BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
a 2026. november 19-i rendes ülésére
a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a parkolóhely-létesítési kötelezettségről szóló 28/2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelete módosításáról

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalható
Elfogadásához szükséges többség:	minősített többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Gazdasági és Jogi Bizottság

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

2022. év végén Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete új Kerületi Építési Szabályzatot (a továbbiakban: KÉSZ) fogadott el, amelynek 53-54. §-a a személygépjárművek elhelyezésének helyi szabályairól szól. A KÉSZ 54. § (3) bekezdése alapján a parkolóhely-létesítési kötelezettség közterületi megválthatóságának lehetőségeit – kormányrendeletben kapott felhatalmazás alapján és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva megalkotott – Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a parkolóhely-létesítési kötelezettségről szóló 28/2023. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza, amely 2023. július 1-től hatályos.

Kerületünkben a parkolóhely-létesítési kötelezettséget alapvetően az építéssel érintett ingatlanon belül kell teljesíteni. Meglévő épületek esetén azonban előfordulhat, hogy

a) meglévő épület átalakításánál, bővítésénél, ha a teleknek önálló, személygépjármű behajtására alkalmas bejárata nincsen, valamint az átalakítással, bővítéssel összefüggésben a telekre való be- és kihajtás műszaki szempontból nem alakítható ki, vagy forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;

b) a telken értékvédelem bármely fajtája alá vont épület, esetleg védendő értékes növényzet áll, ami nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését.

A Rendelet elsődleges célja, hogy a fenti méltányolható esetekben – a telken belüli fizikai megvalósítás helyett – lehetővé tegye a kötelezettség pénzben történő megváltását. E jogi eszköz nélkül az ingatlanok tervezett és egyébként indokolt átalakítása, bővítése a parkolóhelyek hiánya

miatt nem kaphatna hatósági engedélyt. A kérelmezők a Rendelet mellékletét képező parkolóhely-megváltási szerződés aláírásával vállalják a feltételeket.

A jogalkalmazási tapasztalatok, valamint a szerződéses feltételek pontosítása érdekében a Képviselő-testület a Rendeletet egy ízben, a 4/2025. (II. 13.) önkormányzati rendeletével módosította, mely módosítások 2025. április 1-én léptek hatályba. A módosítás az alábbi területeket érintette:

- A megváltási díjak összege felülvizsgálatra került.
- A fegyelmezett és mielőbbi pénzügyi teljesítés ösztönzése érdekében a Rendelet mellékletét képező korábbi szerződésmintát az Önkormányzat teljesen lecserélte, az új megállapodásban pedig az alábbi szigorított feltételeket rögzítette:
    - szerződéskötéskor a teljes megváltási díj 10%-ának megfizetése a szerződés hatálybalépésének kötelező, elengedhetetlen feltételévé vált;
    - a szerződés hatálybalépéséhez szükséges díjon felüli, meg nem fizetett díjösszeg évenkénti automatikus, 15%-os emelkedését rögzítette a tényleges befizetés időpontjától függően.

A jelenlegi szabályozási gyakorlatban a szerződés hatálybalépéséhez szükséges 10%-os összeg befizetésére az aláírástól számított 5 nap áll rendelkezésre. A jogalkalmazás során azonban számos alkalommal fordult elő, hogy az Építtető ugyan aláírta a megállapodást, de a kötelezettségét pár napos csúszással, vagy egyáltalán nem teljesítette a jogvesztő határidőn belül.
Ez a helyzet jelentős adminisztratív és bürokratikus terhet ró jelenleg az Önkormányzatra, mivel

- az Önkormányzat a határidőn túli befizetéseket minden alkalommal köteles visszautalni az Építtető részére, tekintettel arra, hogy az összeg befogadására és megtartására jogalap nem áll fenn, valamint
- a határidőből kicsúszott Építtetők ügyét (a szerződés meghiúsulása miatt) minden esetben újból a hatáskörrel rendelkező Bizottság elé kell terjeszteni ismételt döntéshozatal céljából.

A fenti nehézségek kiküszöbölése, valamint a rugalmasabb, de szigorúbb pénzügyi fegyelem elérése érdekében a Rendelet normaszövegét, valamint a Rendelet mellékletét képező szerződés-tervezetet az alábbiak szerint javasolt módosítani:

- **Határidő-hosszabbítási opció pótdíj ellenében:** Amennyiben az Építtető az 5 napos alaphatáridőt elmulasztja, megnyílik számára egy 30 napos türelmi időszak. Ennek feltétele, hogy a 10%-os első részlettel egyidejűleg köteles megfizetni a teljes szerződéses összeghez kötött, bruttó 5%-os **hosszabbítási pótdíjat** is. Ez a pótdíj nem számít bele a parkolóhely-megváltási díjba. Ezzel a rendeletben, valamint a szerződés-tervezetben rögzített megoldással a néhány napot késő ügyfelek miatt nem szükséges a befizetett összeg visszautalása, valamint a teljes döntési folyamatot újraindítani, ami jelentősen csökkenti a hivatali adminisztrációt.
- **Szigorított szankció végleges mulasztás esetén:** Amennyiben az Építtető a 30 napos, a hosszabbítási pótdíj megfizetésével nyitva álló határidőt is elmulasztja, a szerződés véglegesen meghiúsul. A visszaélések és az eljárások elhúzódásának megakadályozása

érdekében indokolt a Rendelet normaszövegének, valamint a szerződés-tervezet egyidejű módosítása, amelyek rögzítik, hogy ezen végleges mulasztást követően ugyanazon hatósági döntéshez (építési engedély, településképi bejelentési eljárásban hozott hatósági döntés) kapcsolódóan újbóli kérelem kizárólag emelt összegű parkolóhely-megváltási díj mellett terjeszthető be.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy jelen előterjesztés szerinti döntés költségvetési kiadással nem jár.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján **az ülés nyilvános**, továbbá az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a képviselő-testület **minősített többséggel szavaz.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az előterjesztés 1. mellékleteként csatolt rendelet-tervezetnek megfelelően alkossa meg a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a parkolóhely-létesítési kötelezettségről szóló 28/2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a parkolóhely-létesítési kötelezettségről szóló 28/2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2026. (... ...) önkormányzati rendeletet az előterjesztés melléklete szerint.

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI

A döntés mellékletei:

1. melléklet: A módosító rendelet tervezete, valamint a módosító rendelet indokolása
2. melléklet: Az előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés szakmailag megalapozott:	Az előterjesztés és a döntés költségvetési kihatásainak vizsgálata és megjelenítése megtörtént:	Az előterjesztés törvényességi vizsgálata megtörtént:
Bajnóczi-Márton Melinda főépítész	Kis Tímea gazdasági igazgató	dr. Bartos Diána Petra aljegyző

Budapest, 2026. november „ 11 ”

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:	Az előterjesztést a Képviselő-testület ülésére benyújtom:
dr. Sölch Gellért jegyző	**Böröcz László** polgármester

Budapest, 2026. november „ 11 ”

1. melléklet

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a parkolóhely-létesítési kötelezettségről szóló 28/2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a rendelet módosításával az a célja, hogy a parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzben történő megváltása esetén a szerződés megkötése tekintetében rugalmasabb eljárásrendet biztosítson az ügyfelek számára.

[2] Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotási hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés *a)* pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. és 2. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. §

A parkolóhely-létesítési kötelezettségről szóló 28/2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő (5a)–(5c) bekezdéssel egészül ki:

„(5a) Ha az Építtető a teljes megváltási díj 10%-ának megfelelő részt a Szerződés aláírását követő 5 napon belül nem fizeti meg, akkor a Szerződés aláírásától számított 30. napig a mulasztását pótolhatja. A mulasztás pótlásának a feltétele, hogy az Építtető a teljes megváltási díj 10%-ának megfelelő részlettel egyidejűleg a teljes megváltási díj 5%-ának megfelelő bruttó összegű hosszabbítási pótdíjat is megfizet. A hosszabbítási pótdíj a parkolóhely-megváltási díjba nem számít bele, az az Önkormányzatot a késedelmes eljárás külön díjaként illeti meg. Ez esetben a Szerződés az első részlet és a hosszabbítási pótdíj együttes számlára érkezésének napján lép hatályba.

(5b) Ha az Építtető a Szerződés aláírását követő 30. napig nem fizeti meg az (5a) bekezdés szerinti teljes megváltási díj 10%-ának megfelelő díjrészt, valamint a hozzá kapcsolódó hosszabbítási pótdíjat, akkor a szerződés nem lép hatályba, és a szerződés alapján az addig történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy az eddig befizetett megváltási díj – a befizetett megváltási díj 1 %-ának megfelelő kezelési költség levonásával – jár vissza.

(5c) Az (5b) bekezdés szerinti esetben, ha az Építtető ugyanazon hatósági döntéshez kapcsolódóan ismételten kérelmet terjeszt elő, akkor az egy parkolóhely megváltásának számított díja a 3. § (1) bekezdés *a)-c)* pontja szerinti alapdíj 10%-kal növelt összege."

2. §

A parkolóhely-létesítési kötelezettségről szóló 28/2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

A parkolóhely-létesítési kötelezettségről szóló 28/2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelet

a) 2. § (3) bekezdésében a „Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2022. (XII.20.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: KÉSZ) előírtak alapján" szövegrész helyébe a „kerületi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelete szerint" szöveg,

b) 2. § (6) bekezdésében a „díjakat elkülönítetten" szövegrész helyébe a „díjakat – a 3. § (5a) bekezdés szerinti hosszabbítási pótdíj kivételével – elkülönítetten" szöveg,

c) 3. § (4) bekezdésében az „a teljes" szövegrész helyébe az „a szerződés aláírását követő 5 napon belül a teljes" szöveg,

d) 3. § (5) bekezdésében az „esetén a" szövegrész helyébe az „esetén – az (5a) és (5b) bekezdés szerinti kivétellel – a" szöveg,

e) 4. § (1) bekezdésében a „KÉSZ" szövegrész helyébe a „Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelete" szöveg

lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

1. melléklet a ...../2026. (.....) önkormányzati rendelethez

PARKOLÓHELY MEGVÁLTÁSI SZERZŐDÉS
(továbbiakban: Szerződés)

amely létrejött egyrészről a
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.,
adószáma: 15735643-2-41;
bankszámlavezető bank és bankszámlaszáma: Raiffeisen Bank 12010154-00379543-00100000;
képviseli: Böröcz László polgármester
mint Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat),

másrészről
Név: .....
Székhely/lakcím:.....
adószám/adóazonosító jel: .....
bankszámlaszám:.....
képviseli: .....
képviselő telefonja, e-mail címe: .....
mint Építtető (a továbbiakban: Építtető)

együttesen megállapodó felek között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy az Építtető a ..... hrsz-ú, Budapest, I. kerület ..... szám alatti ingatlanon meglévő épületen a következő építési munkát kívánja elvégezni: .....

2. Szerződő felek rögzítik, hogy jogszabályban előírt gépjármű-elhelyezési kötelezettség teljesítése érdekében Építtetőnek ..... db parkolóhely létesítésére irányuló kötelezettsége áll fenn.

3. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban körülírt építési munka során a parkolóhely létesítési kötelezettségének Építtető a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testület parkolóhely-létesítési kötelezettségről szóló 28/2023. (VI. 30.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint tesz eleget, így azt a Rendelet 2. § alapján, a Rendelet 3. §-ában rögzített díjszámítás alapján pénzben váltja meg. A megváltási díj teljes összege bruttó .... Ft, azaz ..... Forint.

4. A Szerződés a 3. pont szerinti megváltási díj 10%-ának, azaz ..... Ft összegnek az Önkormányzat 7. pontban megjelölt bankszámláján történő jóváírása napján lép hatályba, feltéve, hogy a jóváírás a Szerződés mindkét fél általi aláírásától számított 5 napon belül megtörténik. E határidő elmulasztása esetén az 5. pont irányadó. A Szerződés hatálya a használatbavételi eljárás lezárásáig, de legfeljebb a hatálybalépéstől számított tíz évig áll fenn.

5. Amennyiben a 4. pont szerinti első részlet jóváírása az 5 napos határidőn belül nem történik meg, az Építtető a Szerződés mindkét fél általi aláírásától számított 30. napig pótolhatja a befizetést. Ebben az esetben az első részletnek és a 3. pont szerinti megváltási díj 5%-ának megfelelő, bruttó ... Ft összegű pótdíjnak egyaránt jóváírásra kell kerülnie az Önkormányzat bankszámláján. A Szerződés azon a napon lép hatályba, amelyen mindkét összeg teljes egészében jóváírásra került. Ha ez a 30. napig nem történik meg, a Szerződés nem lép hatályba. A pótlás határideje nem hosszabbítható meg. A pótdíj a megváltási díjba nem számít bele. Az Építtető a hatálybalépéshez szükséges befizetést, illetve befizetéseket az utolsó szükséges jóváírást követő 2 munkanapon belül hitelt érdemlő módon igazolja a Főépítészi Iroda felé.

6. A Szerződés hatálybalépésétől számított első évben a megváltási díj fennmaradó összege a 3. pont szerinti megváltási díj 90%-a, azaz ... Ft. A Szerződés hatálybalépésétől számított második évtől kezdődően minden újabb egyéves időszak kezdetén az addig meg nem fizetett megváltási díj összege 15%-kal emelkedik. Az Építtető a fennmaradó megváltási díjat a Szerződés hatálya alatt köteles befizetni, olyan időpontban, hogy a teljes díj befizetését a Rendelet szerinti kapcsolódó hatósági döntés meghozatala előtt igazolni tudja. A befizetés végső határideje a hatálybalépéstől számított tízéves időtartam utolsó napja.

7. Az Építtető a parkolóhely megváltási díj befizetését átutalással köteles az Önkormányzat részére befizetni a Raiffeisen Banknál vezetett 12010154-00379543-00100000 bankszámlára.

8. Szerződő Felek rögzítik, hogy a 3. pontban meghatározott összeget – a hosszabbítási pótdíj kivételével – az Önkormányzat közlekedésfejlesztési célokra fordítja, felhasználásáról a költségvetés elfogadásával minden évben dönt.

9. Amennyiben az Építtető a fennmaradó megváltási díjat a 6. pont szerint nem fizeti meg, a parkolóhely-létesítési kötelezettséget a Rendelet alapján nem teljesítettnek kell tekinteni. Az Építtető tudomásul veszi, hogy azokban az esetekben, amelyekben a Rendelet a teljes megváltási díj befizetésének igazolását írja elő, a kapcsolódó hatósági döntés meghozatalához ezt a feltételt teljesítenie kell.

10. Építtető tudomásul veszi, hogy a személyében bekövetkező változást a változást követő 15 napon belül köteles az Önkormányzat felé írásban, hivatalosan bejelenteni és egyidejűleg az adatváltozás okán szükséges szerződés-módosítást kezdeményezni.

11. Építtető tudomásul veszi, hogy ugyanazon építési engedélyezési és használatbavételi eljáráshoz kapcsolódóan új szerződés nem köthető, szerződésmódosításra kizárólag adatváltozás miatt kerülhet sor.

12. Az építés meghiúsulása, vagy a tervektől történő jogszerű eltérésből eredő számított parkolóhely csökkenése esetén a befizetett megváltási díj az építtető kérelmére – a befizetett megváltási díj 1 %-ának megfelelő kezelési költség levonásával – visszajár.

13. A szervezet képviselőjeként aláíró személy nyilatkozik arról, hogy az általa képviselt szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

14. Építtető hozzájárul ahhoz, hogy adatait az Önkormányzat az adatkezelési szabályai szerint kezelje.

15. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket tárgyalásos úton rendezik. A tárgyalások eredménytelensége esetén Felek e szerződésből eredő jogviták eldöntésére a polgári perrendtartásról szóló mindenkor hatályos törvény (Pp.) általános hatáskörі és illetékességi szabályai szerint járnak el.

16. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései irányadóak.

17. Szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá 5 (öt) példányban.

Budapest, ... év .....hónap .....nap

.....	.....
az Építtető képviseletében	az Önkormányzat képviseletében polgármester

Jogi ellenjegyzés:
Pénzügyi ellenjegyzés:

Általános indokolás

Ezen indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (6) bekezdése, valamint a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 21. § (2) bekezdés b) pontja alapján – mivel az önkormányzati rendelet technikai, illetve végrehajtási jellegű – nem kerül közzétételre.

A módosítás célja, hogy a parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzben történő megváltása esetén a szerződés megkötése tekintetében rugalmasabb eljárásrendet biztosítson az ügyfelek számára.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A hatályos szabály szerint, a parkolóhely megváltási szerződés a teljes megváltási díj 10%-ának befizetésével lép hatályba és ennek a megfizetésére öt nap áll rendelkezésre, az öt nap eredménytelen letelte után a szerződés nem lép hatályba, és az eljárás újra kezdődik.
A módosítás alapján az öt napon túli befizetés esetén bruttó 5%-os pótdíj megfizetése mellett az építtetőnek lehetősége lesz a mulasztását pótolni, legfeljebb a szerződés aláírását követő harmincadik napig.

A 2. §-hoz

A rugalmasabb fizetési szabályt a rendelet 1. mellékletén át kell vezetni.

A 3. §-hoz

Technikai, szövegcserés módosítások.

A 4. §-hoz

Hatálybaléptető rendelkezés.

Az 1. melléklethez

A rugalmasabb fizetési szabályt a rendelet 1. mellékletén át kell vezetni.

2. melléklet

Hatásvizsgálat

a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a parkolóhely-létesítési kötelezettségről szóló 28/2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelete módosításához

A vizsgált kritériumok	A vizsgálat eredménye
A tervezett rendelet társadalmi hatásai	A rendelet módosítása az építtetők számára rugalmasabb teljesítési feltételeket biztosít, csökkentve a fizetési határidő elmulasztásából eredő eljárási nehézségeket. A hosszabbítási pótdíj és az ismételt kérelemhez kapcsolódó emelt megváltási díj a határidőben történő teljesítést ösztönzi.
A tervezett rendelet gazdasági, költségvetési hatásai	A módosítás közvetlen költségvetési kiadással nem jár, ugyanakkor a pótdíjakból és az emelt megváltási díjakból az Önkormányzatnak többletbevétele keletkezhet, amelynek mértéke előzetesen nem határozható meg.
A tervezett rendelet környezeti következményei	A rendelet módosításának közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.
A tervezett rendelet egészségügyi következményei	A rendelet megalkotásának nincsenek egészségügyi következményei.
A tervezett rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai	A módosítás várhatóan csökkenti az Önkormányzat adminisztratív terheit, mivel a fizetési határidő elmulasztása esetén meghatározott feltételekkel lehetővé teszi a szerződés hatálybalépését, ezáltal mérsékelheti az ismételt bizottsági döntéshozatal és a befizetések visszautalásának szükségességét.
A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei	A jogalkotás elmaradása esetén továbbra is fennmaradnának az ötnapos fizetési határidő elmulasztásából eredő adminisztratív nehézségek, valamint az ismételt eljárásokból fakadó többletfeladatok.
A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek	A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak, további erőforrás biztosítása nem szükséges.