



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/ETDR-1/1387-4/2026

Ügyintéző: Süle Tímea

Telefonszám: (99) 795-046

Hivatkozási szám: GY/ETDR-1/1387-3/2026

ÉTDR azonosító: 202600011732

ÉTDR iratazonosító: IR-000084219/2026

KÖZLEMÉNY

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 89. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – közhírré teszi a Sopron 0176/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan a GY/ETDR-1/1387-3/2026 iktatószámú határozatról készült közleményt.

A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy a döntés a Kormányhivatalnál megtekinthető.

A döntés rendelkező része:

*„A Kormányhivatal hivatalból indult építésügyi hatósági kötelezési eljárásban (...) ((...), a továbbiakban **Kötelezett**) Kötelezettet*

kötelezi

*a Sopron 0176/2 helyrajzi számú ingatlanon szabálytalan építési tevékenységgel megépített egy darab 10,00 m * 30,00 m befoglaló méretű, 300 m² bruttó alapterületű rendezvényssátor – e döntés kézhezvételétől számított 90 napon belüli – maradéktalan elbontására.*

A Kormányhivatal jelen döntése véglegessé válását követően hatósági felhívásban kezdeményezi az elrendelt építésügyi kötelezés tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

Az ügyben eljárási költség nem merült fel.

A döntés a közléssel végleges. A véglegessé vált döntéssel szemben – a jogsérelem megjelölése mellett – a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül a Győri Törvényszékhez címzett, de a Kormányhivatalhoz (KRID: 206802995, székhely: 9021 Győr, Árpád út 32.), mint a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervhez előterjesztendő keresetlevél benyújtásával közigazgatási pert lehet indítani. Az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet vagy az ügyfél jogi képviselője elektronikus kapcsolattartásra kötelezetteként az e-Papír szolgáltatáson (<https://epapir.gov.hu/>) keresztül nyújthatja be a keresetlevelet. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Építésügyi Osztály 3.

9400 Sopron, Kís János u. 4.

Telefon: +36 (99) 795-042

E-mail: epites.sopron@gyor.gov.hu – KRID azonosító: 128709182 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

keresetlevelet a jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti papíralapon, vagy a fenti elektronikus úton. A fenti formai szabályoknak meg nem felelő beadvány joghatás kiváltására nem alkalmas. A keresetlevélben elő kell adni a közigazgatási tevékenységgel okozott jogsérelmet, az annak alapjául szolgáló tényeket, illetve azok bizonyítékait. A keresetlevél benyújtásának nincs halasztó hatálya, azonban abban a bírósághoz címzett azonnali jogvédelem iránti kérelem terjeszthető elő.

Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti. Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz.

A bíróság eljárása illetékköteles, melynek mértéke 30.000,- Ft, azonban a feleket tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg.

A Kormányhivatal tájékoztatja a Kötelezettet, hogy **a teljesítési határidőt – a Kötelezett határidő lejárta előtt benyújtott kérelmére – indokolt esetben egy alkalommal, legfeljebb kilencven nappal meghosszabbítja.**

A Kormányhivatal az alábbiakra hívja fel a figyelmet:

- A teljesítési határidő eredménytelen elteltét követő öt napon belül a végrehajtás elrendelésére kerül sor. A végrehajtást az állami adó- és vámhatóság fogatosítja.
- A kötelezettség kikényszerítése érdekében az állami adó- és vámhatóság eljárási bírságot szabhat ki, melynek összege természetes személy esetén 200.000,- Ft-ig (azaz kétszázezer forintig) terjedhet. Ismételt jogsértés esetén a kiszabható eljárási bírság összege 500.000,- Ft-ig (azaz ötszázezer forintig) terjedhet.”

A döntés indokolási része:

„A Kormányhivatal 2026. február 5. napján hivatalból építésügyi hatósági ellenőrzés keretében helyszíni szemlét tartott Sopron 0176/2 helyrajzi számú ingatlanon mely során az alábbiakat állapította meg:

Az érintett ingatlanon rézsű képzéssel kialakított vízszintes telekrészen egy darab – 30,0 m * 10,0 m alapterületű, 3,0 m párkánymagasságú, 4,8 m gerincmagasságú sátor szerkezetű épület került felépítésre.

A helyszínen jelen lévő Kötelezett nyilatkozata alapján az épületet 2025. év májusában építette, a funkciója rendezvényátor.

Az építési tevékenységgel érintett ingatlan pontos telekhatárai – kitűzés hiányában – nem ismertek. Az épület elhelyezkedését érintően a méretek a meglévő sövénytől és az árok tengelyétől kerültek lemérésre. Az épületről és a telken belüli elhelyezkedéséről a helyszínen vázlatos rajz készült.

A jelen lévő Kötelezett nyilatkozata alapján a rendezvényátor településképi bejelentése a tavalyi év májusa óta folyamatban van. Azt az azóta eltelt időben többszöri alkalommal próbálta azt elintézni.

A helyszíni szemlén beszerzett adatok alapján a Kormányhivatal a 2026. február 13. napján tett hivatalos feljegyzésében az alábbiakat állapította meg:

- A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 16. § 42. pontja alapján az épület olyan építmény, amely szerkezeteivel fedett teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység céljából.
- Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 17. § a) és e) pontjai alapján az egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység kivételével építési engedély alapján végezhető:

- a) az új épület építése, ha annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet vagy a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot meghaladja, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építése,
- j) a megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező, az a) pontban meghatározott méretet meghaladó, több mint 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése, ideértve a sátorszerkezetet is.
- Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Sopron Megyei Jogú Város Külterület, Brennbergbánya, Görbehalom, Ó-Hermes, Új-Hermes és Balf városrészek Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2023. (XII. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 2. számú melléklete szerint az érintett ingatlan Máb1 jelű, borvidéki mezőgazdasági terület besorolású.
- A HÉSZ 43. § (1) bekezdése alapján a borvidéki mezőgazdasági terület övezetében a szőlőgazdálkodáshoz, borászathoz kapcsolódó épületek és azok kiegészítő épületei és építményei helyezhetők el.
- A HÉSZ 43. § (2) bekezdése alapján az előző bekezdésben felsorolt funkciójú építmények egyidejű építése vagy megléte esetén helyezhetők el a felsorolt építményekhez kapcsolódó turisztikai tevékenységgel összefüggő építmények, például prэшház, borház, borospince, borozó, szállásférőhely szolgáltató, a 8526-os számú (Balf-Fertőrákos) országos mellékúttal, valamint a Nemesküti úttal szomszédos telkeken.
- A HÉSZ 43. § (6) és (8) bekezdése szerint az Máb1 övezet építési előírásai szerint az övezetben kizárólag birtokközpont alakítható, az alábbi feltételekkel:
 - a birtoktest területének legalább 50.000,0 m²-nek kell lennie,
 - a birtokközpont telkén a megengedett legnagyobb beépíthetőség legfeljebb 30%-os lehet,
 - a birtokközpont telkén a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m, technológia építmény esetén 7,5 m,
 - a birtokközpont telkén csak 1 db épület helyezhető el,
 - a birtokközpont telkén az épületen belül szolgálati lakás alakítható ki, önálló lakórendeltetés nem helyezhető el,
 - a birtokközpont telkén elhelyezendő építmény földszinti alapterülete legalább 300,0 m².
- (8) Máb övezetben az építési hely határa: SZT-1 terv szerint, vagy
 - előkert: 5,0 m,
 - oldalkert: 4,0 m,
 - hátsókert: 6,0 m.
- Az ingatlan tulajdoni lapjának vizsgálata során megállapítható, hogy azon birtoktest és birtokközpont meglétének ténye nincs bejegyezve.
- A Kormányhivatal a hatósági ellenőrzés során keletkezett jegyzőkönyvben foglaltak és a rendelkezésre álló adatok alapján a ingatlanon felépített sátorszerkezetű épület esetében a hatósági ellenőrzést 2026. február 13. napján lezárja és hatósági eljárást indít.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényben (a továbbiakban: Ákr.) 104. § (1) bekezdés a) pontja alapján a hatóság az illetékességi területén hivatalból megindítja az eljárást, ha az eljárás megindítására okot adó körülmény jut a tudomására.

A Kormányhivatal a feltárt jogsértésekre tekintettel 2026. február 13. napján hivatalból építésügyi hatósági kötelezési eljárást indított a tárgyi ingatlanon szabálytalan építési tevékenységekkel kapcsolatban.

Az Ákr. 104. § (3) bekezdése szerint a hivatalbóli eljárás az első eljárási cselekmény elvégzésének napján kezdődik, ezért az ügyintézési határidő 2026. február 13. napján indult.

A Méptv. 175. § (1) bekezdése alapján az építésügyi hatóság az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint ellátja az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzését, feltárja a szabálytalan építkezéseket, ellenőrzi az építmények műszaki állapotát. Ennek keretében

- a) vizsgálja az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének szakszerűségét, jogszerűségét, résztvevőinek jogosultságát,
 - b) a szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében hatósági ellenőrzést folytat,
 - c) az a) és b) pontban foglalt tevékenysége során feltárt jogsértések esetében közigazgatási szankciót vagy egyéb jogkövetkezményt alkalmaz, ennek keretében kormányrendeletben meghatározottak szerint
- ca) hatósági intézkedést tesz,
- cb) az építési folyamat résztvevőivel szemben építésügyi bírságot szab ki.

A Méptv. 176. § (1) bekezdése alapján szabálytalan a jogszerűtlenül, jogosulatlanul vagy szakszerűtlenül megkezdett és végzett tevékenység.

A Méptv. 176. § (2) bekezdés a) pontja alapján jogszerűtlen az építési tevékenység, ha a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet engedély vagy egyszerű bejelentés nélkül végzik.

A Méptv. 176. § (5) bekezdés a) pontja alapján szakszerűtlen a 68. § és a 73. § szerinti tevékenység, valamint az építőipari kivitelezési tevékenység, ha azt a helyi építési szabályzat rendelkezéseitől eltérően végzik vagy végezték.

A Méptv. 177. § (10) bekezdése alapján a 176. § (5) bekezdés szerint szakszerűtlenül épített építmény, építményrész esetén az építésügyi hatóság kormányrendeletben foglaltak szerint kötelezőként elrendeli az építmény átalakítását vagy a lebontását.

A Méptv. 177. § (9) bekezdése alapján jogszerűtlenül épített építmény, építményrész esetén – amennyiben a fennmaradás engedélyezését nem kérik, vagy a fennmaradás nem engedélyezhető – az építésügyi hatóság kormányrendeletben foglaltak szerint kötelezőként elrendeli az építmény átalakítását vagy lebontását.

Az R. 57. § (1) bekezdése alapján az építésügyi hatóság hivatalból megteszi a (2)–(9) bekezdés szerinti intézkedéseket, ha a hatósági ellenőrzés során vagy a helyszíni szemlén megállapította, hogy az építési tevékenységet jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül végezték vagy végzik.

A Kormányhivatal a tényállás tisztázása keretében a helyszíni szemlén és a távellenőrzés során beszerzett adatok és iratok, valamint a megismert tények és körülmények vizsgálata alapján 2026. február 13. napján az alábbiakat állapította meg:

- A rendezvénysátor a 2025. február 5. napján tartott helyszíni szemlét megelőzően, több mint 180 nappal előtt – a Kötelezettet nyilatkozata alapján – 2025. május havában építési engedély nélkül épült.
- Az R. 17. § a) és e) pontjai alapján a 300,0 m² alapterületű 2025. május havában felépített – tehát 180 napnál hosszabb ideig fennálló – rendezvénysátor építése építési engedély alapján végezhető építési tevékenységnek minősül.
- A rendezvénysátor építésére építési engedély nem került kiadásra.
- Az Máb1 jelű, borvidéki mezőgazdasági terület megnevezésű övezetebe tartozó ingatlanok beépíthetőségét a HÉSZ. 43. § (6) bekezdése birtokközpont kialakításához köti.
- Az ingatlan tulajdoni lapja alapján megállapítható, hogy azon birtoktest és birtokközpont kialakítására vonatkozó bejegyzés nem szerepel.

Mivel a rendezvénysátor fennállását tekintve 180 napnál régebben került építési engedély nélkül felépítésre megállapítható, hogy az jogszerűtlennek, ennél fogva szabálytalan építési tevékenységnek minősül; valamint mivel az övezetben az ingatlanok beépíthetőségét a HÉSZ birtokközpont kialakításához köti, és az ingatlan tulajdoni lapján birtoktest és birtokközpont kialakítására vonatkozó bejegyzés nem szerepel, ami alapján megállapítható, hogy a telken felépített rendezvénysátor nem felel meg a HÉSZ-ben foglaltaknak, így az szakszerűtlennek, ennél fogva szabálytalan építési tevékenységnek minősül.

Az R. 57. § (3) bekezdése alapján ha az építési tevékenységet szakszerűtlenül végezték vagy végzik, az építésügyi hatóság a szabálytalanság megállapításától számított tizenöt napon belül kötelezi az építtetőt, vagy ha az építtető személye nem ismert, a tulajdonost a szabálytalan építési tevékenységgel megépített építmény, építményrész szabályossá tételéhez szükséges munkálatok elvégzésére vagy – ha az átalakítással sem tehető szabályossá – annak bontására.

Tekintettel arra, hogy a rendezvénysátor fennmaradásának feltételei a fentiekben részletezettek szerint nem állnak fenn, ezért a Kormányhivatal a szabálytalan állapot megszüntetése érdekében a rendelkező részben meghatározottak szerint elrendelte a szabálytalan építmény maradéktalan elbontását.

A Kormányhivatal az épület számára, méretére és a benne tárolt ingóságok mennyiségére tekintettel a kötelezettség teljesítésének elvégzésére 90 napos határidőt állapította meg.

A Méptv. 180. § (1) bekezdése alapján az építésügyi hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba a 173. § (2) és (4) bekezdése, a 174. § (3) bekezdése, a 175. § (2) bekezdése, valamint a 177. § (3), (9) és (10) bekezdése szerinti végleges döntéssel elrendelt kötelezettséget be kell jegyezni, amelyet a döntés véglegessé válásától számított 5 napon belül kell kezdeményezni. A kötelezettség teljesítését követően az építésügyi hatóság haladéktalanul intézkedik a kötelezettség ingatlan-nyilvántartásból történő törlése érdekében.

A Kormányhivatal a döntését az Ákr. 80. § (1) bekezdése, valamint 81. § (1) bekezdésének formai és tartalmi követelményeinek megfelelően hozta meg.

Az Ákr. 88. § (1) bekezdés c) pontja és az R. 15. § (8) bekezdése alapján a Kormányhivatal tájékoztatja arról, hogy döntését az építető kivételével hirdetmény útján közli, valamint az Ákr. 89. § (4) bekezdése alapján véglegessé vált határozatát közhírré teszi.

A kötelezettség teljesítésének határidejét a Kormányhivatal az R. 57. § (7) bekezdése alapján állapította meg.

A kötelezettség ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére irányuló intézkedést a Kormányhivatal a Méptv. 180. § (1) bekezdése alapján teszi meg.

Az Ákr. 85. § (5) bekezdése alapján a döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették.

Az eljárás illetékmentes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 28. § (1) bekezdése alapján.

Az eljárás során eljárási költség nem merült fel, annak okán a Kormányhivatal a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

A jogorvoslat igénybevételével kapcsolatos tájékoztatás az Ákr. 112. § (1) bekezdésén, a 114. § (1) bekezdésén, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 39. § (1), (2), (6) bekezdésein, a 40. § (2) bekezdésén, valamint az 50. § (1) bekezdésén, továbbá a 77. §-án alapul.

A kötelező elektronikus ügyintézésről szóló tájékoztatás a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. § (1) bekezdésén alapul.

A közigazgatási per illetékével összefüggő tájékoztatás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdésén, 62. § (1) bekezdés h) pontján és 59. § (1) bekezdésén alapul.

A tájékoztatás az R. 57. § (7) bekezdésén, a figyelemfelhívás az Ákr. 131-134. §-ain, továbbá az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény 22. §-án és 122. §-án alapult.

A Kormányhivatal hatáskörét az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 1. §-a, illetékességét az Ákr. 16. § (1) bekezdése a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.”

Közzététel napja: 2026. február 24.

Közzététel ideje: 2026. február 24. - 2026. március 5.

Sopron, elektronikus időbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

Süle Tímea
építésügyi hatósági szakügyintéző