



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/ETDR-1/5461-4/2026.

Ügyintéző: Tokodi-Máté Andrea

Telefonszám: (99) 795-047

ÉTDR azonosító: 202600064339

ÉTDR iratazonosító: IR-000401349/2026

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 hivatalból indult, a 9400 Sopron, Újteleki utca 54. szám alatti, Sopron 413 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó építésügyi hatósági kötelezési eljárást lezáró, GY/ETDR-1/5461-3/2026. számú határozatáról készült közleményt.

A közlemény kifüggesztésének, honlapon történő közzétételének napja: 2026. augusztus 14.

A közlemény levételének napja: 2026. augusztus 29.

Közzététel ideje: 15 nap

A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy az értesítés a Kormányhivatalnál megtekinthető.

A döntés rendelkező része:

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) meghozta az alábbi

HATÁROZATOT.

A Kormányhivatal hivatalból indult építésügyi hatósági kötelezési eljárásban (... a továbbiakban: Kötelezett)

kötelezi

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Építésügyi Osztály 3.

9400 Sopron, Kis János u. 4.

Telefon: +36 (99) 795 042 +36 (99) 795 113

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

a 9400 Sopron, Újteleki utca 54. szám alatti, Sopron 413 helyrajzi számú ingatlanon álló épület 413/A/11 helyrajzi számú lakásának a 9400 Sopron, Mező utca 2. szám alatti, Sopron 555 helyrajzi számú ingatlan felé eső homlokzati falára szabálytalanul elhelyezett 1 db klíma kültéri egység - e döntés kézhezvételétől számított 60 napon belüli – bontására.

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 Kormányhivatal döntése a közléssel végleges. A véglegessé vált döntés ellen – a jogsérelem megjelölésével – közigazgatási per indítható a közlést követő harminc napon belül, a Győri Törvényszékhez (9021 Győr, Szent István út 6.) címzett, de a Kormányhivatalhoz (9021 Győr, Árpád út 32.) benyújtott keresetlevél útján. A keresetlevélben elő kell adni a közigazgatási tevékenységgel okozott jogsérelmet, az annak alapjául szolgáló tényeket, illetve azok bizonyítékait.

A jogi képviselő nélkül eljáró természetes személy a keresetlevelet kormányablaknál is benyújthatja, vagy a lakóhelye, munkahelye szerinti járásbírószágon a bíróság elnöke által jogszabályban foglaltak szerint erre a célra meghatározott ügyfélfogadási időben szóban előadhatja. A jogi képviselő nélkül eljáró – gazdálkodó szervezetnek nem minősülő – felperes a keresetlevelet a jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti papíralapon, vagy a lentebb megjelölt elektronikus úton. Az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet, az ügyfélként eljáró költségvetési szerv, valamint az ügyfél jogi képviselője elektronikus ügyintézésre kötelezett, és a keresetlevelet elektronikus formában a <https://epapir.gov.hu/> oldalon elektronikus űrlap kitöltésével nyújthatja be. A fenti formai szabályoknak meg nem felelő beadvány joghatás kiváltására nem alkalmas. A keresetlevél benyújtásának halasztó hatálya nincs, azonban – különösen a döntésben foglalt kötelezés teljesítésére vonatkozóan – a bírósághoz címzett azonnali jogvédelem iránti kérelem terjeszthető elő.

Tárgyalás tartását a felperes szintén 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 közigazgatási per illetéke 30.000,- Ft (azaz harmincezer forint), melyet pervesztesség esetén a bíróság felhívására utólag kell megfizetni.

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 összegig (azaz ötszázezer forint összegig) terjedhet.”

A döntés indokolásának kivonata:

„A Kormányhivatal 2026. június 11. napján hivatalból építésügyi hatósági ellenőrzés keretében helyszíni szemlét tartott a 9400 Sopron, Újteleki utca 54. szám alatti, Sopron 413 helyrajzi számú ingatlanon álló épület 413/A/11 helyrajzi számú lakásában, valamint a 9400 Sopron, Mező utca 2. szám alatti, Sopron 555 helyrajzi számú ingatlanon, melynek során az alábbiakat állapította meg:

- a 9400 Sopron, Újteleki utca 54. szám alatti épület 1. em. 9. lakáshoz tartozóan egy klíma került beszerelésre a lakószobában. A klíma kültéri egységét a Mező utca 2. felé eső homlokzaton helyezték el.
- A szobának ez a klímaberendezés szolgáltatja a fűtést is, egyéb fűtése ennek a helyiségnek nincs.
- A lakás tulajdonosa a Kötelezett, aki a szemle előtti napon telefonon jelezte, hogy a szemlén nem tud részt venni, de a lakásba való bejutást a bérelője biztosítani fogja.

A Kormányhivatal a helyszíni szemle és a közhiteles ingatlan-nyilvántartási térkép alapján megállapította, hogy a klíma kültéri egysége a Sopron 413 helyrajzi számú ingatlanon álló épület homlokzati falához került rögzítésre, azonban a Sopron 555 helyrajzi számú ingatlan területe fölé átnyúlik.

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 jogsértésre tekintettel 2026. július 31. napján hivatalból építésügyi hatósági kötelezési eljárást indított a tárgyi ingatlanon elvégzett szabálytalan építési tevékenységgel kapcsolatban.

Az Ákr. 104. § (3) bekezdése szerint a hivatalbóli eljárás az első eljárási cselekmény elvégzésének napján kezdődik, ezért az ügyintézési határidő 2026. július 31. napján indult.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: 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. 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.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 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. július 31. napján az alábbiakat állapította meg.

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

A Méptv. 176. § (5) bekezdés b) pontja alapján szakszerűtlen a 68. § és a 73. § szerinti tevékenység, valamint az építőipari kivitelezési tevékenység, ha azt az alapvető követelmények megsértésével, a tevékenység végzésére vonatkozó jogszabályi előírások megsértésével végzik vagy végezték.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 5. § 31. pontja definiálja az építési hely fogalmát: az építési teleknek, teleknek az építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, vagy a szabályozási terven jelölt olyan lehatárolás, amelyen belül – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával – az építési övezeti, övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület elhelyezhető.

A TÉKA 46. § (1) bekezdése szerint az építési határvonalra helyezett épületrész esetén az építési határvonalra a végleges külső – vakolt vagy burkolt – felületnek kell kerülnie.

A TÉKA 54. § (2) bekezdése előírja, hogy az épületnek a szomszédos telekkel – ide nem értve a közterületet – közös határvonalán vagy attól 3,00 méteren belül álló és a telekhatárral 60 foknál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30 foknál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén nyílászárót, nyílást, szellőzőt – a szellőzőkürtő, a tetőkibúvó és az (5)–(7) bekezdésben foglaltak kivételével – létesíteni nem szabad.

A Kormányhivatal a tárgyi klíma kültéri egység elhelyezéséről megállapította, hogy az a Sopron 413 helyrajzi számú ingatlanak a szomszédos telekkel közös határvonalán álló homlokzati falára került felszerelésre, a szomszédos telek fölé átnyúlóan, tehát építési helyen kívül helyezkedik el, ezért annak

a helyszínen tapasztaltak szerinti elhelyezése a fent ismertetett jogszabályhelyeket sérti, az szakszerűtlen, ennél fogva szabálytalan építési tevékenységnek minősül.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 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.

Fentiekre tekintettel a Kormányhivatal a 2026. július 31. napján kelt, GY/ETDR-1/5461-1/2026. iktatószámú levelében értesítette az ismert ügyfeleket, hogy hivatalból építésügyi hatósági kötelezési eljárást indított.

A Kormányhivatal megállapította, hogy az ingatlanon meglévő épület 413/A/11 helyrajzi számú lakásának a 9400 Sopron, Mező utca 2. szám alatti, Sopron 555 helyrajzi számú ingatlan felé eső homlokzati falára szabálytalanul elhelyezett 1 db klíma kültéri egység elhelyezését szakszerűtlenül végezték, az átalakítással sem tehető szabályossá, ezért a szabálytalan állapot megszüntetése érdekében a rendelkező részben foglaltak szerint döntött és elrendelte a szabálytalan épületrész bontását.

A Kormányhivatal a kötelezettség teljesítési határidejének a megállapítása során figyelemmel volt a szakszerűen kivitelezett bontási tevékenység időigényességére, illetve a szakképzett munkaerő hiányára, ezért a kötelezettség teljesítésére rendelkezésre álló határidőt 60 napban határozta 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 általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 80. § (1) bekezdése, valamint 81. § (1) bekezdésének formai és tartalmi követelményeinek megfelelően hozta meg.

Az Ákr. 89. § (1) bekezdése és a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (1) bekezdése alapján a Kormányhivatal tájékoztatja arról, hogy döntését 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) bekezdéseiben, 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, és a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.”

Sopron, elektronikus időbélyegző szerint

*A főispán helyett eljáró **Dr. Gyurita E. Rita** főigazgató nevében és megbízásából:*

Tokodi-Máté Andrea
építésügyi hatósági szakügyintéző