

Új építésű lakásokra vonatkozó jótállás

- **Kit terhel a jótállási kötelezettség, ha új építésű lakást vásárol a fogyasztó?**

A jótállási kötelezettség azt a gazdálkodó szervezetet vagy egyéni vállalkozót terheli, aki az építési szerződéssel az építési-szerelési munka elvégzésére kötelezettséget vállalt.

- **Mi a helyzet, ha nem kötnek a felek építési szerződést?**

Építési szerződés hiányában az építési-szerelési munka tényleges elvégzőjét terheli, azaz azt a személyt, aki tényleges munkát végezte.

- **Sokszor előfordul, hogy új lakást vásárol a fogyasztó, melynek az építési munkálatait nem az eladó végzi, hanem alvállalkozókkal végezteti el. Ki köteles a hibás teljesítésért helytállni?**

Ebben az esetben – ha az adásvételi szerződésben építési szerelési munkák is vannak – a lakás eladóját, és nem az alvállalkozót terheli a jótállási kötelezettség, hiszen a fogyasztó szerződéses jogviszonyban vele van.

- **Mikor kezdődik a jótállási idő?**

A jótállás időtartama az átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontjától kezdődik.

- **Hány év a jótállási idő?**

A jótállási idő az ilyen szerződéseknél három év.

- **Kivel szemben érvényesíthető a jótállás?**

A jótállási jogokat a lakás tulajdonosa érvényesítheti a vállalkozóval vagy az általa javításra kijelölt szervezettel szemben.

- **Mi a helyzet akkor, ha az ingatlan még nem került a fogyasztó tulajdonába? Ki érvényesítheti a jótállási jogokat?**

A lakás tulajdonba adásáig a megrendelő érvényesítheti a jótállási jogokat.

- **Köteles-e az építést elvégző vállalkozó jótállási jegyet adni?**

Igen. A vállalkozó a jótállási jegyet lakásonként külön-külön köteles kiállítani, és azt az átadás-átvételi eljárás során a jogosultnak átadni.

- **Mit kell tartalmaznia a jótállási jegynek?**

A jótállási jegynek tartalmaznia kell

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

- ✓ a jogosultat a jótállás alapján megillető jogokat, azok érvényesíthetőségének határidejét és feltételeit,
 - ✓ a vállalkozó és az általa a javításra kijelölt szervezet nevét és címét,
 - ✓ az átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontját.
 - ✓ A jótállási jegynek utalnia kell arra, hogy a jótállás a jogosult törvényből eredő jogait nem érinti.
- **Mi a helyzet akkor, ha nem kap vagy nem szabályosan kiállítva kap a fogyasztó jótállási jegyet? Érvényesíthető-e a jótállási jog?**

Igen. A jótállási jegy szabálytalan kiállítása vagy a jogosult részére történő átadásának elmaradása nem érinti a jótállási kötelezettségvállalás és jogérvényesítés érvényességét.

- **A hiba bejelentését követően mennyi időn belül köteles a vállalkozó megvizsgálni a hibákat?**

A vállalkozó a bejelentett jótállási igény alapján, tizenöt napon belül köteles a hibát megvizsgálni és egyben a jogosult igényéről nyilatkozni.

- **Milyen épületszerkezetekre köteles a vállalkozó jótállást vállalni?**

A lakóépület alapjai, fal- és födém szerkezetei, a lakások burkolatai (ideértve a festést, a mázolás, tapétázást is), a lakóépület nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei, a lakóépület kéményei, a lakóépület tetőzete és az azon levő tetőfelépítmények, a lakóépületen levő ereszcsonnák és esővízlefolyó vezetékek, a lakóépület szigetelése és a külső vakolat.

- **Milyen épületberendezésekre köteles a vállalkozó jótállást vállalni?**

A főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.), a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.), a melegvízellátó berendezés (gáz-vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha), az épületgépészeti és egészségügyi berendezések (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb. a hozzá tartozó szerelvényekkel), a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.), a beépített bútor (beépített ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.), a redőny, vászonroló, napvédő függöny, a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke, valamint a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal, a lakás elektromos vezetékéhez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok, 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, 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, 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, a lakást szolgáló szellőztető berendezés és a klímaberendezés, a központi antenna és erősítő berendezései, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljat is, a személy- és teherfelvonó, a háztartásban keletkező hulladék gyűjtésére szolgáló berendezés, a lakást szolgáló kút a hozzá tartozó

szerelvényekkel, a lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.

- **Mely lakásokat kiszolgáló helyiségekre és részeire köteles a vállalkozó jótállást vállalni?**

A tetőterasz, pince- és padlásteréség vagy tüzelőtároló, kapualj, lépcsőház, folyosók és függőfolyosók, központi berendezések helyiségei, mosókonyha, szárítóhelyiség, gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség, hulladéktároló helyiség, gépkocsitároló helyiség (garázs, teremgarázs).

Jogszály:

A lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet