



## **Az ön építményének van szervizkönyve? Elmondjuk, hogy miért legyen.**

**Jelen cikkünkben a kevésbé közismert szervizkönyvre, valamint jókarbantartási kötelezettségre vonatkozó rendelkezéseket jártuk körbe, és gyakorlati megfontolásokat figyelembe véve összegeztük az e körben releváns szabályokat. Kiemeljük, hogy a szervizkönyv hiánya a hatósági következmények mellett az épülettulajdonosok polgári jogi felelősségére is kihathat. Az alábbi összefoglalónkat különösen beruházók és tulajdonosok figyelmébe ajánljuk.**



### **Milyen célt szolgál az építmény szervizkönyve?**

- [1] Az építmény szervizkönyve – csakúgy, mint a gépkocsiké – lehetővé teszi az építmény állapotának, állagának változásának nyomon követését, ugyanis az építmény szervizkönyvéből kiderülnek az építmény rendeltetészerű és biztonságos használhatóságára-, a jókarbantartási kötelezettség teljesítése érdekében végzett építési-szerelési munkákra-, valamint az építmény állapotára vonatkozó tények, megállapítások és



szakértői vélemények. A szervizkönyv mellékletét képezi az energetikai tanúsítvány is. [Épkiv. 34. § (1), (4), (8) bek.]

- [2] Fontos megjegyezni, hogy a szervizkönyv az építmény tartozéka, azt tulajdonosváltáskor az új tulajdonos részére át kell adni. [Épkiv. 34. § (9) bek.]

### **Ki köteles, és kinek éri meg szervizkönyvet vezetnie?**

- [3] Szervizkönyvet kell vezetni

- a) a tömegtartózkodásra szolgáló építményre, azaz minden olyan építményre, amelyben tömegtartózkodásra szolgáló helyiség van, vagy amelyben bármikor egyidejűleg 300 főnél több személy tartózkodása várható;
- b) az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet szerinti I. kategóriába sorolt műemlék építményre;
- c) a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény hatálya alá tartozó építményre; valamint
- d) a honvédelmi és katonai célú építményre vonatkozóan. [Épkiv. 34. § (2) bek.; OTÉK 1. sz. melléklet 131. pont]

- [4] Az előző pontban foglaltakon kívül minden más esetben az építmény szervizkönyvének vezetéséről az építmény tulajdonosa dönt. Megjegyezzük azonban, hogy a szervizkönyv vezetését alapvetően minden építmény vonatkozásában célszerűnek tartjuk, a társasházak részére pedig kifejezetten javasoljuk, ugyanis így biztosítható, hogy az adott építménnyel kapcsolatban végzett, az építmény állapotát befolyásoló összes építési-szerelési munka egyszerűen, gyorsan és átlátható módon áttekinthető legyen.

### **Mikor kell megnyitni a szervizkönyvet? Ki felel a szervizkönyv tartalmáért?**

- [5] Az építmény tulajdonosa vagy az általa megbízott személy az építmény szervizkönyvét az építési napló lezárásának, illetve legkésőbb a használatbavételi engedély megszerzésének vagy a használatbavétel tudomásulvételének vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység megvalósulását igazoló hatósági bizonyítvány kiállításának napján köteles megnyitni. [Épkiv. 34. § (3) bek.]
- [6] A szervizkönyv tartalmáért a tulajdonos felel, több tulajdonos esetén pedig a tulajdonostársak egyetemlegesen felelnek. [Épkiv. 34. § (3) bek.]

### **Mi alapján készítse el a szervizkönyvet és mikre figyeljen?**

- [7] A jókarbantartási kötelezettségnek az építmény tulajdonosa főszabályként az arra okot adó esemény felmerülésekor köteles eleget tenni, az építmény állapotát ekkor szükség szerint köteles felülvizsgáltatni a megfelelő szakemberekkel. Megjegyezzük azonban, hogy a mechanikai ellenállás és stabilitás (állékonyság) követelményeire vonatkozóan a felülvizsgálatot kötelező szervizkönyvvezetés esetén – kivétel az I. kategóriába sorolt



műemlék építményt – legalább 20 évenként el kell végezni. [Épkiv. 34. § (6), (7) bek.].

[8] A jókarbantartási kötelezettség teljesítéséhez alapvető feltétel, hogy tisztában legyünk az építményünk műszaki jellemzőivel és berendezéseivel. Ehhez pedig elengedhetetlen, hogy az építmény műszaki átadás-átvételi eljárása során a fővállalkozó átadja az építtetőnek

- a) az építmény, építményrész kezelési és karbantartási útmutatóját
- b) a jótállási dokumentáció részeként pedig különösen a főbb mozgatható építményszerkezetek kezelési útmutatóját, használati utasítást, valamint az üzemeltetési, használati és karbantartási utasításokat, és az építmény használatával összefüggő későbbi munkákhoz kapcsolódó biztonsági és egészségvédelmi tervet. [Épkiv. 33. § (1), (3) bek.]

[9] Tehát az építmény szervizkönyvét a megvalósulási dokumentáció, a berendezési leltár, valamint az üzemeltetési, használati és karbantartási útmutatók mentén célszerű megnyitni és vezetni. A jókarbantartási kötelezettség és ebből következően a szervizkönyv-vezetési kötelezettség leggyakrabban gázvezetékek és felhasználói berendezések; hőtermelő- és klímaberendezések; elektromos berendezések és hálózatok; emelő berendezések, liftek és mozgólépcsők; valamint épületszerkezetek vonatkozásában merülhet fel.

**Milyen következménye van annak, ha az épület tulajdonosa nem tesz eleget a jókarbantartási, valamint a szervizkönyv-vezetési kötelezettségének?**

[10] A korábban építésfelügyeleti hatósági hatáskörben lévő jókarbantartási kötelezettség ellenőrzésére vonatkozó feladat 2017. április 27. napjától átkerült az építésügyi hatósághoz. Erre tekintettel a fővárosi és megyei kormányhivatal építésügyi hatósági – valamint az I. kategóriába sorolt műemlék építmény esetén örökségvédelmi hatósági – jogkörében eljárva ellenőrzi a jókarbantartási kötelezettség teljesítését, és annak nem megfelelősege esetén jókarbantartási kötelezési eljárást folytat le.

[11] A könnyebb áttekinthetőség érdekében az alábbi táblázatban foglaltuk össze, hogy mit ellenőriz az építésügyi hatóság és az örökségvédelmi hatóság, valamint, hogy az ellenőrzésének milyen következményei lehetnek [Étv. 47. § (2) bek.; Épkiv. 34. § (5) bek.; 312/2012. (XI. 8.) Korm. r. 55/A. §; 343/2006. (XII. 23.) Korm. r. 1. §; 2001. évi LXIV. törvény 67. § (1) bek. g) pont, (3) bek. (3), (4) bek.; 68/2018. (IV. 9.) Korm. r. 3. §, 76. § (1)-(2) bek.]:

	<b>Mit vizsgál a kormányhivatal?</b>	<b>Nem megfelelés esetén milyen jogkövetkezményt alkalmaz?</b>
	<b>építésügyi hatósági jogkör</b>	
1.	az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését	elrendeli a jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését / az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását,



	Mit vizsgál a kormányhivatal?	Nem megfelelés esetén milyen jogkövetkezményt alkalmaz?
		helyreállítását / lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyezteti
2.	kötelező szervizkönyv vezetés esetén annak meglétét (kivéve a I. kategóriába sorolt műemlék építményt)	a szervizkönyv hiánya esetén annak pótlását + az 1. pontban foglaltakat elrendelheti
3.	kötelező szervizkönyv vezetés esetén a 20 évenkénti felülvizsgálatának teljesítését, a megállapítások szerinti munkálatok elvégzését és a szervizkönyvben való dokumentálását (kivéve a I. kategóriába sorolt műemlék építményt)	kötelező felülvizsgálat elmaradása miatti építmény-felülvizsgálat elvégzését, és a megállapításoktól függően a szükséges munkálatok elvégzését
<b>örökségvédelmi hatósági jogkör</b>		
4.	a I. kategóriába sorolt műemlék építmény esetén az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését	elrendeli a műemlék építmény állagmegóvásra/jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését; ha a kötelezett nem tesz eleget a kötelezésnek örökségvédelmi bírságot szab ki és a munkákat a kötelezett helyett annak költségére elvégeztetheti (és e követelése biztosítékaul jelzálogjog, valamint annak fennállásáig terhelési tilalom illeti meg); vagy kezdeményezheti az építmény állami tulajdonba vételét (vásárlás vagy kisajátítás)
5.	a I. kategóriába sorolt műemlék építmény esetén szervizkönyv meglétét, vezetését	a szervizkönyv pótlását elrendeli

### Mit jelent a jókarbantartási kötelezettség?

[12] Az építmény tulajdonosát a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedése, valamint a rendelkezés jog gyakorlása mellett az építménnyel járó terhek és (másra át nem hárítható) károk viselésére is köteles. Ebből kifolyólag a tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni. [Ptk. 5:22. §; Étv. 54. § (2) bek.]

[13] A jókarbantartó tevékenység a meglévő építmény, építményrész kármegelőzésére, kárelhárítására, karbantartására, helyreállítására, felújítására, javítására, rendeltetésszerű és biztonságos használatra



alkalmassá tételére, illetve ennek és üzembiztonságának megtartására irányuló építési-szerelési munka [Épkiv. 2. § d) pont].

### **A jókarbantartási kötelezettség jelentősége az épületkárok vonatkozásában**

- [14] Amennyiben az építmény tulajdonosa nem tesz eleget a jókarbantartási kötelezettségének nem pusztán a közigazgatási hatósági eljárást kockáztatja, hiszen egy esetlegesen bekövetkező káresemény során a szerződésen kívül okozott károk speciális (épületkárokra vonatkozó) felelősségi alakzata szerint fog felelni. E kárfelelősségi alakzat szerint pedig az épület egyes részeinek lehullásával vagy az épület hiányosságai révén másnak okozott kárért az épület tulajdonosa felelős. Fontosnak tartjuk hangsúlyozni, hogy a felelősséget nemcsak az építési szabályok betartásának az elmulasztása, hanem a karbantartási kötelezettségnek az elmulasztása is megalapozza [Ptk.6:560. § (1) bek.; BDT2001. 401.; BH1979. 236.].
- [15] Az épületkárokért való felelősség alóli mentesüléshez a tulajdonosnak bizonyítani kell, hogy
- a) a kár annak ellenére következett be, hogy nem tanúsított felróható magatartást;
  - b) az építkezés/karbantartás során a károk megelőzése érdekében nem járt el felróhatóan;
  - c) az építkezésre és karbantartásra vonatkozó szabályokat nem sértette meg, azzal, hogy a tulajdonos nem mentesülhet a felelősség alól, ha akár az előző tulajdonos vagy az épület múltbeli karbantartója megsértette az építkezésre és a karbantartásra vonatkozó szabályokat [Ptk. 6:560. § (1) bek.].

### **A jókarbantartási kötelezettség jelentősége a szavatosság és a jótállás vonatkozásában**

- [16] Az építmény fenntartási szakaszához kapcsolódó jókarbantartási kötelezettség elmulasztása vagy nem jogszabályoknak megfelelő teljesítése hivatkozási alapot nyújthat a szavatosságra, illetve jótállásra kötelezett szavatosság, illetve jótállás alóli bizonyos mértékű mentesüléséhez. Ugyanis amennyiben *„a dolog meghibásodásában a jogosultat terhelő karbantartási kötelezettség elmulasztása is közrehatott, a szavatossági kötelezettség teljesítésével felmerült költségeket közrehatása arányában a jogosult köteles viselni, ha a dolog karbantartására vonatkozó ismeretekkel rendelkezett, vagy ha a kötelezett e tekintetben tájékoztatási kötelezettségének eleget tett”* [Ptk. 6:166. § (2) bek.].
- [17] Az építményt a tartós rendeltetésszerű használat érdekében időszakonként ellenőrizni és karbantartani szükséges; a karbantartás elmulasztása az építmény állapotát ronthatja és idő előtti tönkremenetelét okozhatja, valamint az építmény élettartamát jelentősen megrövidítheti; ez a dolog hibájaként jelenik meg. Az ilyen eredetű hibák azonban a tulajdonos terhére esnek abban az esetben, ha a karbantartási feladatokat megfelelő módon a tudomására hozták, azaz jelen esetben az építmény átadás-átvétele vagy



megvásárlása során a rendelkezésére bocsátották a szükséges használati, kezelési és karbantartási útmutatókat.

\*\*\*

*Szerzők: dr. Fenyőházi András és dr. Szabó Zsanett*

Ha további szakmai anyagok is érdeklik az építési jog világából, látogassa meg honlapunkat, kattintson: [Construction Papers](#)

*Copyright © 2021 CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda – all rights reserved.*

**Levelezési címünk:**

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda  
1011 Budapest  
Fő utca 14-18.  
Magyarország

**E-mail:**

[andras.fenyohazi@cerhahempel.hu](mailto:andras.fenyohazi@cerhahempel.hu)  
[zsanett.szabo@cerhahempel.hu](mailto:zsanett.szabo@cerhahempel.hu)