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)[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)[3] *közhasználatú építmény:* a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 16. § 72. pontja szerinti építmény;

c)[4] *lakás:* a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szerinti lakás rendeltetési egység;

d)[5] *lakóépület:* a Méptv. 16. § 76. pontja szerinti épület.

2. § (1)[6] 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)[7] 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.

---

1 Megállapította: 97/2014. (III. 25.) Korm. rendelet 2. § (1). Hatályos: 2014. IV. 9-től. A hatálybalépését követően kötött szerződésekre kell alkalmazni.

2 Beiktatta: 97/2014. (III. 25.) Korm. rendelet 2. § (2). Hatályos: 2014. IV. 9-től. A hatálybalépését követően kötött szerződésekre kell alkalmazni.

3 Módosította: 285/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 12. § a).

4 Módosította: 285/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 12. § b).

5 Módosította: 285/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 12. § c).

6 Megállapította: 97/2014. (III. 25.) Korm. rendelet 2. § (3). Hatályos: 2014. IV. 9-től. A hatálybalépését követően kötött szerződésekre kell alkalmazni.

7 Megállapította: 97/2014. (III. 25.) Korm. rendelet 2. § (4). Hatályos: 2014. IV. 9-től. A hatálybalépését követően kötött szerződésekre kell alkalmazni.

(2)[1] 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)[2] 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)[3] a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontját.

(4)[4] 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.

(6)[5] A vállalkozó – a fogyasztó eltérő kérése hiányában – a jótállási jegyet elektronikus úton is átadhatja a fogyasztó részére.

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. §[6] (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)[7]

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 födémszerkezetei,

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 ereszcsatornák 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.),

---

1 Megállapította: 97/2014. (III. 25.) Korm. rendelet 2. § (5). Hatályos: 2014. IV. 9-től. A hatálybalépését követően kötött szerződésekre kell alkalmazni.
2 Módosította: 97/2014. (III. 25.) Korm. rendelet 2. § (7) a).
3 Módosította: 97/2014. (III. 25.) Korm. rendelet 2. § (7) a).
4 Módosította: 97/2014. (III. 25.) Korm. rendelet 2. § (7) b).
5 Beiktatta: 416/2024. (XII. 20.) Korm. rendelet 6. §. Hatályos: 2025. I. 1-től.
6 Beiktatta: 97/2014. (III. 25.) Korm. rendelet 2. § (6). Hatályos: 2014. IV. 9-től. A hatálybalépését követően kötött szerződésekre kell alkalmazni.
7 Hatályon kívül helyezte: 118/2008. (V. 8.) Korm. rendelet 1. § 822. Hatálytalan: 2008. V. 16-tól.

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 csatlakozóaljak,
j)[1] 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)[2] a víz-, szennycsatorna- 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)[3] 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,
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. számú melléklet a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelethez[4]

	A	B	
1.	Épületszerkezet	Termék	
2.	Tetőhéjalások	2.1	Égetett agyag tetőfedő elemek (tetőcserép)
		2.2	Tetőfedő elemek (pala, hullámpala)

1 Módosította: 97/2014. (III. 25.) Korm. rendelet 2. § (7) c).
2 Módosította: 97/2014. (III. 25.) Korm. rendelet 2. § (7) c).
3 Módosította: 97/2014. (III. 25.) Korm. rendelet 2. § (7) c).
4 Beiktatta: 97/2014. (III. 25.) Korm. rendelet 2. § (8), 2. melléklet. Hatályos: 2014. IV. 9-től. A hatálybalépését követően kötött szerződésekre kell alkalmazni.

		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.)
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 hézagtömítő, hő- és hangszigetelő anyagok
6.	Szerelt térelhatároló fal- és födémszerkezetek álmennyezetek	6.1	Könnyűszerkezetes – általában kombinált anyagú – fal és födémszerkezeti elemek (fal-, födém- és tetőelemek; álmennyezeti elemek, építőelemek, kötőelemek, hőszigetelő anyagok, hézagtömítő 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 padlószőnyegei
		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, tolózárak, csapok, csaptelepek, csappantyúk, légtelenítők, légbeszívók, kondenzedények, gyorssűrítők, 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	Szemétledobó-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, jelző 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. számú melléklet a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelethez [1]

	A	B	
1.	Épületszerkezet	Termék	
2.	Teherbíróvá tett talajok		
3.	Alapozási szerkezetek	3.1	Égetett agyag alapfalelemek (tömör tégla, pillér tégla)
		3.2	Természkövek és építőkövek
		3.3	Előregyártott beton és vasbeton alapozási elemek (előregyártott vb cölöpök, alaptestek, talpgerendák stb.)
4.	Teherhordó vázak	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 födémszerkezetek kivételével)	5.1	Égetett agyag vázkerámia födémelemek
		5.2	Előregyártott beton és vasbeton födémszerkezeti elemek (födémkitöltő elemek, béléstestek, tálcák, födémgerendák, födémpallók, födémpanelek, erkélyelemek, lépcsőelemek stb.)
		5.3	Acél födémszerkezeti elemek (gerenda elemek, trapézelemek, födémpanelek, lépcsőelemek stb.)
		5.4	Alumínium födémszerkezeti elemek (trapézlemez, födémpanel stb.)
		5.5	Fa és faalapanyagú födémszerkezeti elemek (gerendák, födémpanelek stb.)
		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	7.1	Égetett agyag falazóelemek (téglák, falazóblokkok stb.)
		7.2	Mészhomok falazóelemek

1 Beiktatta: 97/2014. (III. 25.) Korm. rendelet 2. § (9), 3. melléklet. Hatályos: 2014. IV. 9-től. A hatálybalépését követően kötött szerződésekre kell alkalmazni.

	térelhatároló szerkezetek (burkolatok, felületképzések, nyílászárók nélkül a szerelt külső térelhatároló falszerkezetek kivételével)	7.3	Terméskő és építőkő 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
		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.

TARTALOMJEGYZÉK

181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet ---- 1
a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról ---- 1
1. számú melléklet a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelethez ---- 2
2. számú melléklet a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelethez ---- 3
3. számú melléklet a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelethez ---- 3
4. számú melléklet a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelethez ---- 5