



ELŐTERJESZTÉS

**Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. november 25. napján tartandó ülésére**

Tárgy: Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a települési adóról szóló rendeletének elfogadása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2025. november 20-án megtartott ülésén tervezte megtárgyalni a 2026. január 1. napjától bevezetni kívánt települési adót, a különösen magas építmények adóját. A napirendi pont végül levételre került, mivel az önkormányzat a rendelet-tervezettel kapcsolatban egyeztetést kezdeményezett a Békés Vármegyei Kormányhivatallal. A Békés Vármegyei Kormányhivatal végül megküldte a Battonya Város Önkormányzatának készített szakmai segítségnyújtást, mivel a két ügy szinte azonos.

Ugyanezen az ülésen elfogadásra került a helyi adókról szóló önkormányzati rendelet, így a jelen előterjesztésben a helyi adókkal kapcsolatos korábbi szövegrészek már nem relevánsak. Jelen előterjesztés kizárólag a különösen magas építmények adójáról szóló rendelet megtárgyalására irányul.

A Békés Vármegyei Kormányhivatal szakmai segítségnyújtás keretében tájékoztatást adott arról, hogy a rendelet-tervezet jelenlegi formájában nem felel meg a hatályos jogszabályi követelményeknek, elfogadása pedig jogsértésre vezetne. A Nemzeti Jogszabálytár szerint az országban jelenleg – Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében – több településen van hatályban ilyen típusú települési adót szabályozó rendelet.

Az önkormányzati saját bevételek az önkormányzat bevételeinek növekvő hányadát adják, tekintettel arra is, hogy a központi pénzügyi kormányzat részéről az önkormányzati rendszer kialakulása óta igény, hogy a saját bevételeket folyamatosan növelni kell az önkormányzatok gazdasági önállósulása érdekében.

Ezen saját bevételek között folyó bevételek, felhalmozási és tőkejellegű bevételek különböztethetők meg. Az önkormányzatok saját folyó bevételei között a helyi adóbevételek képviselik a legnagyobb arányt.

Az önkormányzatok adó-megállapítási joga arra terjed ki, hogy a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben (továbbiakban Htv.) nevesített egyes adókat bevezesse, módosítsa, a már bevezetett adót hatályon kívül helyezze, az adó mértékét a törvényi adómaximumokra figyelemmel megállapítsa, a Htv. szerinti mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel, kedvezményekkel - így különösen a lakások esetében a lakásban lakóhellyel rendelkező eltartottak számától, a lakáson fennálló, hitelintézet által lakásvásárlásra, lakásépítésre nyújtott hitel biztosítékaul szolgáló jelzálogjog fennállásától, a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel kibővítsé-, az adózás részletes szabályait meghatározza. Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza, hogy az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti

adómentességet és adókedvezményt úgy állapíthatja meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének hatályos adórendelete a helyi adókról szóló 12/2024. (XI.26.) önkormányzati rendelet jelenleg az idegenforgalmi adóról, a helyi iparüzési adóról, külterületen építményadóról és telekadóról rendelkezik.

A Képviselő-testület az idegenforgalmi adó mértékének növelését, az építményadó és telekadó hatályának kiterjesztését, valamint mentességek, kedvezmények bővítését tervezi, ezért új rendelet-tervezet készült.

A Képviselő-testület települési adó bevezetéséről is döntést kíván hozni. A rendelet-tervezet az előterjesztés mellékletét képezi.

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a szerint adókötelezettséget megállapító, az adóalanyok körét bővítő, az adó mértékét növelő, illetve kedvezményt, mentességet megszüntető jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak kell eltelnie. Évközi módosítás naptári éven belül nem súlyosbíthatja az adóalanyok adóterheit.

Amennyiben tehát a képviselő-testület bármilyen szigorítást tervez a helyi adók tekintetében a jövő évre vonatkozóan, a 2026. január 1. napi hatálybalépítéshez legkésőbb 2025. december 1. napján ki kell hirdetni a rendeletet.

Amint az ismert, a 2021-2022-es adóévekben az önkormányzatoknak nem volt lehetőségük arra, hogy bevételeiket a helyi adók emelésével, új adók bevezetésével, kedvezmények, mentességek csökkentésével vagy az adóalanyok körének bővítésével növeljék, mivel ezt a koronavírus világjárvány okán elrendelt veszélyhelyzetben kormányrendelet tiltotta meg. Emellett a helyi bevételek további jelentős elvonása is sújtotta az önkormányzatokat: az iparüzési adó csökkentése, idegenforgalmi adó átmeneti felfüggesztése, helyi díjak rögzítése.

Ezt követően a 2023. adóévtől volt ismét lehetőség a helyi adók szigorítására, azonban 2023. évben csak a helyi adótörvénnyel való összhang megteremtése érdekében az ideiglenes jelleggel végzett iparüzési tevékenység megszüntetése történt meg.

2024. év végén hatályon kívül helyezte a Képviselő-testület a korábbi helyi adókról szóló 21/2013.(XI.20.) önkormányzati rendeletét, és elfogadásra került a 12/2024. (XI.26.) önkormányzati rendelet, mellyel 2025 január 01-től már az idegenforgalmi adón és a helyi iparüzési adón kívül az építményadó és a telekadó is bevezetésre került külterületen.

A már említettek szerint a központi pénzügyi kormányzat elvárja az önkormányzatoktól a saját bevételek, gazdasági önállóságának növelését, ezzel párhuzamosan a kötelező önkormányzati feladatok finanszírozási rendszere évek óta változatlan, az állami támogatás növekedése nem követi a nemzetgazdasági folyamatok által eredményezett kiadási szint emelkedését, így egyre magasabb arányú saját forrást kell biztosítani az egyes feladatok ellátásához, melynek a már említettek szerint egyik legjelentősebb tétele a helyi adóbevételek köre.

A 2024-2029 évekre vonatkozó gazdasági program tartalmazza az adópolitika célkitűzéseit. A program is rögzíti, hogy az adóbevételek az önkormányzat költségvetésének fontos részét képezik, melyek a gazdasági programban foglalt feladatok megvalósítását segítik elő.

Az Állami Számvevőszék az ingatlanadóztatás körébe tartozó vizsgálatai során az adópolitika céljainak való megfelelés mellett kiemelten vizsgálja azon, már említett garanciális elveket, melyeket a Htv. határoz meg az adómegállapítási jog korlátozása tekintetében:

A Htv. 7. § g) pont alapján „az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza: az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességet és adókedvezményt úgy állapíthatja meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.”

E követelmény alátámasztása külön mellékletben a „Hatástanulmány a helyi adóztatás bővítéséről, és a települési adó bevezetéséről Medgyesegyháza Városi Önkormányzatnál” címen található.

Önkormányzat gazdálkodási követelményei:

A fentiekben már kifejtésre került az adópolitika céljainak és az adórendeletnek az összevetése. Az önkormányzat gazdálkodási követelményei mindenképpen indokolják a jelenlegi struktúra megváltoztatását, az adómérték emelését, és települési adó bevezetését.

Az Önkormányzat 2025. évi költségvetésében betervezett 198.157.000,- Ft-os **közhatalmi bevételek a költségvetési bevételek 9,7 %-át teszi ki, ami rendkívül alacsony aránynak felel meg.**

Az idegenforgalmi adó mértékéről elmondható, hogy 2014. január 01. óta nem módosult.

A módosítás előkészítése során vizsgáltuk az adóztatási kiadásokat is. A vizsgálat során a lezárt 2024. évi adatokat vettük alapul akként, hogy 1.000,- Ft helyi adóbevétele vonatkozóan néztük meg az adóztatás költségeit.

Közhatalmi bevételek bevételeit, valamint a helyi adóztatás költségeit figyelembe véve elmondható, hogy az 1000 Ft helyi adóbevétele jutó adóztatási költség 40 Ft.

A 2026. évi tervek alapján az 1000 Ft helyi adóbevétele jutó adóztatási költség 80 Ft-ra növekedne, miközben az adózók száma megnégyszereződne.

Összefoglalva: az új rendelet tervezete az alábbi helyi adókat tartalmazza:

A Képviselő-testület Medgyesegyháza város közigazgatási területén az alábbi helyi adók bevezetését rendeli el:

- a) magánszemélyek kommunális adója
- b) építményadó
- c) telekadó
- d) idegenforgalmi adó
- e) helyi iparüzési adó.

a) Magánszemélyek kommunális adója

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi bevételek stabilizálása és a településüzemeltetési, köztisztasági, valamint környezetfenntartási feladatok pénzügyi fedezetének biztosítása érdekében **2026. január 1. napjától magánszemélyek kommunális adójának bevezetését** tervezi.

A Htv. szerint az adó alanya: Kommunális adókötelezettség terheli a 12. §-ban, valamint a 18. §-ban meghatározott magánszemélyt, továbbá azt a magánszemélyt is, aki az önkormányzat illetékességi területén nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik. Amennyiben a lakásbérleti jogviszony alanyai bérlőtársak, akkor valamennyi bérlőtárs által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban megjelölt magánszemély tekintendő az adó alanyának. Ilyen megállapodás hiányában a bérlőtársak egyenlő arányban adóalanyok.

A 24. §-ban foglalt lakásbérleti jog esetén az adókötelezettség a lakásbérleti jogviszony létrejöttét követő év első napján keletkezik és a jogviszony megszűnése évének utolsó napján szűnik meg.

(3) A lakásbérleti jogviszonynak az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

A rendelet tervezet 12.000,- Ft/lakás/év adómértékre, és az alábbi mentességekre, és részleges mentességére tesz javaslatot:

Mentes az adófizetés alól, kizárólag egy ingatlan vonatkozásában:

- a) a 75. életévét betöltött tulajdonos, illetve haszonélvezeti joggal rendelkező magánszemély, joga(i) arányában (melyeket igazolni köteles), az életkor betöltését követő évtől,
- b) az a haszonélvezeti joggal rendelkező 75. életévet betöltő magánszemély, aki a lakás kizárólagos használója és erről írásban nyilatkozik,
- c) az a tulajdonos, aki a lakás használója és akinek a közös háztartásában élő, életvitelszerűen ott tartózkodó hozzátartozók (bejelentett állandó lakos) egy főre jutó havi jövedelme nem éri el a szociális vetítési alap 200 %-ának összegét. A jövedelmet igazolni kell minden évre vonatkozóan tárgyév február 28-ig. A határidő elmulasztása jogvesztő hatályú,
- d) az aktív mezőgazdasági termelő kivételével, a kizárólag magánszemély tulajdonában álló épület, építmény, ha azt vállalkozó üzleti célra is használja,
- e) a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész és telek tulajdonosa, továbbá az a magánszemély, aki az önkormányzat illetékességi területén nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik,
- f) a 20 métert meghaladó magasságú lakóépület.

Az adó mértékének 50 %-át kell megfizetni:

- a) beépítetlen belterületi telek,
- b) Bánkút és Lászlótelep településrészen lévő ingatlan,
- c) a Sallai utcai és Ságvári utcai ingatlanok,
- d) azon tanya ingatlanok, amelyek szilárd útburkolatú úton nem közelíthetők meg.

b) Építményadó

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi bevételek növelése és a település fenntartható működésének biztosítása érdekében 2026. január 1. napjától az építményadó hatályának bővítését tervezi.

A módosítás célja, hogy a jelenleg adómentes körbe tartozó, lakás céljára szolgáló épületek, építmények - ha azt a vállalkozó üzleti célra használja -, valamint a nem lakás céljára szolgáló épületek, építmények is arányos mértékben járuljanak hozzá a település közszolgáltatásainak és fejlesztési feladatainak finanszírozásához.

A bővítés nem új adónem bevezetését jelenti, hanem a már működő építményadó kiterjesztését azokra az építményekre, amelyek eddig nem tartoztak az adó hatálya alá.

A szabályozás a helyi sajátosságok figyelembevételével, a törvényi mentességek megtartása mellett kerül kialakításra.

Adó tárgya a Htv szerint: 11.§ (1) Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény).

(3) Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

Az adó alanya a Htv szerint: (1) Az adó alanya (3. §) az, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. (A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos).

(2) Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

(3) Társasház, -garázs és -üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya az említett közösség.

Adómentesség a Htv. 13. §. alapján:

13. § (1) Mentés az adó alól:

a) a szükséglakás,

b) a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség,

c) az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag

ca) a radioaktív hulladék elhelyezésére,

cb) a kiégett nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény,

d) a magyar építészetéről szóló törvény szerint műemléknek minősülő ingatlan a megszerzésének évében és az azt követő három évben,

e) az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény (pl. istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az építmény az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban nem ilyenként feltüntetett, de az építmény fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által kiadott hatósági igazolás szerint állattartásra, növénytermesztésre szolgáló és használt építmény és az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó – ilyenként használt – tároló építmény.

f) az egyes sportcélú állami tulajdonú vagyonelemek ingyenes tulajdonba adásáról, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló [2025. évi XLVI. törvény](#), és a Magyarország 2026. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló [2025. évi LI. törvény](#) szerinti vagyonyuttatással az állam által sportcélú közfeladat ellátása, közösségi sportcélú használat biztosítása érdekében, ingyenesen sportszervezet vagy országos sportági szakszövetség tulajdonába adott ingatlanvagyon,

(2) Az (1) bekezdés d) pontja szerint mentesített összegnek az illetékes önkormányzat rendeletében megállapított mértékkel számított értéke – a természetes személy tulajdonos kivételével – ingatlanonként nem lehet több 100 millió eurónak megfelelő forintösszeegnél.

A rendelet tervezet az alábbi adómértékekre, mentességekre, és részleges mentességére tesz javaslatot:

Az építményadó 2025. január 01-től külterületen került bevezetésre. 2026. január 01-től az adóalanyok, adótárgyak köre bővül. Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás céljára szolgáló épület, építmény, ha azt a vállalkozó üzleti célra használja, valamint a nem lakás céljára szolgáló épület, építmény.

Az adó alapja az építmény m² -ben számított hasznos alapterülete.

Az adó általános mértéke az a), b), c) pontban meghatározott építmények kivételével 1.000,- Ft/m²/év.

- a) kereskedelmi üzlethelyiségek 50-1000 négyzetméterig 300 Ft/m²/év.
- b) lakóingatlan, amelyekben vállalkozás működik 300 Ft/m²/év,
- c) az építmény használatának szüneteltetése esetén 100,- Ft/ m²,
- d) üzleti célt szolgáló építmény után, amelyet a megelőző adóévben az adóalany folyamatosan vagy megszakításokkal legalább 183 napon át nem hasznosított, esetén az adó évi mértéke 300 Ft/m²/év.

Mentes az építményadó alól:

- a) a szociális intézmények céljára szolgáló helyiség,
- b) egészségügyi intézmények céljára szolgáló helyiség,
- c) gyermekvédelmi intézmények céljára szolgáló helyiség,
- d) nevelési-oktatási intézmények céljára szolgáló helyiség,
- e) magánszemély tulajdonában álló lakás céljára szolgáló épület épületrész, amely vállalkozó üzleti célját nem szolgálja.
- f) a 20 m magasság feletti épület, építmény
- g) a kezdő vállalkozó, a vállalkozást megkezdésétől számított első öt évben, melybe a vállalkozás megkezdésének éve nem számít bele abban az esetben, amikor a vállalkozás év közben indul.

Mentes az építményadó megfizetése alól

- a) az épület, építmény, amelyet az aktív mezőgazdasági termelő rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési mezőgazdasági tevékenységével összefüggésben használ. és azt az adó megfizetésének időpontjáig a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban bejegyezteti.
- b) az az ingatlan, amelyen a mezőgazdasági termelő kizárólag saját termeléshez kapcsolódó terméket dolgoz fel.
- c) az Országgyűlés által elismert egyházi jogi személy, üzemeltetésében, vagy tulajdonban álló, és kizárólag hitéleti, nevelési, oktatási, szociális, egészségügyi, vagy kulturális célokat szolgáló építmény.

c) Telekadó

Fontos kiemelni, hogy a telekadó esetén a Htv. 20. § (2) bekezdés c) pontjában foglaltak alapján külterületen termőföldként vagy tanyaként nyilvántartott telek esetében nincs adókötelezettség.

A rendelet tervezetben a telekadó mértékének módosítására teszek javaslatot az alábbiak szerint:

Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telkek közül a vállalkozás tulajdonában lévő telkek.

A telekadó alapja a telek négyzetméterben számított területe.

A telekadó éves mértéke a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerinti 20,- Ft/m².

A telekadó mértékének meghatározása 2025. január 1. napjától érvényes.

Mentes a telekadó alól az a telek

- a) amelyen építményadó-köteles építmény található,
- b) 20 méter magasságot meghaladó magas építmény található.

A telekadó alanyainak felülvizsgálata 2026.évben esedékes lesz. A telekadó mértékének 50,- Ft/m²-ről 20,- Ft/m²-re történő csökkentése bevétel kiesést nem eredményez.

d) idegenforgalmi adó

Az adó mértéke 2014. január 01-től 200 Ft/fő/vendégéjszaka volt.

2026. január 01-től az idegenforgalmi adó mértéke személyenként és vendégéjszakánként 500,- Ft.

e) helyi iparűzési adó

A rendelet tervezetben a helyi iparűzési adóra vonatkozó rendelkezések változatlan formában maradnak.

Települési adó bevezetése – különösen magas építmények adója

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat képviselő-testülete rendelettel jogosult helyi, illetve települési adók bevezetésére.

A Htv. 1/A. § (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat az illetékességi területén olyan adót is megállapíthat, amelyet jogszabály nem tilt, feltéve, hogy az adótárgyra nem terjed ki törvényben szabályozott közteher hatálya.

A települési adónak nem lehet alanya az állam, az önkormányzat, illetve – e minőségére tekintettel – a vállalkozó.

A települési adó bevezetésének célja, hogy az önkormányzat területén létesülő, a településképhez és környezetbe jelentősen beavatkozó, különösen magas építmények (pl. távközlési tornyok) esetében biztosítsa az arányos közteherviselést, valamint a helyi közösség érdekeit szolgáló bevételi forrást teremtsen.

A bevezetni tervezett adó a „**különösen magas építmények adója**” elnevezést viselné, és **2026. január 1. napjától** kerülne bevezetésre.

A jelenleg rendelkezésre álló információk alapján az adó **4 adóalanyt** érintene.

Az adó tervezett mértéke: **5.000.000 Ft/év.**

A települési adóból származó bevétel az önkormányzat saját bevétele, amelyet fejlesztési célokra és a képviselő-testület hatáskörébe tartozó szociális ellátások finanszírozására lehet fordítani.

A bevezetés részletes szabályait, így különösen az adótárgy pontos meghatározását, az adóalany meghatározását, az adómegállapítás és bevallás módját, valamint az esetleges mentességeket és kedvezményeket a képviselő-testület külön önkormányzati rendeletben fogja rögzíteni.

A települési adó bevezetése **nem érinti a jelenleg hatályban lévő helyi adókat**, és azokkal párhuzamosan kerül bevezetésre, kizárólag a kiemelten magas építmények tekintetében.

A helyi adóból és települési adóból származó többlet a számítások szerint:

- kommunális adó bevezetése miatti többletbevétel 18.000.000 Ft
- építményadó adóalanyai körének bővítése: 7.000.000,- Ft
- A telekadó mértékének 2025. január 01. napjától 50,- Ft/m²-ről 20,- Ft/m²-re történő csökkentése bevétel kiesést nem eredményez.
- idegenforgalmi adó emelése: 132.000,- Ft
- települési adó bevezetése a különösen magas építmények tekintetében: 20.000.000 Ft

A módosítások tehát nagyságrendileg 45.132.000 Ft helyi adó bevétel emelkedést eredményezhetnek a 2026. évi költségvetésben.

Hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

Hatásvizsgálat

A vagyoni típusú helyi adók esetében az adókötelezettség alapját elsődlegesen a vagyontárgy és annak értéke képezi. Ez biztosítja az adózók közötti egyenlőség elvét, mivel az adó mértéke a vagyoni helyzethez igazodóan, a teherbíró képesség arányában kerül megállapításra.

Az önkormányzat az adórendelet megalkotása során figyelemmel volt az Alaptörvényben rögzített alapelvekre, különösen az arányos közteherviselés, az egyenlő bánásmód, valamint a jogbiztonság követelményére. A rendelet-tervezet kialakításakor a Kúria önkormányzati adórendeletekkel kapcsolatos gyakorlata és iránymutatásai is mérlegelésre kerültek, annak érdekében, hogy a szabályozás megfeleljen a jogállamiság elveinek, valamint a helyi sajátosságokhoz és gazdasági realitásokhoz is igazodjon.

Az így elkészített rendelet-tervezet célja, hogy a helyi közösség érdekében igazságos, arányos és fenntartható módon járuljon hozzá az önkormányzati közfeladatok finanszírozásához.

A tervezett rendeletmódosítás társadalmi hatása: A rendelet-tervezet szerint a meglévő egyes helyi adók köre bővül, a tervezet a jelenlegi adóztatási gyakorlatot fenntartja. Az új adónemek bevezetésével a társadalom terheli nőnek. A beszedett helyi adó az önkormányzat egyik fontos, meghatározó bevétele, mely hozzájárul az önkormányzati, közösségi kiadások finanszírozásához, az önkormányzat gazdálkodását segíti és támogatja. Az új adónemek bevezetésével csökkenthető, illetve növelhető a lakosságtól és a vállalkozásoktól elvont összeg, és ezzel párhuzamosan csökken, illetve növekszik az önkormányzat saját bevétele, mely az önkormányzat működési és fejlesztési kiadásainak meghatározó forrása. A helyi adó az önkormányzati bevétel egyik jelentős eleme. Az új adónemek bevezetésével az önkormányzati költségvetés bevétele és főösszege növelhető. A rendelet tervezet szerinti adómérték emelés a költségvetésben közvetetten bevétel növekedést jelent.

A rendelet-módosítás gazdasági, költségvetési hatása: Az önkormányzat közhatalmi bevételeinek növekedése az alábbiak szerint jelent többletbevételt:

- kommunális adó bevezetése 18.000.000 Ft
- építményadó mértékének emelése 7.000.000,- Ft
- A telekadó mértékének 2025. január 01. napjától 50,- Ft/m²-ről 20,- Ft/m²-re történő csökkentése bevétel kiesést nem eredményez.
- idegenforgalmi adó emelése: 132.000,- Ft
- települési adó bevezetése a különösen magas építmények tekintetében: 20.000.000 Ft.

A módosítások tehát nagyságrendileg 45.132.000 Ft helyi adó bevétel emelkedést eredményezhetnek a 2026. évi költségvetésben.

Környezeti és egészségi következménye: nem kell számolni ilyen hatással.

Adminisztratív következmények: A magánszemélyek kommunális adójának bevezetése, valamint az építményadó bővítése, az adózók számának jelentős növekedése miatt nagymértékben növeli az adóztatás adminisztrációját. A folyamatban megemelkedő adózó létszámon túl, számolni kell az új adózói adatbázis, törzs felépítésének egyszeri jelentős adminisztratív terheivel.

Tapasztalatok alapján a magánszemély ügyfélkör esetén a személyes ügyintézés gyakoriságának – ügyfélfogadás - jelentős emelkedése várható.

A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Az önkormányzati helyi adó rendelet megalkotása nem kötelező, helyi adók és települési adók bevezetése lehetőség, a települési önkormányzat döntésének függvénye. A jogalkotás elmaradásának közvetlen jogi, felügyeleti következménye nincs, a rendelet-tervezet megalkotásának elmaradása esetén a jelenleg hatályos helyi adókat szabályozó önkormányzati rendeletben meghatározott hatályos adónemek maradnak érvényben.

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén nem teljesülnek az Önkormányzat adópolitikai céljai, és a bevétel kiesése miatt a kötelező feladatok ellátása is veszélybe kerülhet. Tekintettel arra, hogy az idegenforgalmi adó mértékének emelésére 2014. év óta nem került sor, a valorizáció irányába kell lépéseket tenni. Az Állami Számvevőszék ingatlanadóztatásra vonatkozó ellenőrzéseinek célkitűzései figyelembevételre kerültek.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A megnövekedett adminisztratív terhet hivatalon a fő adóügyi ügyintéző alkalmazásával tervezzük. Ennek költsége 9.000.000 Ft. A kommunális adónál, és az építményadónál a papíralapú kivető határozatok irodai, és postai költségével számolva 5.000.000,- Ft költséget jelentenek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg az előterjesztést és az előterjesztés megvitatását követően az alábbi rendeletet szíveskedjen elfogadni.

Medgyesegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a különösen magas építmények adójáról

[1] Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete áttekintette az önkormányzat komplex működését, a pénzügyi stabilitás megteremtése érdekében a bevételek növelésének lehetőségeit, melynek részeként az adóbevételek növelése vált szükségessé új, eddig nem alkalmazott adónemek bevezetésével.

[2] Medgyesegyháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1/A. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az (5) bekezdésben megjelöltekkel összhangban az alábbi rendeletet alkotja.

1. §

Értelmező rendelkezések:

- a) Felépítés napja: az engedélyező hatóság által kiadott használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napja.
- b) Használatbavételi engedély: az engedélyező hatóság által kiadott határozat, amely az elkészült építmény rendeltetésszerű használatát engedélyezi
- c) Építmény megszűnése: az építmény lebontása, vagy megsemmisülése.
- d) Építmény: építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, - rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültiségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül - minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy

az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).

- e) Magas építmény: olyan építmény, melynek teljes magassága meghaladja a 20 métert.
- f) Teljes magasság: a magas építménynek helyt adó ingatlan felszínének és a magas építmény metszészíneének átlagos magassági szintje és a magas építmény legmagasabb pontja közötti távolság.
- g) Tulajdonos: az ingatlan tulajdonosa az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották - melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte -, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni. Újonnan létrehozott építmény tulajdonjogának - a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését megelőző - átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó szabályai az irányadók.
- h) Üzemeltető: az a természetes vagy jogi személy, aki, vagy amely, a magas építményt saját érdekkörébe tartozó tevékenység végzéséhez, vagy szolgáltatás nyújtásának céljára bérli, működteti, használja.

2. §

Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő magas építmény, az adókötelezettség a magas építmény teljes magasságára kiterjed.

Az adó alanya

3. §

Az adó alanya az, aki a felépítés évében a felépítést követő napon, illetve a felépítés évét követően a naptári év első napján a magas építmény üzemeltetője, ennek hiányában tulajdonosa. Amennyiben az üzemeltető és a tulajdonos személye elválik egymástól, az adó alanya a magas építmény üzemeltetője.

Az adó alapja

4. §

Az adó alapja a magas építmény.

Az adó mértéke

5. §

A magas építmény esetén 5.000.000,- Ft/év.

Az adókötelezettség keletkezése, változása, megszűnése

6. §

(1) Magas építmény év közben történő építése esetén az adókötelezettség a felépítés napját követő naptól keletkezik, és az adófizetési kötelezettség az adott naptári évre időarányosan terheli az adóalanyt. E rendelet hatályba lépésekor meglévő magas építmények esetében az adókötelezettség keletkezése 2026. január 1. napja.

(2) Az adókötelezettség megszűnik

- a) a magas építmény megszűnése, megszüntetése esetén a megszűnést, megszüntetést követő naptól,
- b) az üzemeltető- vagy tulajdonos személyében bekövetkező változás esetén a következő év első napjától,
- c) az üzemeltető vagy tulajdonos jogutód nélküli megszűnése esetén a megszűnés jogerőssé válását követő naptól.

(3) Az adókötelezettségben bekövetkező - (1)-(2) bekezdésben nem említett – változást a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Adómentesség

7. §

(1) Adómentes a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 1/A. § (1) bekezdés rendelkezésein túl valamely, az Országgyűlés által elismert egyházi jogi személy üzemeltetésében vagy tulajdonban álló, és kizárólag hitéleti, nevelési, oktatási, szociális, egészségügyi, vagy kulturális célokat szolgáló magas építmény.

(2) Adómentes a mezőgazdasági célt szolgáló magas építmény.

Egyéb rendelkezések

8. §

(1) Az adóalany köteles az adó megállapításához szükséges adatszolgáltatásra, az adott év január 1-i állapotnak megfelelően, első alkalommal legkésőbb 2026. február 15-ig az adóhatóság által erre a célra rendszeresített nyomtatványon.

(2) Az adófizetésre kötelezett az adókötelezettség keletkezéséről, megszűnéséről illetőleg változásáról az azt követő 15 napon belül köteles bevallást benyújtani.

(3) Az adó megfizetése minden év március 15. napjáig egy összegben esedékes.

9. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

Végső előterjesztői indokolás

A települési önkormányzatok adómegállapítási jogát a **helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) 1. § (1) bekezdése** biztosítja. A jogszabály értelmében a helyi önkormányzat képviselő-testülete rendelettel, az illetékességi területén, helyi adókat valamint települési adókat vezethet be.

A települési adóbevételek teljes egészében az adót megállapító önkormányzatot illetik meg, fejlesztési célra és a települési önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozó szociális ellátások finanszírozására használható fel. A települési adóztatási jogkör nemcsak a pénzügyi önállóságot erősíti, hanem lehetőséget biztosít arra is, hogy az önkormányzat a település sajátos gazdasági-társadalmi viszonyaihoz igazodó adópolitikát alakítson ki.

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete áttekintette az önkormányzat komplex működését, a pénzügyi stabilitás megteremtése érdekében a bevételek növelésének lehetőségeit, melynek részeként az adóbevételek növelése vált szükségessé új, eddig nem alkalmazott adónemek bevezetésével.

Medgyesegyháza, 2025. november 20.

Ruck Márton
polgármester

Előterjesztő:	Ruck Márton polgármester
Előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálta:	Varga István Tamás jegyző
Előterjesztést készítette:	Ágostonné Dohányos Ivett pénzügyi csoportvezető
Melléklet:	1 db szakmai segítségnyújtás
Szükséges döntés:	minősített többség