**Előterjesztés**
**az építményadóról szóló önkormányzati rendelet megalkotására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Általános indokolás

Javaslom új önkormányzati rendelet megalkotását az építményadóról, a 21/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet teljes hatályon kívül helyezésével. Az új rendelet 2027. január 1-jétől valamennyi jelenlegi adómértéket egységesen 50%-kal emeli. A cél az önkormányzati közfeladatok saját forrásainak növelése és a 2016 óta változatlan mértékek részleges értékkövetése.

Az emelés után a mértékek 180–540 Ft/m²/év között alakulnak. Ez a 2027-re számított, mintegy 3 193,88 Ft/m²/év törvényi maximum mindössze 5,6–16,9%-a. A legmagasabb új mérték is több mint 83%-kal a felső határ alatt marad.

### A javasolt adómértékek

A páros értékek sorrendje I. övezet / II. övezet; valamennyi összeg Ft/m²/év.

| Építményfajta | Hatályos mérték | Javasolt mérték |
|---|---|---|
| Raktár | 240 / 120 | 360 / 180 |
| Műhely és műhelycsarnok | 240 / 120 | 360 / 180 |
| Üzlet | 300 / 120 | 450 / 180 |
| Iroda | 360 / 240 | 540 / 360 |
| Szálloda, panzió, egyéb szállást biztosító építmény | 360 / 240 | 540 / 360 |
| Egyéb építmény egységesen | 180 | 270 |

Az építményfajtákhoz tartozó övezeti címjegyzéket az új rendelet 1. melléklete tartalmazza, a jelenlegi területi besorolás megtartásával. Az adó alapja továbbra is a hasznos alapterület. A helyi mentességek fennmaradnak, a törvényben meghatározott korlátok szerint.

A teljes újraszabályozás elhagyja a hatályon kívül helyezett adóeljárási törvényre utalást, és önálló, áttekinthető rendeletbe foglalja a helyi döntést igénylő szabályokat.

### Az emelés viszonya a törvényi adómaximumhoz

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) 16. § a) pontjában meghatározott 1 100 Ft/m² alapmaximumot a 6. § c) pontja szerint valorizálni kell. A 2027. adóévhez a 2003–2025. évi éves KSH-fogyasztóiár-indexek szorzata alkalmazandó.

A számítás közbenső kerekítés nélkül: 1 100 × 2,9035247012258158 = 3 193,88 Ft/m²/év.

| Javasolt mérték Ft/m²/év | A törvényi maximum aránya | Eltérés a maximumtól |
|---|---|---|
| 180 | 5,6% | 94,4%-kal alacsonyabb |
| 270 | 8,5% | 91,5%-kal alacsonyabb |
| 360 | 11,3% | 88,7%-kal alacsonyabb |
| 450 | 14,1% | 85,9%-kal alacsonyabb |

| Javasolt mérték Ft/m²/év | A törvényi maximum aránya | Eltérés a maximumtól |
|---|---|---|
| 540 | 16,9% | 83,1%-kal alacsonyabb |

Az 50%-os emelés a jelenlegi helyi mértékekhez viszonyított változás; a megengedett felső határnak továbbra is csak töredékét veszi igénybe. A 2016. évi átlagos árszinthez képest 2025-re számított árszínvonal-emelkedés mintegy 72,3%, ezért az 50%-os emelés részleges értékkövetést jelent.

A Htv. 7. § g) pontja alapján a maximum alatti mértékeknél is értékelni kell a helyi sajátosságokat, az önkormányzat gazdálkodási követelményeit és az adózók teherviselő képességét. A döntéshez építményfajtánként és övezetenként szükséges bemutatni az adóterhet, a főbb adózók érintettségét és az ingatlanértékhez viszonyított terhelést.

**Várható költségvetési hatás**

A 2025. évi adóhatósági beszámoló 41 449 000 Ft építményadó-bevételt tartalmaz. Ennek egyszerű arányosítása változatlan adóköteles állományt, mentességeket és befizetési viszonyokat feltételezve az alábbi tájékoztató becslést adja:

| Megnevezés | Összeg Ft |
|---|---|
| 2025. évi összehasonlítási alap | 41 449 000 |
| Az 50%-os emelés becsült éves többlete | 20 724 500 |
| Az emelés utáni becsült éves bevétel | 62 173 500 |

**Az új rendelet tartalma és jogi megalapozása**

A rendeletalkotás felhatalmazását a Htv. 1. § (1) bekezdése adja. Az új szöveg határozatlan időre állapítja meg az építményadó helyi alkalmazását, rögzíti az alapterület szerinti adóalapot, és mellékletben határozza meg az éves mértékeket, valamint az övezeti besorolást.

Az adóköteles épületek és épületrészek körét, az adóalany személyét és az adókötelezettség időbeli változásait a Htv. rendezi. Magánszemély tulajdonosnál is fennállhat adókötelezettség, ha az adott építményre törvényi vagy helyi mentesség nem alkalmazható.

**A helyi adómentességek fenntartása**

A tervezet megtartja a magánszemély tulajdonában álló, rendeltetésének megfelelően használt lakás és garázs, a rendeltetésnek megfelelően használt társasházi, szövetkezeti és társasüdülői közös helyiségek és területek, valamint a magánszemély tulajdonában álló zártkerti építmény helyi mentességét.

A Htv. 7. § e) pontja alapján a vállalkozó üzleti célt szolgáló épületére és épületrészére helyi mentesség nem adható. Az új rendelet ezt a korlátot a mentességi szakaszban is egyértelművé teszi. A törvényi mentességek közvetlenül alkalmazandók. Az 50%-os emelés számításánál a jogszerűen adóztatott állomány változatlanságát feltételeztük.

**Hatálybalépés és a korábbi időszakok kezelése**

A hatálybalépés javasolt időpontja 2027. január 1. A Htv. 6. § a) pontjának évközi tehernövelési tilalmára és a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény 32. §-ában előírt legalább 30 napra tekintettel a rendeletet 2026. november 30-ig célszerű kihirdetni.

Az új szabályok a 2027. január 1-jén kezdődő és az azt követő adóévekre vonatkoznak. A korábbi adóévek adóalapjára, mértékére és helyi mentességére az adott adóévre irányadó rendelkezések alkalmazandók. A régi tartozások összege az új mértékek miatt nem növekszik.

**Előkészítés és végrehajtás**

A rendelet megalkotásához a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 42. § 1. pontja és 50. §-a alapján minősített többség szükséges. Az 5/2024. (III. 28.) önkormányzati rendeletben meghatározott Szervezeti és Működési Szabályzat (SZMSZ) 2. melléklete II. pontjának 1.1.2. és 2.1.5. alpontja alapján az Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottság, valamint a Pénzügyi Bizottság véleményét ki kell kérni. A véleményeket a testületi tárgyaláskor ismertetni kell.

A jegyző szervezi a kihirdetést és a végrehajtást; a Pénzügyi és Adóhatósági Osztály elvégzi a bevételi adatok egyeztetését, az ASP-beállításokat, az adómegállapítások előkészítését és az adózók tájékoztatását. A végrehajtási felkészülést 2026. december 31-ig kell biztosítani.

**Döntési javaslat**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bizottsági vélemények és az előzetes hatásvizsgálat figyelembevételével alkossa meg a mellékelt új építményadó-rendeletet, valamennyi adómérték egységes, 50%-os emelésével, 2027. január 1-jei hatálybalépéssel és a korábbi rendelet teljes hatályon kívül helyezésével.

## II. Részletes indokolás:

**Az 1. §-hoz:**

Határozatlan időre rögzíti az építményadó helyi alkalmazását, biztosítva a korábban bevezetett adónem folytonosságát.

**A 2. §-hoz:**

Az építmény m²-ben számított hasznos alapterületét választja adóalapnak, az eddigi szabályozással egyezően.

**A 3. §-hoz és az 1 melléklethez:**

Mellékletben állapítja meg az éves adómértékeket és az övezeti címjegyzéket. Az adómértékek 50%-kal nőnek; az övezetek lehatárolása építményfajtánként változatlan.

**A 4. §-hoz:**

Fenntartja a korábbi helyi mentességeket. Az alkalmazást a Htv. 7. § e) pontjához igazítja: a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete és épületrésze helyi mentességben nem részesülhet. A törvényi mentességek közvetlenül alkalmazandók.

**Az 5. §-hoz:**

Teljes egészében hatályon kívül helyezi a 21/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendeletet. Az új rendelet ugyanazon a napon lép hatályba, így az adónem alkalmazása folyamatos.

**A 6. §-hoz:**

Az új szabályokat a 2027. adóévtől rendeli alkalmazni. A korábbi adóévek adóalapját, mértékét és helyi mentességét az adott adóévre irányadó korábbi szabályozás alapján kell megállapítani; az új mérték a régi hátralékot nem növeli.

**A 7. §-hoz:**

2027. január 1-jében határozza meg a hatálybalépést. A kihirdetés és a hatálybalépés között a 2011. évi CXCIV. törvény 32. §-a szerinti legalább 30 napot biztosítani kell.

**Az indokolás közzététele**

Az indokolás közzétételét javaslom. Nyilvánosságát a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (6) bekezdése és a közzétételére irányadó szabályok szerint kell biztosítani.

**III. Előzetes hatásvizsgálat**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján, az építményadó új helyi szabályozásához és az adómértékek 50%-os emeléséhez.

**Társadalmi és gazdasági hatások**

Változatlan adóalapnál és mentességnél az adóköteles építmény éves adóterhe 50%-kal nő. A mentességi feltételeket teljesítő építmények továbbra is mentesek. A nagy alapterületű ingatlanok és a több építménnyel rendelkező adózók összesített terhe jelentősebb. Fizetési könnyítés a hatályos adóeljárási szabályok feltételei szerint engedélyezhető.

**Költségvetési hatások**

A 2025. évi 41 449 000 Ft bevétel alapján az egyszerű arányos becslés évi 20 724 500 Ft többletet jelez. E számítás feltételezi a teljes bázis arányos változását.

**Környezeti és egészségi következmények**

Az új rendeletnek közvetlen környezeti vagy egészségi következménye nem azonosítható. A közvetett gazdasági hatások az építmények használatáról és hasznosításáról hozott tulajdonosi döntésektől függhetnek.

**Az adminisztratív terhekre gyakorolt hatás**

Az adómértékek beállítása, az adómegállapítások elkészítése, a kézbesítés és az ügyféltájékoztatók frissítése egyszeri feladat. A tervezet új rendszeres adatszolgáltatást vagy külön helyi nyilvántartást nem ír elő. A törvényben szabályozott adatbejelentési és adófizetési kötelezettségek fennmaradnak.

**A jogalkotás szükségessége és elmaradásának következménye**

Az új helyi szabályozás és az emelt mértékek bevezetéséhez rendeletalkotás szükséges. Elmaradása esetén a régi rendelet és a 2016 óta alkalmazott mértékek maradnak hatályban, az emelésből becsült többletbevétel nem keletkezik, az elavult eljárási hivatkozást külön rendezni kell.

**Személyi szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek**

A végrehajtás a meglévő önkormányzati adóhatósági szervezet és az ASP adószakrendszer keretében tervezhető. A szükséges ügyintézői kapacitást, a tájékoztatást és a kézbesítés pénzügyi fedezetét biztosítani kell.

Sátoraljaújhely, 2026. október 21.

Szamosvölgyi Péter s.k.,

polgármester

**IV. Normaszöveg:**

***Rendelet-tervezet:***

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének**
**.../2026. (...) önkormányzati rendelete**

**az építményadóról**

[1] A rendelet célja az önkormányzati közfeladatok ellátásához szükséges saját bevételek növelése, az építményadó mértékeinek részleges értékkövetése és a helyi szabályozás korszerű, áttekinthető meghatározása.

[2] Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 5/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelete 2. mellékletének 1. pont 1.1.2. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottsága, valamint a Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 5/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelete 2. mellékletének 2. pont 2.1.5. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata az illetékességi területén határozatlan időre építményadót vezet be.

**2. §**

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

**3. §**

Az adó évi mértékét és az alkalmazásához szükséges övezeti besorolást az 1. melléklet határozza meg.

**4. §**

(1) Mentes az adó alól:

*a)* a magánszemély tulajdonában álló lakás, ha azt a tulajdoni lapon feltüntetett rendeltetésének megfelelően használják;

*b)* a magánszemély tulajdonában álló garázs, ha azt a tulajdoni lapon feltüntetett rendeltetésének megfelelően használják;

*c)* a társasházak, lakásszövetkezetek, garázsfenntartó szövetkezetek és társasüdülők közös használatú helyiségei és közös használatú területei, ha azokat az alapító okiratban feltüntetett rendeltetésüknek megfelelően használják;

*d)* a magánszemély tulajdonában álló zártkerti építmény.

(2) Az (1) bekezdés szerinti mentességek nem terjednek ki a vállalkozó üzleti célt szolgáló épületére, épületrészére.

**5. §**

Hatályát veszti a lakás és nem lakás céljára szolgáló építmények építményadójáról szóló 21/2015. (IX.11.) önkormányzati rendelet.

**6. §**

Ez a rendelet 2027. január 1-jén lép hatályba.

**7. §**

(1) E rendelet rendelkezéseit a 2027. január 1-jén kezdődő és az azt követő adóévekre kell alkalmazni.

(2) A 2027. január 1-jét megelőző adóévek adóalapjára, adómértékére és helyi adómentességére az 5. §-al hatályon kívül helyezett rendeletnek az adott adóévre irányadó rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

**Az építményadó éves mértékei és az övezeti besorolás**

Az I. és II. övezeti besorolást az adott építményfajtára külön kell alkalmazni.

| | A | B | C | D |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **Az építmény fajtája** | **Övezet** | **Az övezet területe** | **Az adó évi mértéke Ft/m²** |
| **2** | Raktár | I. | Dohány u. 1–5.;<br>Ipar u. 2., 8.;<br>Ipartelep u. 2–20.;<br>Piac tér 2–8.;<br>Pataki u. 37/A. | 360 |
| **3** | Raktár | II. | Az adott építményfajta I. övezetébe nem tartozó területek. | 180 |
| **4** | Műhely, műhelycsarnok | I. | Berecki utca 2–30.;<br>Dohány u. 1–5.;<br>Dózsa Gy. u. 20.;<br>Ipar u. 2–4.;<br>Ipartelep u. 10., 57/A.;<br>Mikszáth K. u. páros oldal;<br>Munkácsy utca páratlan oldal;<br>Pataki út 41–43. | 360 |
| **5** | Műhely, műhelycsarnok | II. | Az adott építményfajta I. övezetébe nem tartozó területek. | 180 |
| **6** | Üzlet | I. | Árpád u. 29.;<br>Dózsa Gy. u. 2., 3–13.;<br>Esze T. u. 1–7., 80–92.;<br>Kazinczy u. 10–14., 105., 156.;<br>Kossuth tér 28.;<br>Mártírok u. 16., 29.;<br>Pataki út 36/A., 41–43.;<br>Piac tér 2.;<br>Rákóczi u. 10., 25–27., 28., 50–52.;<br>Széchenyi tér 5–7., 8–9.;<br>Táncsics tér 3.;<br>Török u. 1–5.;<br>Vasvári P. u. 9., 16. | 450 |
| **7** | Üzlet | II. | Az adott építményfajta I. övezetébe nem tartozó területek. | 180 |
| **8** | Iroda | I. | Árpád u. 19.;<br>Berecki utca 2–30.;<br>Dohány utca 1–5.;<br>Ipar u. 2.;<br>Ipartelep u. 1., 57/A.;<br>Kazinczy út 10–14.;<br>Pataki út 41–43.;<br>Petőfi u. 3.;<br>Rákóczi u. 3.; | 540 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Széchenyi tér 8., 13.;<br>Sziget utca 13–17.;<br>Vasvári P. u. 16. | |
| **9** | Iroda | II. | Az adott építményfajta I. övezetébe nem tartozó területek. | 360 |
| **10** | Szálloda, panzió, egyéb szállást biztosító építmény | I. | Oremus utca páros oldal;<br>Széchenyi tér 5.;<br>Torzsás utca 23–27.;<br>Török u. 1. | 540 |
| **11** | Szálloda, panzió, egyéb szállást biztosító építmény | II. | Az adott építményfajta I. övezetébe nem tartozó területek. | 360 |
| **12** | Egyéb, a fenti kategóriákba nem tartozó építmények | – | Az önkormányzat teljes illetékességi területe. | 270 |