1.

Előterjesztő: File Tamás József
polgármester

Készítette: Kertészné Tátrai Zsuzsanna
Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Osztály
adóügyi ügyintéző

Előterjesztés
Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi adók megállapításáról szóló rendelet megalkotásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2026. október 29. napján tartott testületi ülésén megtárgyalta a helyi adókról és a talajterhelési díj rendeletekről szóló tájékoztatót, mely alapján új helyi adókról szóló rendelet megalkotása vált célszerűvé (a négy rendelet helyett egy rendeletben).

A helyi önkormányzatokra vonatkozó önkormányzati szabályozás, továbbá az önkormányzati működés finanszírozásának gyökeres változása indokolttá teszi bevételi forrásaink felülvizsgálatát. Az új szabályozó rendszer a helyi önkormányzatoktól más irányú gondolkodást, a helyi gazdaság-tervezés új alapokra helyezését várja el. Ennek egyik fontos eleme a helyi adóztatás rendszerének újragondolása, az önkormányzati adóztatás lehetőségének bővítése.
Ez a lehetőség azonban többlet kötelezettséget is keletkeztet. A jogalkotó ugyanis elvárja, hogy a települések minden lehetséges erőforrást vonjanak be működésük biztonsága érdekében. Önkormányzatunk az elmúlt években mérsékelt adópolitikát folytatott. A gazdálkodás biztonsága, a helyi közszolgáltatások biztosítása, az önkormányzati feladatok ellátásához szükséges bevételek kiegészítése érdekében indokolt a helyi építményadó mértékének felülvizsgálata.

A helyi építményadót Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott 17/2015. (VIII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) szabályozza.

Az adókötelezettség az önkormányzat illetékessége területén lévő építményekre, így a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épületekre, épületrészekre terjed ki. Általánosságban elmondható, hogy 2026. évben építményadó fizetési kötelezettség terhelte azon adóalanyokat, akik vállalkozási célt szolgáló adótárggyal (építménnyel, épülettel/épületrésszel) rendelkeztek. A nem vállalkozási célt szolgáló építmények mentesülnek az adó alól.
Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül. Az adó alanya az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa, több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában adóalanyok, amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

Az adó alapja az önkormányzat döntésétől függően lehet:
- az építmény m^2-ben számított hasznos alapterülete, ebben az esetben az adó mértékének felső határa 1100 Ft/m^2/év, melyet 2005-től az önkormányzatok az inflációval növelhetik (adómaximum), vagy

• az építmény korrigált forgalmi értéke, ebben az esetben az adó mértékének felső határa a korrigált forgalmi érték 3,6%-a.

A hasznos alapterület szerint megállapított építményadó tekintetében a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 16. § a) bekezdése alapján az adómérték törvényi felső határa évi 1.100,- Ft/m^2**, az adómaximum 2027. január 1. napjától 3193,8,- Ft/m^2.**

Az Ör. 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adó mértéke 1.100,- Ft/m^2/év, ha az adótárgy hasznos alapterülete a 150 m^2-t nem haladja meg,
az Ör. 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján az adó mértéke 1.400,- Ft/m^2/év, ha az adótárgy hasznos alapterülete a 150 m^2-t meghaladja.

Az adó mértéke a 150 m^2 alatti adótárgyaknál 2019. óta változatlan, a 150 m^2 feletti adótárgyak esetén az adómérték 2025.01.01. napjától emelkedett 1.100,- Ft/m^2/évről 1.400,- Ft/m^2/évre.

Javasoljuk egy harmadik sáv bevezetését a differenciáltabb adóztatás érdekében, mely a 700 m^2-t meghaladó adótárgyakra vonatkozna. Továbbá egy külön magasabb adómérték bevezetését is javasoljuk az adótárgy rendeltetése alapján az alábbi építményekre:
- a hitelintézet céljára szolgáló,
- töltőállomás céljára szolgáló,
- autómosó céljára szolgáló,
- élelmiszerlánc céljára szolgáló,
- telekommunikációs szolgáltatási tevékenység céljára szolgáló,
- áramszolgáltatási tevékenység céljára szolgáló,
- vízszolgáltatási tevékenység céljára szolgáló,
- gázszolgáltatási tevékenység céljára szolgáló,
- az üzleti célt szolgáló gépjárműtároló céljára szolgáló építmények.

Az alábbi táblázatok az emelés várható bevételnövekményét tartalmazza:

Adótárgy	Összes hasznos alapterület (m^2)	100 Ft/m^2 emelés	200 Ft/m^2 emelés	300 Ft/m^2 emelés
150 m^2-t meg nem haladó építmények	8 906,16	890 616,00	1 781 232,00	2 671 848,00
150 m^2 - 700 m^2 közötti építmények	14 237,44	1 423 744,00	2 847 488,00	4 271 232,00
700 m^2 feletti építmények	17 125,33	1 712 533,00	3 425 066,00	5 137 599,00
Külön adómértékkel adózó építmények	8 018,49	801 849,00	1 603 698,00	2 405 547,00
Összesen:	**48 287,42**	**4 828 742,00**	**9 657 484,00**	**14 486 226,00**

Adótárgy	Összes hasznos alapterület (m^2)	100 Ft/m^2 emelés	200 Ft/m^2 emelés	300 Ft/m^2 emelés
150 m^2-t meg nem haladó építmények	9 713,02	971 302,00	1 942 604,00	2 913 906,00
150 m^2 - 700 m^2 közötti építmények	16 527,30	1 652 730,00	3 305 460,00	4 958 190,00
700 m^2 feletti építmények	22 047,10	2 204 710,00	4 409 420,00	6 614 130,00
Összesen:	**48 287,42**	**4 828 742,00**	**9 657 484,00**	**14 486 226,00**

A rendelet a lakosság teherbíró képességét figyelembe véve mentességi szabályozást is tartalmaz, mely szerint mentes az adó alól a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze kivételével a földbe ásott pince, magánszemély tulajdonában álló lakás, feltéve, ha azt rendeltetésszerűen lakás céljára használják, magánszemély tulajdonában álló gépjárműtároló, külterületen a magánszemély tulajdonában álló építmény.

Az építményadó szabályozásának kialakításakor az önkormányzat kiemelt szempontként kezeli a lakosság adóterheinek mérséklését, valamint a gazdasági célú ingatlanhasználat arányos közteherviselését.

A nagy alapterületű, kereskedelmi, ipari és szolgáltatási célokat szolgáló ingatlanok jelentős gazdasági értéket képviselnek, üzleti tevékenységet szolgálnak, és használatuk során igénybe veszik a település infrastruktúráját és közszolgáltatásait.

Ezért indokolt lehet a jelentős gazdasági tevékenységet szolgáló ingatlanok adóztatásának differenciálása, oly módon, hogy a lakosság szociális védelme mellett a gazdasági szereplők arányosabb részt vállaljanak a települési közfeladatok finanszírozásából.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a helyi adókról szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról szóló előterjesztést megtárgyalni és a döntést meghozni szíveskedjen.

Sajószentpéter, 2026. november 24.

File Tamás József sk.
polgármester

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2026. (XI. ….) önkormányzati rendelete

a helyi adók megállapításáról

[1] Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat adómegállapítási jogával élve, működéshez és fejlesztéshez kapcsolódó gazdálkodási feladatai és az ehhez szükséges forrásképzés céljából Sajószentpéter Város közigazgatási területén található ingatlantulajdonra, ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogra alapított vagyoni típusú és kommunális jellegű adókötelezettség megállapítására, valamint az iparűzési tevékenység folytatására vonatkozó szabályokat állapít meg. A szabályozás célja az önkormányzati gazdálkodás szabadságát és a saját bevétel növelésének lehetőségét biztosító adóstruktúra fenntartása, a helyi közösség öngondoskodásra való képességének erősítése és a *helyi adóztatás* eszközének a helyi sajátosságokhoz igazítható meghatározása.

[2] Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §. (1) bek. 13. pontjában meghatározott feladatkörében, Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet 8. melléklet 2.2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jogi és Ügyrendi Bizottság, Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet 8. melléklet 4.2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A képviselő-testület Sajószentpéter Város közigazgatási területén az alábbi adókat vezeti be:

a) építményadó
b) magánszemélyek kommunális adója
c) helyi iparűzési adó
d) idegenforgalmi adó

Építményadó

2. §

E rendelet alkalmazásában:

a) Gépjárműtároló: a *helyi adókról* szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 52. § 48. pontja szerinti épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény). Gépjárműtárolónak minősül továbbá az ingatlan-nyilvántartás szerinti garázs, teremgarázs, társas garázs megnevezésű építmény. A gépjárműtároló építmények adójogi megítélését nem befolyásolja az építmény használata.

b) Üzleti célt szolgáló építmény: olyan épület, épületrész, amit a magánszemély, vállalkozó vagy vállalkozás bevétel-, nyereség-, jövedelemszerzése érdekében használja, vagy ezzel kapcsolatosan költséget számol el.

c) Hitelintézet: olyan pénzügyi intézmény, amely betétet gyűjt (vagy más visszafizetendő pénzeszközt fogad el), hitelt és pénzkölcsönt nyújt, illetve pénzügyi szolgáltatásokat végez a Magyar Nemzeti Bank engedélyével.

3. §

Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész.

4. §

(1) Az adó alapja az építmény m^2-ben számított hasznos alapterülete.

(2) Az adó évi mértéke:
a) ha az adótárgy hasznos alapterülete:
aa) a 150 m^2-t nem haladja meg 1100 Ft/m^2/év,
ab) a 150 m^2-t meghaladja, de nem haladja meg a 700 m^2-t 1500 Ft/m^2/év,
ac) a 700 m^2 meghaladó 1600 Ft/m^2/év.
b) Az a) ponttól eltérően a hitelintézet céljára szolgáló épület, épületrész után 1600 Ft/m^2/év.

5. §

Mentes az adó alól – az üzleti célt szolgáló építmény kivételével –:
a) a magánszemély tulajdonában álló lakás, feltéve, ha azt rendeltetésszerűen lakás céljára használják,
b) magánszemély tulajdonában lévő lakás kiegészítő helyiségei, a lakáshoz tartozó gépjárműtároló, melléképület, melléképületrész, földbe ásott pince,
c) külterületen a magánszemély tulajdonában álló építmény,
d) a Htv. 12. § (3) bekezdése szerinti társasház közös használatú helyisége.

6. §

A rendelet 5. §-a alapján adómentességben részesülő magánszemély adóalanyokat *építményadó* adatbejelentési kötelezettség nem terheli.

Magánszemélyek kommunális adója

7. §

(1) Az adó évi mértéke ingatlanonként, illetve lakásbérleti jogonként 12.000 forint/év.

(2) Mentes az adókötelezettség alól:
a) a szükséglakás,
b) az építési tilalom alatt álló telek, valamint
c) a beépítetlen terület művelési ágú belterületi ingatlan, melyen felépítmény nem található,
d) gépjárműtároló,
e) külterületen a magánszemély tulajdonában álló építmény.

(3) Mentes az adófizetési kötelezettség alól azon 65 éven felüli magánszemély tulajdonos vagy lakásbérlő – ide nem értve a vagyoni értékű jog jogosítottját – aki egyedül vagy kizárólag 65 éven felüli hozzátartozójával a lakcímnyilvántartásba bejegyzett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik az adóköteles adótárgyban, és az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének 5-szörösét (142.500 Ft-ot).

Helyi iparűzési adó

8. §

Iparűzési tevékenység esetén az adó mértéke az adóalap 2 %-a

Idegenforgalmi adó

9. §

Adókötelezettség terheli azt a magánszemélyt, aki nem állandó lakosként az önkormányzat illetékességi területén legalább egy vendégéjszakát eltölt.

10. §

Az adó alapja a megkezdett vendégéjszakák száma.

11. §

Az adó mértéke személyenként és vendég éjszakánként 650 Ft.

12. §

(1) Az adóbeszedésre kötelezett az általa beszedett adóról folyamatos és naprakész nyilvántartást vezet, amely alkalmas a vendégéjszakát eltöltő személyek, személyenkénti megbontásban az adó alapjának, az adó összegének és a mentességek jogcímének megállapítására, valamint ellenőrzésére. A nyilvántartás vezetése digitálisan, szálláshelykezelő-szoftver használatával történik, mely alkalmas a turisztikai térségek fejlesztésének állami támogatásáról szóló törvény és annak végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező regisztráció és adatszolgáltatás teljesítésére.

(2) Az adóbeszedésre kötelezett a szálláshelyre bejelentkező magánszemélyt haladéktalanul köteles az (1) bekezdés szerinti szálláshelykezelő-szoftver segítségével regisztrálni.

(3) Az adóbeszedésre kötelezett köteles gondoskodni a vendégnyilvántartás szálláshelyen történő ellenőrizhetőségéről.

13. §

(1) Az adóbeszedésre kötelezettnek a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 31. §-ában tételesen felsorolt adómentességre jogosító tartózkodás feltételeit utólag ellenőrizhető módon igazolnia kell. Ennek hiányában az adót be kell szednie, illetve meg kell fizetnie.

(2) Az adómentességre jogosító tartózkodást igazoló nyilatkozatokat az adóbeszedésre kötelezettnek 5 évig kell megőriznie.

14. §

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

15. §

Hatályát vesztik a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építményadóról szóló 17/2015. (VIII. 28.), a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 22/2019. (XI. 26.), a helyi iparűzési adóról szóló 27/2015. (XI. 23.) és az idegenforgalmi adóról szóló 27/2023. (XI. 28.) önkormányzati rendeletei.

Végső előterjesztői indokolás

A Képviselő-testület a 2026. október 29. napján tartott testületi ülésén megtárgyalta a helyi adókról és a talajterhelési díj rendeletekről szóló tájékoztatót, mely alapján új helyi adókról szóló rendelet megalkotása vált célszerűvé (a négy rendelet helyett egy rendeletben).

A helyi önkormányzatokra vonatkozó önkormányzati szabályozás, továbbá az önkormányzati működés finanszírozásának gyökeres változása indokolttá teszi bevételi forrásaink felülvizsgálatát. Az új szabályozó rendszer a helyi önkormányzatoktól más irányú gondolkodást, a helyi gazdaság-tervezés új alapokra helyezését várja el. Ennek egyik fontos eleme a helyi adóztatás rendszerének újragondolása, az önkormányzati adóztatás lehetőségének bővítése.

Ez a lehetőség azonban többlet kötelezettséget is keletkeztet. A jogalkotó ugyanis elvárja, hogy a települések minden lehetséges erőforrást vonjanak be működésük biztonsága érdekében. Önkormányzatunk az elmúlt években mérsékelt adópolitikát folytatott. A gazdálkodás biztonsága, a helyi közszolgáltatások biztosítása, az önkormányzati feladatok ellátásához szükséges bevételek kiegészítése érdekében indokolt a helyi építményadó mértékének felülvizsgálata.

A helyi építményadót Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott 17/2015. (VIII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) szabályozza.

Az adókötelezettség az önkormányzat illetékessége területén lévő építményekre, így a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épületekre, épületrészekre terjed ki. Általánosságban elmondható, hogy 2026. évben építményadó fizetési kötelezettség terhelte azon adóalanyokat, akik vállalkozási célt szolgáló adótárggyal (építménnyel, épülettel/épületrésszel) rendelkeztek. A nem vállalkozási célt szolgáló építmények mentesülnek az adó alól.

Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül. Az adó alanya az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa, több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában adóalanyok, amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

Az adó alapja az önkormányzat döntésétől függően lehet:

- az építmény m^2-ben számított hasznos alapterülete, ebben az esetben az adó mértékének felső határa 1100 Ft/m^2/év, melyet 2005-től az önkormányzatok az inflációval növelhetik (adómaximum), vagy
- az építmény korrigált forgalmi értéke, ebben az esetben az adó mértékének felső határa a korrigált forgalmi érték 3,6%-a.

A hasznos alapterület szerint megállapított építményadó tekintetében a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 16. § a) bekezdése alapján az adómérték törvényi felső határa évi 1.100,- Ft/m^2**, az adómaximum 2027. január 1. napjától évi 3193,8,- Ft/m^2.**

Az Ör. 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adó mértéke 1.100,- Ft/m^2/év, ha az adótárgy hasznos alapterülete a 150 m^2-t nem haladja meg,

az Ör. 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján az adó mértéke 1.400,- Ft/m^2/év, ha az adótárgy hasznos alapterülete a 150 m^2-t meghaladja.

Az adó mértéke a 150 m^2 alatti adótárgyaknál 2019. óta változatlan, a 150 m^2 feletti adótárgyak esetén az adómérték 2025.01.01. napjától emelkedett 1.100,- Ft/m^2/évről 1.400,- Ft/m^2/évre.

Javasoljuk egy harmadik sáv bevezetését a differenciáltabb adóztatás érdekében, mely a 700 m^2-t meghaladó adótárgyakra vonatkozna. Továbbá egy külön magasabb adómérték bevezetését is javasoljuk az adótárgy rendeltetése alapján az alábbi építményekre:

- a hitelintézet céljára szolgáló,
- töltőállomás céljára szolgáló,
- autómosó céljára szolgáló,
- élelmiszerlánc céljára szolgáló,
- telekommunikációs szolgáltatási tevékenység céljára szolgáló,
- áramszolgáltatási tevékenység céljára szolgáló,
- vízszolgáltatási tevékenység céljára szolgáló,
- gázszolgáltatási tevékenység céljára szolgáló,
- az üzleti célt szolgáló gépjárműtároló céljára szolgáló építmények.

A rendelet a lakosság teherbíró képességét figyelembe véve mentességi szabályozást is tartalmaz, mely szerint mentes az adó alól a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze kivételével a földbe ásott pince, magánszemély tulajdonában álló lakás, feltéve, ha azt rendeltetésszerűen lakás céljára használják, magánszemély tulajdonában álló gépjárműtároló, külterületen a magánszemély tulajdonában álló építmény.

Az építményadó szabályozásának kialakításakor az önkormányzat kiemelt szempontként kezeli a lakosság adóterheinek mérséklését, valamint a gazdasági célú ingatlanhasználat arányos közteherviselését.

A nagy alapterületű, kereskedelmi, ipari és szolgáltatási célokat szolgáló ingatlanok jelentős gazdasági értéket képviselnek, üzleti tevékenységet szolgálnak, és használatuk során igénybe veszik a település infrastruktúráját és közszolgáltatásait.

Ezért indokolt lehet a jelentős gazdasági tevékenységet szolgáló ingatlanok adóztatásának differenciálása, oly módon, hogy a lakosság szociális védelme mellett a gazdasági szereplők arányosabb részt vállaljanak a települési közfeladatok finanszírozásából.

Indokolás

Általános indokolás

A Képviselő-testület a 2026. október 29. napján tartott testületi ülésén megtárgyalta a helyi adókról és a talajterhelési díj rendeletekről szóló tájékoztatót, mely alapján új helyi adókról szóló rendelet megalkotása vált célszerűvé (a négy rendelet helyett egy rendeletben).

A helyi önkormányzatokra vonatkozó önkormányzati szabályozás, továbbá az önkormányzati működés finanszírozásának gyökeres változása indokolttá teszi bevételi forrásaink felülvizsgálatát. Az új szabályozó rendszer a helyi önkormányzatoktól más irányú gondolkodást, a helyi gazdaság-tervezés új alapokra helyezését várja el. Ennek egyik fontos eleme a helyi adóztatás rendszerének újragondolása, az önkormányzati adóztatás lehetőségének bővítése.
Ez a lehetőség azonban többlet kötelezettséget is keletkeztet. A jogalkotó ugyanis elvárja, hogy a települések minden lehetséges erőforrást vonjanak be működésük biztonsága érdekében. Önkormányzatunk az elmúlt években mérsékelt adópolitikát folytatott. A gazdálkodás biztonsága, a helyi közszolgáltatások biztosítása, az önkormányzati feladatok ellátásához szükséges bevételek kiegészítése érdekében indokolt a helyi építményadó mértékének felülvizsgálata.

A helyi építményadót Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott 17/2015. (VIII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) szabályozza.

Az adókötelezettség az önkormányzat illetékessége területén lévő építményekre, így a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épületekre, épületrészekre terjed ki. Általánosságban elmondható, hogy 2026. évben építményadó fizetési kötelezettség terhelte azon adóalanyokat, akik vállalkozási célt szolgáló adótárggyal, (építménnyel, épülettel/épületrésszel) rendelkeztek. A nem vállalkozási célt szolgáló építmények mentesülnek az adó alól.
Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül. Az adó alanya az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa, több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában adóalanyok, amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

Az adó alapja az önkormányzat döntésétől függően lehet:
- az építmény m^2-ben számított hasznos alapterülete, ebben az esetben az adó mértékének felső határa 1100,- Ft/m^2/év, melyet 2005-től az önkormányzatok az inflációval növelhetik (adómaximum), vagy
- az építmény korrigált forgalmi értéke, ebben az esetben az adó mértékének felső határa a korrigált forgalmi érték 3,6%-a.

A hasznos alapterület szerint megállapított építményadó tekintetében a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 16. § a) bekezdése alapján az adómérték törvényi felső határa évi 1.100,- Ft/m^2**, az adómaximum 2027. január 1. napjától évi 3193,8,- Ft/m^2.**

Az Ör. 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adó mértéke 1.100,- Ft/m^2/év, ha az adótárgy hasznos alapterülete a 150 m^2-t nem haladja meg,
az Ör. 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján az adó mértéke 1.400,- Ft/m^2/év, ha az adótárgy hasznos alapterülete a 150 m^2-t meghaladja.

Az adó mértéke a 150 m^2 alatti adótárgyaknál 2019. óta változatlan, a 150 m^2 feletti adótárgyak esetén az adómérték 2025.01.01. napjától emelkedett 1.100,- Ft/m^2/évről 1.400,- Ft/m^2/évre.

Javasoljuk egy harmadik sáv bevezetését a differenciáltabb adóztatás érdekében, mely a 700 m^2-t meghaladó adótárgyakra vonatkozna. Továbbá egy külön magasabb adómérték bevezetését is javasoljuk az adótárgy rendeltetése alapján az alábbi építményekre:
- a hitelintézet céljára szolgáló,
- töltőállomás céljára szolgáló,
- autómosó céljára szolgáló,
- élelmiszerlánc céljára szolgáló,
- telekommunikációs szolgáltatási tevékenység céljára szolgáló,
- áramszolgáltatási tevékenység céljára szolgáló,
- vízszolgáltatási tevékenység céljára szolgáló,
- gázszolgáltatási tevékenység céljára szolgáló,
- az üzleti célt szolgáló gépjárműtároló céljára szolgáló építmények.

Az alábbi táblázatok az emelés várható bevételnövekményét tartalmazza:

Adótárgy	Összes hasznos alapterület (m^2)	100 Ft/m^2 emelés	200 Ft/m^2 emelés	300 Ft/m^2 emelés
150 m^2-t meg nem haladó építmények	8 906,16	890 616,00	1 781 232,00	2 671 848,00
150 m^2 - 700 m^2 közötti építmények	14 237,44	1 423 744,00	2 847 488,00	4 271 232,00
700 m^2 feletti építmények	17 125,33	1 712 533,00	3 425 066,00	5 137 599,00
Külön adómértékkel adózó építmények	8 018,49	801 849,00	1 603 698,00	2 405 547,00
Összesen:	**48 287,42**	**4 828 742,00**	**9 657 484,00**	**14 486 226,00**

Adótárgy	Összes hasznos alapterület (m^2)	100 Ft/m^2 emelés	200 Ft/m^2 emelés	300 Ft/m^2 emelés
150 m^2-t meg nem haladó építmények	9 713,02	971 302,00	1 942 604,00	2 913 906,00
150 m^2 - 700 m^2 közötti építmények	16 527,30	1 652 730,00	3 305 460,00	4 958 190,00
700 m^2 feletti építmények	22 047,10	2 204 710,00	4 409 420,00	6 614 130,00
Összesen:	**48 287,42**	**4 828 742,00**	**9 657 484,00**	**14 486 226,00**

A rendelet a lakosság teherbíró képességét figyelembe véve mentességi szabályozást is tartalmaz, mely szerint mentes az adó alól a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze kivételével a földbe ásott pince, magánszemély tulajdonában álló lakás, feltéve, ha azt rendeltetésszerűen lakás céljára használják, magánszemély tulajdonában álló gépjárműtároló, külterületen a magánszemély tulajdonában álló építmény.

Az építményadó szabályozásának kialakításakor az önkormányzat kiemelt szempontként kezeli a lakosság adóterheinek mérséklését, valamint a gazdasági célú ingatlanhasználat arányos közteherviselését.

A nagy alapterületű, kereskedelmi, ipari és szolgáltatási célokat szolgáló ingatlanok jelentős gazdasági értéket képviselnek, üzleti tevékenységet szolgálnak, és használatuk során igénybe veszik a település infrastruktúráját és közszolgáltatásait.

Ezért indokolt lehet a jelentős gazdasági tevékenységet szolgáló ingatlanok adóztatásának differenciálása, oly módon, hogy a lakosság szociális védelme mellett a gazdasági szereplők arányosabb részt vállaljanak a települési közfeladatok finanszírozásából.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a helyi adókról szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról szóló előterjesztést megtárgyalni és a döntést meghozni szíveskedjen.

Részletes indokolás

1. §

A bevezetett helyi adónemeket tartalmazza.

2. §

Az építményadó esetén az értelmező rendelkezéseket tartalmazza.

3. §

Az építményadó esetén az adóztatott adótárgyak körét állapítja meg.

4. §

Az adó alapját és mértékét írja elő.

5. §

Az építményadó alól mentes adótárgyakat tartalmazza.

6. §

Az adókötelezettség teljesítésére vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

7. §

A magánszemély kommunális adójának alapját és mértékét írja elő.

8. §

A helyi iparűzési adó mértékét tartalmazza.

9. §

Az idegenforgalmi adó alanyának meghatározását tartalmazza.

10. §

Az adó alapját határozza meg.

11. §

Az adó mértékét állapítja meg személyenként és vendégéjszakánként.

12. §

A nyilvántartás vezetési kötelezettségre vonatkozó szabályozásnak való megfeleltetést tartalmazza.

13. §

Az adóellenőrzéshez szükséges nyilatkozatok őrzéséről rendelkezik.

14.§

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

15. §

Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
a helyi adókról szóló …/2026. (XI. ...) önkormányzati rendeletéhez

a jogalkotásról szóló 2010. CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján.

1. **Társadalmi hatások**

A helyi építményadó mértéke emelkedik. Az építményadó növelése kettős társadalmi hatással jár: egyrészt stabilizálja a helyi közszolgáltatások finanszírozását, másrészt közvetlen vagy közvetett módon növeli a lakosság és a vállalkozások anyagi terheit

2. **Gazdasági, költségvetési hatások**

A helyi építményadóból származó bevételek növekednek. A rendelet megalkotása szükséges, mert az önkormányzati működés finanszírozása indokolttá teszi a bevételi források növelését. A rendelet megalkotásának elmaradása esetén az önkormányzat működéséhez szükséges források szűkülnek.
Az építményadó szabályozásának kialakításakor az önkormányzat kiemelt szempontként kezeli a lakosság adóterheinek mérséklését, valamint a gazdasági célú ingatlanhasználat arányos közteherviselését.

A nagy alapterületű, kereskedelmi, ipari és szolgáltatási célokat szolgáló ingatlanok jelentős gazdasági értéket képviselnek, üzleti tevékenységet szolgálnak, és használatuk során igénybe veszik a település infrastruktúráját és közszolgáltatásait.

Ezért indokolt lehet a jelentős gazdasági tevékenységet szolgáló ingatlanok adóztatásának differenciálása, oly módon, hogy a lakosság szociális védelme mellett a gazdasági szereplők arányosabb részt vállaljanak a települési közfeladatok finanszírozásából.

3. **Környezeti következmények**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatásai nincsenek.

4. **Egészségi következmények**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségre gyakorolt hatásai nincsenek.

5. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A helyi építményadó mértékének változásáról az adózóknak határozat kiadása szükséges.

6. **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye**

A kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárásában vizsgálja a jogalkotási, továbbá jogszabályon alapuló döntési és feladatellátási kötelezettségének teljesítését. A kormányhivatal indítványozhatja a helyi önkormányzat törvényen alapuló jogalkotási kötelezettsége elmulasztásának megállapítását. Amennyiben a helyi önkormányzat határidőn belül nem tesz eleget jogalkotási kötelezettségének, a kormányhivatal a határidő leteltét követő harminc napon

belül indítványozhatja önkormányzati rendelet vagy normatív határozat megalkotására való felhatalmazását.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Sajószentpéter, 2026. november 24.