



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/ETDR-1/4980-5/2025

Ügyintéző: Száraz Andrea

Telefonszám: (96) 795-197

ÉTDR azonosító: 202500060303

ÉTDR iratazonosító: IR-000413612/2025

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 **9026 Győr, Rónay Jácint utca 12.** szám alatti, **Győr 10494** helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó, hivatalból indult, építésügyi hatósági kötelezési eljárást lezáró, GY/ETDR-1/4980-2/2025 számú határozatáról 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 9026 Győr, Rónay Jácint utca 12. szám alatti, Győr 10494 helyrajzi számú ingatlanon, annak 9026 Győr, Rónay Jácint utca 12. C. lh. földszint 4. szám alatti, Győr 10494/A/149 helyrajzi számú albetéten nyilvántartott lakásából megközelíthető telekrészen szabálytalan építési tevékenységgel megépített tároló rendeltetésű épület és a lakóépület bővítéseként létrehozott, az épület homlokzatához rögzített, alátámasztással rendelkező teraszfedés – e döntés kézhezvételétől számított 90 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 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

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Építésügyi Osztály 1.

9021 Győr, Árpád út 32.

9002 Győr Pf.: 415 - Telefon: +36 (96) 795 - 938

E-mail: epitesfelugyelet@gyor.gov.hu - KRID azonosító: 367391378 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

közigazgatási pert lehet indítani. Az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet vagy az ügyfél jogi képviselője elektronikus kapcsolattartásra kötelezettként az e-Papír szolgáltatáson (<https://epapir.gov.hu/>) keresztül nyújthatja be a keresetlevelet. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a 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 fogantatosítja.

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 indokolásának kivonata:

„A Kormányhivatal 2025. június 23. napján hivatalból építésügyi hatósági ellenőrzés keretében helyszíni szemlét tartott a 9026 Győr, Rónay Jácint utca 12. szám alatti, Győr 10494 helyrajzi számú ingatlanon, annak 9026 Győr, Rónay Jácint utca 12. C. lh. földszint 4. ajtó szám alatti, Győr 10494/A/149 helyrajzi számú albetéten nyilvántartott lakásából megközelíthető telekrészén, mely során az alábbiakat állapította meg:

- A tárgyi ingatlanon egy három épülettömbből álló, többlakásos, alapincézett, az ingatlan-nyilvántartás szerinti lakóház áll.
- Az ingatlan 9026 Győr, Rónay Jácint utca 12. C. lh. földszint 4. ajtó szám alatti, Győr 10494/A/149 helyrajzi számú albetéten nyilvántartott lakása a 9026 Győr, Damjanich utca 7. szám alatti, Győr 10501/1 helyrajzi számú ingatlannal közös telekhatár mellett és a 9026 Győr, Damjanich utca 9. szám alatti, Győr 10502 helyrajzi számú ingatlannal közös telekhatár mellett saját használatú, kerítésekkel leválasztott telekrésszel rendelkezik.
- A lakás bővítményeként, a lakóépület homlokzatához rögzített, fa oszlopokkal alátámasztott, 2,10 x 5,30 m, vagyis 11,13 m² külső befoglaló méretű, teraszként használt fedett épületrész épült (a továbbiakban: teraszfedés). A teraszfedés változó, 2,60-2,90 méter közötti belmagassággal rendelkezik.
- A telekrész 9026 Győr, Damjanich utca 7. szám alatti, Győr 10501/1 helyrajzi számú ingatlan területétől elválasztó kerítéstől ~0,53 méterre, a 9026 Győr, Damjanich utca 9. szám alatti, Győr 10502 helyrajzi számú ingatlan területétől elválasztó kerítéstől ~0,48 méterre egy faszerkezetű, 2,98 x 5,25 méter, vagyis 15,645 m² külső befoglaló méretű, kerti tárolóépület áll (a továbbiakban: tárolóépület). A

tárolóépület ereszvonalaának alsó pontja 2,20 méter, gerincvonalaának alsó pontja pedig 2,60 méter magas.

A helyszíni szemlén megjelent Kötelezett az alábbi nyilatkozatot tette:

- A tulajdonában álló lakást a hozzá tartozó telekrésszel együtt 2017. év végén vásárolta.
- A teraszfedés és a tárolóépület építtetőjének személye és az építési ideje vonatkozásában később, írásban fog nyilatkozatot tenni.

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.

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 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 Méptv. 164. § (5) bekezdése szerint **az építésügyi hatóság szabálytalanság észlelése esetén hivatalból megtett intézkedésének, vagy az eljárás megindításának legkésőbb az építés befejezésétől – ha az nem állapítható meg, akkor az építmény használatbavételétől – számított tíz éven belül van helye.**

A Méptv. 210. § (3) bekezdése alapján az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter a szabálytalan építési tevékenység feltárására irányuló építésügyi hatósági tevékenységet támogató elektronikus építésügyi monitoringrendszert működtet.

A Kormányhivatal a tényállás tisztázása keretében a helyszíni szemlén és távellenőrzés során beszerzett adatok és iratok, a helyszínen tett, illetve beérkezett nyilatkozatok, valamint a rendelkezésre

álló építésügyi monitoringrendszer légifelvételei és az ingatlan-nyilvántartási adatbázis alapján 2025. július 28. napján az alábbiakat állapította meg.

- A tárgyi ingatlanra Győr Megyei Jogú Város Jegyzője 3005-1/2016. ügyiratszámú, 2016. január 11. napján kelt, 2016. február 13. napján jogerőre emelkedett határozatával adott építési engedélyt 80 lakást, 15 üzletet és terepszint alatti mélygarázst tartalmazó vegyes rendeltetésű épületre vonatkozóan.
- A felépített 85 db lakást, 5 db üzletet, tárolókat, mélygarázst és személyfelvonó berendezéseket tartalmazó vegyes rendeltetésű épületre Győr Megyei Jogú Város Jegyzője 48491-7/2018. ügyiratszámú, 2018. július 26. napján kelt, 2018. augusztus 13. napján véglegessé vált határozatával adott használatbavételi engedélyt.
- A teraszfedést és a tárolóépületet sem az építési engedélyezési tervdokumentáció, sem a használatbavételi engedélyezési eljárásban benyújtott megvalósulási tervek nem tartalmazták.
- A tárolóépület az OÉNY Építésügyi Monitoring Alkalmazás 2018. június 12. napján készült légifelvételén még nem, a 2021. július 6. napján készült légifelvételén már látható. A tárolóépület a Google Earth Pro alkalmazás 2020. év augusztusában készült légifelvételén még nem, a 2021. év szeptemberében készült légifelvételén már látható.
- A teraszfedés az OÉNY Építésügyi Monitoring Alkalmazás 2022. június 12. napján készült légifelvételén még nem, a 2023. augusztus 27. napján készült légifelvételén már látható. A teraszfedés a Google Earth Pro alkalmazás 2022. év októberében készült légifelvételén még nem, a 2024. év májusában készült légifelvételén már látható.
- Az OÉNY Építésügyi Monitoring Alkalmazás és a Google Earth Pro alkalmazás adatai alapján a tárolóépület 2020. év augusztusa és 2021. év júliusa között, a teraszfedés pedig 2022. év októbere és 2023. év októbere között létesült.

A Kötelezett a helyszíni szemlén tett nyilatkozatát követően az építés idejére vonatkozóan újabb nyilatkozatot nem tett, azonban a Kormányhivatal az OÉNY Építésügyi Monitoring Alkalmazás és a Google Earth Pro alkalmazás adatai alapján megállapította, hogy **a teraszfedés és a tárolóépület mindegyike bizonyítottnan tíz éven belül létesült.**

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

A jelenleg hatályos 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 tárgyi építmények építésének idején hatályos, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 48. § (1) bekezdése szerint **szabálytalan a jogszerűtlenül, jogosulatlanul vagy szakszerűtlenül megkezdett és végzett tevékenység.**

Ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdés a) és b) pontja szerint **jogszerűtlen az építési tevékenység, ha a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy tudomásulvételhez kötött építési vagy bontási tevékenységet engedély vagy tudomásulvétel nélkül, a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet bejelentés nélkül végzik.**

A jelenleg hatályos, az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 17. § szerint az egyszerű bejelentés alapján végezhető építési

tevékenység kivételével építési engedély alapján végezhető 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 építését.

A tárgyi építmények építésének időpontjában hatályos, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rend.) 17. § (1) bekezdése szerint az építési tevékenység végzésére – az 1. mellékletben felsoroltak és az Étv. alapján egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység kivételével – jogszabályban meghatározott építésügyi hatóságtól építési engedélyt kell kérni.

A Rend. 1. számú melléklet 8. pontja szerint építési engedély nélkül végezhető építési tevékenység a nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot.

A tárolóépület külső befoglaló mérete 15,645 m², legmagasabb pontja ~2,90 méter, vagyis hasznos alapterülete bizonyítottan kevesebb, mint 35 m², nettó térfogata bizonyítottan kevesebb, mint 100 m³, gerincmagassága pedig kevesebb, mint 4,5 méter.

Fentiek alapján a **tárolóépület építése – az építés időpontjában és a jelenleg hatályos jogszabályi előírások alapján is** – építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető építési tevékenység, vagyis az **nem jogszerűtlen**.

Az R. 16. § (1) bekezdés b) pontja szerint egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység nemzeti emlékek minősülő műemlék kivételével a meglévő lakóépület 300 m² összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre történő bővítése.

Ugyanígy rendelkezett a tárgyi építmények építésének idején hatályos Étv. 33/A. § (1) bekezdés b) pontja, mely szerint egyszerű bejelentéssel történik műemlék kivételével, a meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítése.

A tárgyi építmények építésének idején hatályos, a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ebr.) 1. § (1) bekezdés d) pontja alapján az Étv. szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység műemlék kivételével meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó bővítésére irányuló építési tevékenység, amennyiben az építtető természetes személy és az építési tevékenységet saját lakhatásának biztosítása céljából végzi.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 137/A. §-a alapján a 136. § (1) bekezdésében foglaltak kivételével **e rendelet rendelkezéseit azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. július 1-je előtt**

a) indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás,

b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,

c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,

d) indul a telekalakítási engedélyezési eljárás,

e) kezdik meg a területhasználatot, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2024. december 31-én hatályos szövegét kell alkalmazni.

Mivel a tárgyi ingatlanon a vizsgált építési tevékenységek 2025. július 1. előtt történtek, ezért a Kormányhivatal az OTÉK előírásait vette figyelembe.

Az OTÉK 1. számú melléklet 17. pontja szerint a bővítés olyan építési tevékenység, amely az építmény térfogatát növeli.

A fenti jogszabályi rendelkezések alapján a Kötelezett saját tulajdonában lévő lakás teraszfedéssel való bővítése a lakóépület térfogatát növeli, vagyis annak építésével a Kötelezett a lakóépület bővítését valósította meg. Az épületbővítmény a természetes személy építtető tulajdonában álló, saját lakhatására szolgáló lakáshoz csatlakoznak, mely az Étv. 33/A. § (1) bekezdés c) pontja alapján csak egyszerű bejelentés alapján volt építhető.

Fentiek alapján a lakóépület teraszfedéssel való bővítése a Kötelezett tulajdonában lévő lakás bővítésére irányult, az egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység, melyre a Kötelezett egyszerű bejelentést nem tett, vagyis **a teraszfedés építése jogszerűtlen, ennél fogva szabálytalan építési tevékenység.**

A Méptv. 176. § (5) bekezdés a) és b) pontja alapján **szakszerűtlen az építőipari kivitelezési tevékenység, ha azt a helyi építési szabályzat rendelkezéseitől eltérően, vagy az alapvető követelmények megsértésével, a tevékenység végzésére vonatkozó jogszabályi előírások megsértésével végzik vagy végezték.**

A tárgyi építmények építésének idején hatályos OTÉK 1. számú melléklet 114. pontja szerint **a telek beépített területe a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege.**

Ugyanezen jogszabályhely b) pontja alapján a vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülethöz számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.

Az OTÉK 1. számú melléklet 115. pontja szerint a telek legnagyobb beépítettsége a telek beépített területének a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított megengedett mértéke.

A tárgyi építmények építésének idején hatályos Étv. 2. § 10. pontja szerint az épület jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából.

A jelenleg hatályos Méptv. 16. § 42. pontja szerint az épület olyan építmény, amely szerkezeteivel fedett teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység céljából.

Fentiek alapján a teraszfedés és a tárolóépület 1,00 méternél magasabbra emelkedő részeinek 1,00 méteres vízszintes síkban mért vetületi területeit figyelembe kell venni a telek beépítettségének számítása esetén.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: GYÉSZ) szerint a tárgyi ingatlan is tartalmazó építési övezet övezeti besorolásra: Lk15/Z/40/30-/125/05-/040.

A GYÉSZ 4. számú melléklete szerint az övezeti jel 4. karaktere határozza meg az övezetben megengedett legnagyobb beépítettséget, mely alapján a tárgyi ingatlan megengedett legnagyobb beépítettsége a telek területének 40%-a.

A tárgyi ingatlan területe az ingatlan-nyilvántartás szerint 5318 m². A 3005-1/2016. ügyiratszámú építési engedély határozattal záradékolt tervdokumentáció szerint az ingatlanon a beépítettség 2125,79 m², vagyis a telek területének 39,97%-a.

Fentiek alapján a vegyes rendeltetésű épület felépítését követően a telek 0,03%-a, vagyis 1,41 m² terület építhető be.

A tárolóépület és a lakóépület bővítéseként létrehozott teraszfedés 1,00 méternél magasabbra emelkedő részeinek 1,00 méteres vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege 26,775 m², mellyel **a telek beépítettsége 2152,565 m², vagyis 40,48%, mely meghaladja az övezetben megengedett 40%-ot.**

Az övezeti besorolás szerint a tárgyi ingatlant is magában foglaló építési övezet szerepköre Lk, vagyis kisvárosias lakóövezet.

A GYÉSZ 35. § (1) bekezdése szerint a kisvárosias lakóövezet (Lk) közepes laksűrűségű terület, amely telkenként egy, elsősorban több rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület és azon kívül gépkocsi tároló célú kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.

A GYÉSZ 32. § (3) bekezdése alapján **kiegészítő épület kizárólag kertvárosias, falusias, továbbá üdülő-, hétvégiházas övezetben helyezhető el a kiegészítő épületként épített gépkocsitároló kivételével, amely kisvárosias lakóövezetben is elhelyezhető.**

A GYÉSZ 1. számú melléklete úgy határozza meg a kiegészítő épület fogalmát, mint a telken, vagy az építési telken elhelyezett, **az övezeti előírásoknak megfelelő épület működését kiegészítő önálló épület; járműtároló, kerti szerszám-, kerti kisgép-, tüzelő- és terménytároló, lomtároló, nyári konyha, 30 m-nél nem nagyobb barkácsműhely.**

A GYÉSZ fenti rendelkezési alapján **a tárgyi, kisvárosias lakóövezet szerepkörű ingatlanon a vegyes rendeltetésű épület működését kiegészítő önálló épület, tárolóépület nem helyezhető el.**

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárolóépületet a **helyi építési szabályzat** – az övezetben megengedett legnagyobb beépítettségre és az övezetben megengedett rendeltetésre vonatkozó – **rendelkezéseitől eltérően építették fel, vagyis az szakszerűtlen, ezáltal szabálytalan.**

A teraszfedés építésére a Kötelezett egyszerű bejelentést nem tett, vagyis az jogszerűtlen., ezért szabálytalan.

A teraszfedés a **helyi építési szabályzat** – az övezetben megengedett legnagyobb beépítettségre vonatkozó – **rendelkezéseitől eltérően került felépítésre, vagyis szakszerűtlen, ezért szabálytalan.**

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.

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.

Fentiekre tekintettel a Kormányhivatal 2025. július 28. napján kelt, GY/ETDR-1/4980-1/2025 iktatószámú levelében értesítette az ismert ügyfeleket, hogy hivatalból építésügyi hatósági kötelezési eljárást indított a tárgyi ingatlanon tapasztalt, szabálytalan építési tevékenységekkel kapcsolatban.

Az Ákr. 104. § (3) bekezdése szerint a hivatalbóli eljárás az első eljárási cselekmény elvégzésének napján kezdődik, ezért az ügyintézési határidő 2025. július 28. napján indult.

A Kormányhivatal az építésügyi hatósági ellenőrzés és építésügyi hatósági kötelezési eljárás során a következőket állapította meg:

A tárgyi ingatlanon a GYÉSZ előírásai alapján **kiegészítő épület nem helyezhető el, ezért a tárolóépület fennmaradásának feltételei nem állnak fenn.**

Az ingatlan beépítettsége meghaladja az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettséget, a vegyes rendeltetésű épület felépítését követően a telken még beépíthető terület mindössze 1,41 m².

A 11,13 m² külső befoglaló méretű teraszfedés a legnagyobb megengedett beépítettségnek megfelelően átalakítani, szabályossá tenni oly módon nem lehet, hogy funkcióját betöltse, ezért **a teraszfedés fennmaradásának feltételei nem állnak fenn.**

Tekintettel arra, hogy a teraszfedés és a tárolóépület 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 építmények bontását.

A tárgyi építmények építésének idején hatályos Étv. 2. § 4.pontja szerint az építtető a hatósági engedély vagy tudomásulvétel kérelmezője, a 33/A. § szerinti építési tevékenység bejelentője az építési

beruházás megvalósításához szükséges hatósági engedélyek jogosultja, illetve az építési-bontási tevékenység megrendelője vagy folytatója.

Az építésügyi hatósági ellenőrzés és építésügyi hatósági kötelezési eljárás időpontjában hatályos Méptv. 66. § (1) bekezdése szerint az építető a hatósági engedély vagy tudomásulvétel kérelmezője, a tervezett építési tevékenység bejelentője, az építési beruházás megvalósításához szükséges hatósági engedélyek jogosultja, illetve az építési tevékenység megrendelője vagy folytatója.

A Méptv. 164. § (3) bekezdése szerint az építésügyi hatósági eljárásban az ügyfél nyilatkozata nem pótolja a hiányzó bizonyítékot akkor sem, ha annak beszerzése nem lehetséges.

Mivel a Kötelezett a helyszíni szemlén tett nyilatkozatát követően az építető személyére vonatkozóan újabb nyilatkozatot nem tett, ezért a Kormányhivatal – az R. 57. § (3) bekezdése alapján – a tárgyi ingatlan tulajdonosát, vagyis a Kötelezettet kötelezte a szabálytalan építési tevékenységgel megépített építmények bontására.

Mivel a tárgyi teraszfedés és tárolóépület mindegyike faszervezetű, könnyen, gyorsan bontható, ezért a **Kormányhivatal 90 napon határozta meg a kötelezésben elrendelt, meghatározott cselekmény elvégzésének határidejét.**

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. 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: 2025. szeptember 5.

Közzététel ideje: 15 nap

Győr, 2025. szeptember 4.

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

Száraz Andrea
építésügyi hatósági szakügyintéző