csappantyúk, légtelenítők, légbeszívók, kondenzedények, gyorsúritók, torlók, szabályozók, bűzelzárók, zsírfogók, homokfogók stb.)
 - 9.3 UNIMAG vizes blokk
 - 9.4 Lakás berendezési tárgyak (mosdó, falikút, kiöntő, fürdőkád, zuhanytálca, mosogató, W.C.-csésze, öblítő stb.)
 - 9.5 Fűtési berendezési tárgyak (öntöttvas-, acéllemez és alumínium radiátorok, konvektorok, hőtermelő berendezések, hőcserélők, melegvízkészítő berendezések, tágulási tartályok, hőmérséklet- szabályozók, gáztűzhelyek stb.)
 - 9.6 Személtedobó-berendezésekhez tartozó csövek, idomok, a ki- és beöntő nyílások szerkezetei, tisztító berendezések
10. Klíma és szellőző berendezések
- 10.1 Légcsatornarendszerek elemei (befúvó-, kifúvó- és elszívó szerkezetek)
 - 10.2 Klímaberendezések, klímakonvektorok, ventilátorok stb.
 - 10.3 Hangcsillapító berendezések
 - 10.4 Levegőtisztító berendezések
11. Elektromos tápvezetékek, vezetékek, hálózatok
- 11.1 Műanyag szigetelésű vezetékek
 - 11.2 Védőcsövek és dobozok
 - 11.3 Elosztó, csatlakozó és biztosító táblák
 - 11.4 Kapcsolókés és csatlakozó aljak

- 11.5 Lámpatestek és foglalatok
- 11.6 Elektromos motorok
- 11.7 Felcsengető berendezések, kaputelefonok és központi antenna rendszerek
- 11.8 Főelosztó berendezések és szintleágazó szekrények
- 11.9 Elektromos vízmelegítők és tűzhelyek
- 12. Villámvédelem
- 12.1 Felfogók, bevezetők és földelők
- 13. Felvonók
- 13.1 Személyfelvonó-berendezések és tartozékaik

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

A	B
1. Épületszerkezet	Termék
2. Teherbíróvá tett talajok	
3. Alapozási szerkezetek	3.1 Égetett agyag alapfalelemek (tömör téglá, pillér téglá)
	3.2 Terméskövek és építőkövek
	3.3 Előregyártott beton és vasbeton alapozási elemek (előregyártott vb cölöpök, alaptestek, talpgerendák stb.)
4. Teherhordó vázák	4.1 Előregyártott beton, vasbeton, acél, fa és alumínium teherhordó szerkezeti elemek (oszlop, főtartó, gerenda stb.)
	4.2 Vázszerkezeti kötőelemek
5. Födémek (burkolatok, álmennyezetek, bevilágítók nélkül: a szerelt födém szerkezetek kivételével)	5.1 Égetett agyag vázkerámia födém elemek
	5.2 Előregyártott beton és vasbeton födém szerkezeti elemek (födémkitöltő elemek, béléstestek, tálcák, födémgerendák, födémpanel, erkélyelemek, lépcsőelemek stb.)
	5.3 Acél födém szerkezeti elemek (gerenda elemek, trapézelemek, födémpanel, lépcsőelemek stb.)
	5.4 Alumínium födém szerkezeti elemek (trapézlemez, födémpanel stb.)
	5.5 Fa és faalapanyagú födém szerkezeti elemek (gerendák, födémpanel stb.)

Szakterület.: Bútorok, faipari termékek, játékok és sportszerek, CE jelölés
 Igazolvány szám: 4278
 1111 Budapest, Budafoki út 14.
 Tel.: 30/2416-453
 E-mail: zambo.laszlo01@gmail.com

- 5.6 Műanyag födémszerkezeti elemek (födémpanelek stb.)
- 5.7 Kombinált (fa, faalapanyagú lemezek, műanyag, fém, gipsz stb.) födémszerkezeti elemek (födémpanelek stb.)
- 5.8 Födémszerkezeti kötőelemek
- 5.9 Hő-, pára- és hangszigetelő anyagok, elemek
- 6. Fedélszerkezetek (fedélhéjazat, hőszigetelés stb. nélkül)
- 6.1 Fém, vasbeton és fa előregyártott tetőszerkezeti elemek
- 7. Függőleges teherhordó- és térelhatároló szerkezetek (burkolatok, felületképzések, nyílászárók nélkül a szerelt külső térelhatároló falszerkezetek kivételével)
- 7.1 Égetett agyag falazóelemek (tégglák, falazóblokkok stb.)
- 7.2 Mészhomok falazóelemek
- 7.3 Terméskő és építőkö falazóelemek
- 7.4 Előregyártott beton és vasbeton falszerkezeti elemek (falazó elemek és blokkok, kis- és nagy falpanelek, térelemek, falkiváltók, lábazati elemek, fal kéregelemek stb.)
- 7.5 Gázszilikát és kohóhabsalak falszerkezeti elemek (falazóelemek, falazóblokkok, falpanelek stb.)
- 7.6 Falszerkezeti kötőelemek
- 7.7 Homlokzati hézagtömítő anyagok
- 7.8 Hő-, pára- és hangszigetelő anyagok, elemek
- 8. Szellőzőkürtők, kémények (béléselemek nélkül)
- 8.1 Előregyártott könnyűbeton, beton és vasbeton kémény és szellőzőkürtő elemek
- 8.2 Fém és kerámia kéményelemek
- 8.3 Égetett agyag falazó elemek
- 9. Talajvíz és talajnedvesség elleni szigetelések
- 9.1 Bitumenes és műanyag vízszigetelő lemezek
- 9.2 Ragasztó és vegyi anyagok
- 10. Épületgépészeti csővezetékek, talajba kerülő (a szabadon vezetett épületgépészeti csővezetékek kivételével) vezetékek
- 10.1 Nyomócsövek, lefolyócsövek és csőidomok
- 10.2 Kerámia csövek és csőidomok
- 10.3 Acél és öntöttvas csövek és csőidomok
- 10.4 Előregyártott beton és vasbeton csövek, csőidomok és aknaelemek
- 10.5 Műanyag csövek és csőidomok

Szakterület.: Bútorok, faipari termékek, játékok és sportszerek, CE jelölés
 Igazolvány szám: 4278
 1111 Budapest, Budafoki út 14.
 Tel.: 30/2416-453
 E-mail: zambo.laszlo01@gmail.com

10.6 Cső- és csatornahálózati szerelvények (tolózárak, csappantyúk stb.)

11. Az építményhez szerkezetileg csatlakozó külső létesítmények 11.1 Előregyártott beton és vasbeton támfaljárda-lépcsőelemek stb.

A 97/2014. (III.25.) kormányrendelet hatályon kívül helyezte az egyes épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasználásra kerülő termékek kötelező alkalmassági idejéről szóló 11/1985. (VI. 22.) ÉVM–IpM–KM–MÉM–BkM együttes rendeletet, **helyette újat a mai napig nem alkotott.**

2015-02-26

Zámbó László
szaktanácsadó, igazságügyi szakértő
Kö.H.E.

Szakterület.: Bútorok, faipari termékek, játékok és sportszerek, CE jelölés
Igazolvány szám: 4278
1111 Budapest, Budafoki út 14.
Tel.: 30/2416-453
E-mail: zambo.laszlo01@gmail.com