

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Csáfordi Dénes polgármester

Tárgy: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének az építményadóról szóló 35/2018. (XI.29.) önkormányzati rendeletének módosítása

Ügyintéző: Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

Iktatószám: -

Melléklet:

Feladatot jelent: Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

Véleményező bizottság:

Pénzügyi, Ügyrendi, Etikai,
Közrendvédelmi és Polgári Védelmi Bizottság

Bizottsági elnök:

Fórián Albert

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2025.11.17.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Tóth Judit *aljegyző*

Látta: **Dr. Juhász Marica** *jegyző*

Az ülés időpontja: 2025. november 25.

Egyéb meghívottak: -

NYILVÁNOS ÜLÉS/ZÁRT ÜLÉS



Hajdúhadház Város Önkormányzata Polgármesterétől

4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.
(52) 384-103
www.hajduhadhaz.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények:

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az építményadóról a 35/2018. (XI.29.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: rendelet) rendelkezett.

II. Irányadó jogszabályok

Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés h) pontja alapján a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között dönt a helyi adók fajtájáról és mértékéről.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat különösen a helyi adóval, gazdaságszervezéssel és a turizmussal kapcsolatos feladatok.

Az építményadóval kapcsolatos rendelkezéseket a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény, az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény és Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének az építményadóról szóló 35/2018. (XI.29.) önkormányzati rendelete rögzíti.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdése alapján e törvény felhatalmazása és rendelkezései szerint a települési (községi, városi, fővárosi és kerületi) önkormányzat képviselő-testülete (a továbbiakban együtt: önkormányzat) rendelettel az önkormányzat illetékességi területén helyi adókat (a továbbiakban: adót), valamint települési adókat vezethet be.

A Htv. 2. §-a alapján az önkormányzat adómegállapítási joga az e törvényben meghatározott adóalanyokra és adótárgyakra terjed ki.

A Htv. 3. § (2) bekezdése szerint adómentes valamennyi helyi adó alól - a (3) bekezdésben foglaltakra figyelemmel - az egyesület, az alapítvány, a közszolgáltató szervezet, a köztestület, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár és - kizárólag a helyi iparüzési adó vonatkozásában - a közhasznú szervezetnek minősülő nonprofit gazdasági társaság.

A Htv. 6. §-a alapján az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy:

- a) a **MÁSODIK RÉSZBEN** meghatározott adókat vagy azok valamelyikét bevezesse, a már bevezetett adót hatályon kívül helyezze, illetőleg módosítsa, azonban az évközi módosítás naptári éven belül nem súlyosbíthatja az adóalanyok adóterheit,
- b) az adó bevezetésének időpontját és időtartamát (határozott vagy határozatlan időre) meghatározza,
- c) az adó mértékét - az e törvényben meghatározott felső határokra, illetőleg a 16. § a) pontjában, a 22. § a) pontjában, a 26. §-ában, a 33. §-ának a) pontjában meghatározott felső határoknak 2005. évre a KSH által 2003. évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árszínvonal-változással, 2006. évtől pedig a 2003. évre és az adóévet megelőző második évig eltelt évek fogyasztói árszínvonal változásai szorzatával növelt összegére (a felső határ és a felső határ növelt összege együtt: adómaximum) figyelemmel - megállapítsa,
- d) az e törvény második részében meghatározott 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,
- e) e törvény és az adózás rendjéről szóló törvény, valamint az adóigazgatási rendtartásról szóló törvény keretei között az adózás részletes szabályait meghatározza,
- f) ha az adó mértékét határozott időre állapította meg, akkor a határozott időszak harmadik naptári évétől vagy az azt követően kezdődő naptári évtől, a határozott időszak letelte előtt az adó mértékét növelheti, ha a naptári évet megelőző naptári év első tíz hónapjában az adott adónemben bevallott, kivetett adóból származó bevétel nem éri el a naptári évet megelőző második naptári év első tíz hónapjában bevallott, kivetett adóból származó bevétel 50%-át.

A Htv. 7. §-a szerint az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy:

- a) az adóalanyt egy meghatározott adótárgy (épület, épületrész, telek) esetében csak egyféle - az önkormányzat döntése szerinti - adó fizetésére kötelezheti,
- b) a vagyoni típusú adók körében az épület, épületrész és telek utáni adót egységesen - tételes összegben vagy a korrigált forgalmi érték alapulvételével - határozhatja meg,
- c) az általa bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál,
- d) ha az adót az 1. § (3) bekezdése alapján a fővárosi önkormányzat vezeti be, akkor az a kerületi önkormányzat, amely az adó fővárosi önkormányzat általi bevezetésébe beleegyezett, az adót az adóévben nem működtetheti,
- e) a vállalkozó (52. § 26. pont) üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó, telke utáni telekadó és a helyi iparüzési adó megállapítása során - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - a 6. § d) pontja nem alkalmazható. A helyi iparüzési adó esetén egy adómérték alkalmazható,
- f) a korrigált forgalmi érték alapú építményadóban a lakás, illetve az egyéb építmény esetén egy-egy, a korrigált forgalmi érték alapú telekadóban a lakáshoz tartozó telek, illetve az egyéb telek esetén egy-egy adómérték alkalmazható,
- g) 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,
- h) ha az adó mértékét határozott időre állapítja meg, akkor azt az adóalany hátrányára
- ha) a határozott időszak első két naptári évében nem növelheti,
- hb) a határozott időszak harmadik naptári évétől vagy az azt követően kezdődő naptári évtől, a határozott időszak letelte előtt - ide nem értve a 6. § f) pontja szerinti esetet - csak akkor növelheti, ha a naptári évet megelőző naptári év első tíz hónapjában az adott adónemben bevallott, kivetett adóból származó bevétel nem éri el a naptári évet megelőző második

naptári év első tíz hónapjában bevallott, kivetett adóból származó bevétel (a továbbiakban: viszonyítási bevétel) 70%-át, azzal, hogy a naptári évtől hatályos adómérték ekkor sem haladhatja meg a határozott időre rögzített adómérték 130%-át,

i) ha a h) pont hb) alpont alkalmazásával az adó mértékét növelte, akkor az adó mértékét a határozott időszakra eredetileg megállapított adómértékkel egyező mértékben kell megállapítani azon naptári évtől kezdődően, amelyet megelőző - és a h) pont hb) alpont alkalmazását követő - naptári év első tíz hónapjában az adott adónemben bevallott, kivetett adóból származó bevétel eléri a viszonyítási bevételt,

j) ha a 39/C. § (4) bekezdése alapján adómentességet vagy adókedvezményt állapít meg, akkor azt legalább három egymást követő naptári éven át nem helyezheti hatályon kívül, az adóalany hátrányára nem változtathatja meg,

k) a turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény (a továbbiakban: Turizmus törvény) hatálya alá tartozó szálláshely-szolgáltató terhére az idegenforgalmi adó-kötelezettség nyilvántartására a Turizmus törvény szerinti szálláshelykezelő szoftver (a továbbiakban: szálláshelykezelő szoftver) használatán túl egyéb nyilvántartás-vezetési kötelezettséget nem írhat elő.

A Htv. 8. § (3) bekezdése szerint az adóból származó bevétel - a fővárosi önkormányzat és a kerületi önkormányzatok közötti forrásmegosztásról szóló törvényben meghatározott kivétellel - az azt megállapító önkormányzat bevétele.

A Htv. 15. §-a alapján az építményadó alapja az önkormányzat döntésétől függően:

- a) az építmény m^2 -ben számított hasznos alapterülete, vagy
- b) az építmény korrigált forgalmi értéke.

A Htv. 16. §-a szerint az építményadó évi mértékének felső határa:

- a) a 15. § a) pontja szerinti adóalap-megállapításnál 1100 Ft/ m^2 ,
- b) a 15. § b) pontja szerinti adóalap-megállapításnál a korrigált forgalmi érték 3,6%-a.

A Htv. 6. § c) és a 7. § c) pontjának értelmében az adómaximum 2026. január 01-jétől 3059,3 Ft/ m^2 .

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az építményadóról a 35/2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 2. §-a alapján:

(1) Az építményadó fizetési kötelezettség alól – a Htv. 13. § és 13/A. §-ában foglaltakon túlmenően - mentes a magánszemély tulajdonában álló lakás céljára szolgáló építmény.

A rendelet 3. § (1) bekezdése szerint az adó alapja építmény esetén az építmény m^2 -ben számított hasznos alapterülete.

A rendelet 4. §-a alapján:

Az adó éves mértéke az építményadó kötelezettség alá eső építmény minden egész négyzetmétere vonatkozásában:

- a) garázs, gépjármű tárolására használt épület, épületrész 40 m^2 -ig: 200.- Ft/ m^2
- b) minden egyéb építmény esetén, melynek hasznos alapterülete 300 m^2 , vagy alatta van: 400.-Ft/ m^2
- c) minden egyéb építmény esetén, melynek hasznos alapterülete 300 m^2 felett van: 1.100.- Ft/ m^2

A 2025. évet követően az építményadó a tárgyévet megelőző évi építményadó mértékének a tárgyévet megelőző második évre vonatkozó, a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett

éves fogyasztóiár-indexxel valorizált összege, amelyet 100 forintra kerekítve kell megállapítani. Az előbbieket szerint megállapított adó mértéket Hajdúhadház Város Önkormányzata internetes honlapján a tárgyévet megelőző év október 31-ig közzéteszi.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Stabilitási tv.) 32. §-a alapján, a fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

III. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indoklása:

Javasolom Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének, hogy az építményadó mértékének vonatkozásában 2026. január 01. napjától a magánszemélyek nem gazdasági tevékenység célját szolgáló építményei esetében mentességet, valamint a vállalkozások esetében emelést hajtson végre az alábbiak szerint:

Mentességek és kedvezmények

2. §. (1) Az építményadó fizetési kötelezettség alól – a Htv. 13. § és 13/A. §-ában foglaltakon túlmenően - mentes a magánszemély tulajdonában álló, nem gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.

(2) E rendelet értelmében gazdasági tevékenység célú a szolgáltatási, ipari, kereskedelmi és a bérbeadási tevékenység.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott adómentességre jogosult adóalany a mentességre vonatkozó igényét vagy az arra jogosító feltételek megszűnését, annak bekövetkeztétől számított 15 napon belül köteles bejelenteni az önkormányzati adóhatóságnak.

Az adó javasolt mértéke:

4 §. Az adó éves mértéke az építményadó kötelezettség alá eső építmény minden egész négyzetméterére vonatkozásában:

- a) kereskedelmi üzlet, bolt, abc, áruház, üzletlánc esetében: 2.900.-Ft/m²
- b) minden egyéb építmény esetén: 1.900.-Ft/m².

A rendelet-módosítás költségvetési hatása, hogy Hajdúhadház Város Önkormányzata adóbevétele növekszik 2026. évben.

Fentiek alapján az önkormányzati rendelet módosítását az alábbiak szerint javasolt elfogadni:

Hatályos szabályozás	Módosítás elfogadását követő szabályozás
2. § (1) Az építményadó fizetési kötelezettség alól – a Htv. 13. § és 13/A. §-ában foglaltakon túlmenően - mentes a magánszemély tulajdonában álló lakás céljára szolgáló építmény. 4. § Az adó éves mértéke az építményadó kötelezettség alá eső építmény minden egész négyzetméterére vonatkozásában: a) garázs, gépjármű tárolására használt épület, épületrész 40 m²-ig: 200.- Ft/m² b) minden egyéb építmény esetén, melynek hasznos alapterülete 300 m², vagy alatta van: 400.-Ft/m² c.) minden egyéb építmény esetén, melynek hasznos alapterülete 300 m² felett van: 1.100.- Ft/m² A 2025. évet követően az építményadó a tárgyévet megelőző évi építményadó mértékének a tárgyévet megelőző második évre vonatkozó, a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztóiár-indexszel valorizált összege, amelyet 100 forintra kerekítve kell megállapítani. Az előbbiek szerint megállapított adó mértéket Hajdúhadház Város Önkormányzata internetes honlapján a tárgyévet megelőző év október 31-ig közzéteszi.	2. §. (1) Az építményadó fizetési kötelezettség alól – a Htv. 13. § és 13/A. §-ában foglaltakon túlmenően - mentes a magánszemély tulajdonában álló, nem gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény. (2) E rendelet értelmében gazdasági tevékenység célú a szolgáltatási, ipari, kereskedelmi és a bérbeadási tevékenység. (3) Az (1) bekezdésben meghatározott adómentességre jogosult adóalany a mentességre vonatkozó igényét vagy az arra jogosító feltételek megszűnését, annak bekövetkeztétől számított 15 napon belül köteles bejelenteni az önkormányzati adóhatóságnak. 4. § Az adó éves mértéke az építményadó kötelezettség alá eső építmény minden egész négyzetméterére vonatkozásában: a) kereskedelmi üzlet, bolt, abc, áruház, üzletlánc esetében: 2.900.-Ft/m² b) minden egyéb építmény esetén: 1.900.-Ft/m².

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17.§ (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

A Jat. 17.§ (2) bekezdése szerint a hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A Jat 17/A. §-a alapján a jogszabály előkészítőjének feladata, hogy az előzetes hatásvizsgálat eredményét mérlegelje, és - a jogalkotás alapvető követelményei figyelembevételével - akkor tegyen javaslatot a jogszabály megalkotására, ha az a szabályozási cél eléréséhez feltétlenül szükséges.

A fentiek alapján a rendeletalkotás várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat tükrében - az alábbi tájékoztatás adható:

a) a rendeletalkotás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A rendeletmódosítás társadalmi hatása, hogy az építményadó 2026. január 01. napjától a magánszemélyek nem gazdasági tevékenység célját szolgáló építményei mentesülnek az adófizetési kötelezettség alól, valamint a vállalkozások esetében adóemelés történik.

A rendelet-módosítás gazdasági, költségvetési hatása, hogy az adó emelésével az építményadóból származó bevétel növekedése várható.

ab) környezeti és egészségi következményei:

A rendelet megalkotásának környezeti, egészségi következményei nincsenek.

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendelet megalkotása adminisztratív terhet keletkeztet.

b) a rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet módosítása a magánszemélyek nem gazdasági tevékenység céljára szolgáló építményeinek mentessége miatt, valamint a vállalkozások esetében történő adóemelés miatt szükséges.

Jelen esetben a helyi jogalkotás, rendeletalkotás elmaradásának nincs jogkövetkezménye.

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.

Indokolási kötelezettség

A Jat. 18. § (5) bekezdése alapján a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a jogszabály normatív tartalmával összefüggő társadalmi, gazdasági, szakmai okokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolásában a jogszabály előkészítője bemutathatja a szabályozással összefüggő azon részletes körülményeket, amelyek a szabályozás értelmezését segíthetik, továbbá ismertetheti a szabályozás előzményeit.

Az elfogadásra javasolt rendelet-tervezet az európai uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban van.

Az általános és a részletes indokolás a rendelet-tervezet szövegét követően kerül bemutatásra.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi rendelet-tervezetet minősített többséggel elfogadni szíveskedjen.

RENDELET-TERVEZET

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (XI.25.) önkormányzati rendelete

az építményadóról szóló 35/2018. (XI.29.) önkormányzati rendelete módosításáról

[1] E rendelet célja Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének az építményadóról szóló 35/2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet szerinti adó mértékének újraszabályozása, az adómentességre vonatkozó szabályok kibővítése.

[2] Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi XLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Ügyrendi, Etikai, Közrendvédelmi és Polgári Védelmi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Az építményadóról szóló 35/2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. §

(1) Az építményadó fizetési kötelezettség alól – a Htv. 13. § és 13/A. §-ában foglaltakon túlmenően - mentes a magánszemély tulajdonában álló, nem gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.

(2) E rendelet értelmében gazdasági tevékenység célú a szolgáltatási, ipari, kereskedelmi és a bérbeadási tevékenység.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott adómentességre jogosult adóalany a mentességre vonatkozó igényét vagy az arra jogosító feltételek megszűnését, annak bekövetkeztétől számított 15 napon belül köteles bejelenteni az önkormányzati adóhatóságnak.”

Az építményadóról szóló 35/2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. §

Az adó éves mértéke az építményadó kötelezettség alá eső építmény minden egész négyzetméterére vonatkozásában:

- a) kereskedelmi üzlet, bolt, abc, áruház, üzletlánc esetében: 2.900.-Ft/m²
- b) minden egyéb építmény esetén: 1.900.-Ft/m².”

2. §

Ez a rendelet 2026. január 01-jén lép hatályba, és 2026. január 02-án hatályát veszti.

Dr. Juhász Marica
jegyző

Csáfordi Dénes
polgármester

Záradék:

Ez a rendelet a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel kihirdetve.

Hajdúhadház, 2025. november

Dr. Juhász Marica
jegyző

Általános indokolás

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének az építményadóról szóló 35/2018. (XI.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) módosítása a magánszemélyek nem gazdasági tevékenység céljára szolgáló építményeinek mentessége miatt, valamint a vállalkozások esetében történő adóemelés miatt szükséges.

A rendelet-módosítás gazdasági, költségvetési hatása, hogy az adó emelésével az építményadóból származó bevétel növekedése várható.

A módosítás az európai uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban van.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet módosuló rendelkezéseit szabályozza.

A 2. §-hoz

A rendelet hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezését tartalmazza.

Hajdúhadház, 2025. november 17.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester