



Martfű Város Polgármesterétől

5435 Martfű, Szent István tér 1.

tel: 56/450-222; fax: 56/450-853, e-mail: titkarsag@ph.martfu.hu

Előterjesztés

az építményadóról szóló 27/2006.(XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. november 27-i ülésére

Előkészítette: Takács-Gergely Andrea ügyintéző, Törökné Szabó Ildikó aljegyző

Véleményező: Pénzügyi, Ügyrendi és Városfejlesztési Bizottság

Döntéshozatal: minősített többség

Tárgyalás módja: nyilvános ülés

Látta: jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az infláció általános és tartós növekedése, a szolidaritási hozzájárulás évről évre emelkedő összege, a 2025. évre vonatkozóan elvonásra került helyi iparüzési adóbetétel többlete alapján megállapított (többszázad) összege, a Bunge Zrt.-nek a 2024. évről benyújtott adóbevallásában keletkezett túlfizetés összegének tárgyévben történő visszatérítése, valamint a 2022. évről benyújtott önellenőrzésében kimutatásra került túlfizetés összegének 2026. évben esedékes visszafizetése kapcsán szükségessé vált az önkormányzat bevételeinek növelése, amely a költségvetési egyensúly fenntartása érdekében többek között az építményadó mértékének emelését is szükségessé teszi.

Szolidaritási hozzájárulásként 2020. évben közel 24 millió forint, 2021. évben 153 millió forint, 2022. évben 198 millió forint, 2023. évben 310 millió forint, 2024. évben 423 millió forint került elvonásra, amely elvonás 2025. évben már több mint 474 millió forintot jelent.

A 2025. évtől elvonásra kerülő többszázad 44 millió forint összege, a Bunge Zrt. 2024. évi adóbevallásában szereplő túlfizetés 155 millió forint összegének tárgyévi visszafizetése, valamint a Bunge Zrt. által a 2022. évről benyújtott önellenőrzésében kimutatott 168 millió forint túlfizetés összegének 2026. évben esedékes visszatérítése tette szükségessé az önkormányzat bevételeinek növelését.

A kieső iparüzési adóbevételt másik helyi adónemből eredő bevétellel célszerű pótolni, amelyre az építményadó a legalkalmasabb.

2025. évtől hatályos rendeletünkben az építményadó emelkedése a 4. és 5. ipari övezetbe tartozó vállalkozókat és a kialakításra került 6. övezetbe tartozó nagyobb kereskedelmi egységek vállalkozóit érintette, míg az 1-3. övezetbe tartozó magánszemélyeket, figyelembe véve teherbíró képességüket nem érintette. Tárgyévben a vállalkozókat érintő és előző évben megemelt adó mértékének felülvizsgálata, valamint az 1-3. övezetbe tartozó a lakás céljára bejegyzett és használt épület vagy épületrész tulajdonosainak/használóinak részére megállapított építményadó felülvizsgálata vált szükségessé azzal, hogy az önkormányzatot sújtó elvonások 2026. évtől a költségvetésben kompenzálhatóak legyenek.

Martfű Város Önkormányzata költségvetési helyzetének javítása érdekében az alábbi adatokkal szemléltetjük a település mind a 6 övezetbe tartozó épületek és épületrészek után 2025. évtől megállapított építményadó összegét, illetve 2026. január 01. naptól az adó mértékének mind a magánszemélyeket, mind a vállalkozókat érintő emelésével a megállapításra kerülő adó összegét, valamint a lakás céljára bejegyzett és használt épület vagy épületrész tulajdonosai/használói által igénybe vehető kedvezmények, mentességek összegét.

Martfű Város Önkormányzata költségvetési helyzetének javítása érdekében 2026. évtől a település mind a 6 övezetében építményadó emelés várható a következők szerint:

Építményadó rendelet szerinti övezetek	Jelenlegi adómérték (Ft/m²/év)	Jövőben várható adómérték (Ft/m²/év)	Kedvezmény mértéke
1-3. övezet (lakossági és vállalkozói)	170,00	340,00	70%*
4. övezet (külső ipartelep)	2500,00	2625,00	nincs
5. övezet (Tisza Ipartelep)	750,00	788,00	nincs
6. övezet (KIK, PEPCO, DM, LIDL, volt SPAR épülete)	1000,00	1050,00	nincs

* 140 m² feletti ingatlan esetében 140 m²-ig 30%-os adókötelezettség, 140 m² feletti ingatlanrészre 100% adófizetési kötelezettség

Az adó mértéke az 1-3. övezetben 2015. óta nem változott. A tervezett emeléssel az 1-3. övezetben az adó mértéke az eddigi 170 Ft/m²/évről duplájára emelkedne, 340 Ft/m²/évre, a korábbi 50%-os kedvezmény helyébe 70%-os kedvezmény lépne, így az emelkedés mértéke a lakosságot minimális mértékben érintené. Az emelés mértéke az alábbiakban kerül bemutatásra:

140 m²-ig 70 %-os kedvezmény, felette teljes ár

	55 m ²	100 m ²	120 m ²	140 m ²	150 m ²	160 m ²
170 Ft/m ² /év	4675	8 500	10 200	23 800	25 500	17 000
340 Ft/m ² /év	5610	10 200	12 240	33 320	51 000	54 400
Különbség (Ft)	935	1 700	2 040	9520	25 500	37 400

A korábbi legfeljebb 60 m² alapterületben meghatározott kedvezmény, ami a 120 m² feletti ingatlanokra vonatkozott megszűnne.

Az ingatlan nyilvántartás adatai szerint 140 m² felett mindössze 32 ingatlan tulajdonosát érinti az értékhatár feletti 100%-os adózási mérték.

Jelentősebb mértékű (50%-os), emelkedés a 2 vagy több ingatlannal rendelkezőket, a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok tulajdonosait (pl.: üzletek), illetve az ebben a körzetben tevékenykedő vállalkozókat érintené. Az építményadó összege ebben a körzetben még mindig nem éri el a szintén a város központi részén, a Tisza Ipartelepen székhelyet, vagy telephelyet üzemeltető vállalkozók adófizetési kötelezettségét (750 Ft/m²/év).

Az emelés hatására az 1-3. övezetben a bevétel a korábbi 25.628.968 Ft/évről várhatóan 34.858.330 Ft/évre emelkedne, ami 36%-os emelkedést jelent évente (9.229.362 Ft).

A 4-6 övezetekben 2025. január 1-jétől került sor jelentősebb mértékű építményadó emelésre. 2026. január 1. napjától tervezetten inflációt követő, 5%-os adómérték emelést tervezünk. A bevétel alakulását a következő táblázat tartalmazza:

Övezetek	Jelenlegi építményadó bevétel (Ft)	Várható építményadó bevétel (Ft)
4. övezet (külső ipartelep)	171 430 225	180 001 737
5. övezet (Tisza Ipartelep)	45 009 750	47 260 238
6. övezet (Lidl, Pepco, DM, KIK, Spar épülete)	4 594 370	4 824 089
Összesen:	221 034 345	232 086 064

A tervezetben szereplő adómérték 2026. évtől történő alkalmazásával az építményadó-bevétel növekedésének alakulása:

1-3. övezetből eredő bevétel növekedés:	9.229.362 Ft
4. övezetből eredő bevétel növekedés:	8.571.512 Ft
5. övezetből eredő bevétel növekedés:	2.250.488 Ft
6. övezetből eredő bevétel növekedés:	229.719 Ft
Összes bevétel növekedés:	20.281.081 Ft

Tekintettel arra, hogy a rendelet módosításával helyi jogszabály készítéséről van szó a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 18. § (5) bekezdés értelmében a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.

A Jat. 17. § (1) bekezdése értelmében 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 Kormány tagja rendeletében meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz előkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez.

A (2) bekezdés értelmében 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.

Figyelemmel arra, hogy rendeletet alkot a Képviselő-testület Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 50. §-a értelmében minősített többség szükséges annak elfogadásához. A Mötv. 47. (2) bekezdése szerint:

*A javaslat elfogadásához az egyszerű többséget igénylő javaslat esetén a jelen levő önkormányzati képviselők, **minősített többséget igénylő javaslat esetén az önkormányzati képviselők több mint a felének igen szavazata szükséges.** A betöltetlen önkormányzati képviselői helyet a határozatképesség szempontjából betöltöttnek kell tekinteni.*

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és hozza meg döntését.

Martfű, 2025. november 11.

Dr. Papp Antal
polgármester

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (XI. 28.) önkormányzati rendelete

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének az építményadóról szóló 27/2006.(XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdése és 6. §-a felhatalmazása alapján

[2] az illetékességi területén a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek után bevezetett építményadó mértékének, valamint a lakás céljára bejegyzett és használt épület vagy épületrész alapterülete után igénybe vehető kedvezmények, mentességek mértékének emelése céljából a következőket rendeli el.

1. §

Az építményadóról szóló 27/2006.(XII.15.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az önkormányzat döntése alapján mentes az adó alól)

„a) a lakás céljára bejegyzett és használt épület vagy épületrész 140 m²-ig terjedő alapterülete törvény szerint adóköteles részének 70 %-a. A mentességet az adóalany a helyi adónyilvántartásban a nevén szereplő adótárgyai közül egy épület vagy épületrész után veheti igénybe;”

2. §

Az építményadóról szóló 27/2006.(XII.15.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdés a)–f) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az adó évi mértéke:)

- „a) az első övezetben: 340,- Ft,-/m²;
- b) a második övezetben: 340,- Ft,-/m²;
- c) a harmadik övezetben: 340,- Ft,-/m²;
- d) a negyedik övezetben: 2625,- Ft,-/m²;
- e) az ötödik övezetben: 788,- Ft,-/m²;
- f) a hatodik övezetben: 1050,-/m²;”

3. §

Az építményadóról szóló 27/2006.(XII.15.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény, valamint az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény rendelkezései az irányadók.”

4. §

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

Dr. Molnár György
jegyző

Dr. Papp Antal
polgármester

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének az építményadóról
szóló 27/2006.(XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló

.../2025.(....) önkormányzati rendelethez

Indokolás

A rendelet-módosítását az építményadó mértékének inflációt követő emelkedése, a lakás céljára bejegyzett és használt épület vagy épületrész után igénybe vehető kedvezmények, mentességek mértékének emelkedése, valamint a helyi rendelet jogszabályi hivatkozásainak pontosítása tette szükségessé.

A rendelet-tervezet indokolását a Nemzeti Jogszabálytár felületén közzé kell tenni.

Részletes indokolás

Az 1.§-hoz:

A lakás céljára bejegyzett és használt épület vagy épületrész után igénybe vehető kedvezmények, mentességek mértékét tartalmazza.

A 2.§-hoz:

A rendelet tervezet az adó mértékének övezetenként történő változását tartalmazza.

A 3.§-hoz:

A rendelet tervezetnek tartalmaznia kell a hivatkozott jogszabályok címének pontos megjelölését. A jogszabálysértő szabályozás megszüntetése, valamint a jogszabály egyértelmű és pontos megfogalmazása az egységes jogértelmezést segíti elő.

A 4.§-hoz

Hatályba lépő rendelkezést tartalmaz.

Hatásvizsgálat

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének az építményadóról szóló 27/2006.(XII.15) önkormányzati rendelet módosításáról szóló

.../2025.(....) önkormányzati rendelethez

1. Társadalmi-gazdasági, költségvetési hatása:

Az adó mértékének emelése a költségvetési hiányt kompenzálja, az adó emelésével növekvő adóbevétel az önkormányzat költségvetési egyensúlyának biztosítását szolgálja.

2. Környezeti és egészségi hatása, következményei:

A rendelet módosításának környezeti és egészségi hatása nincs.

3. Adminisztratív terhet befolyásoló hatás:

A kivetési iratok felülvizsgálata és az új határozatok kibocsátása jelentős adminisztratív terhet jelent.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége:

Az adóbevétel emelése a költségvetési hiányt hivatott megszüntetni.

5. A jogalkotás elmaradásának várható jogkövetkezményei:

Költségvetési bevételek elmaradása, az adóelvonás következtében keletkezett hiány a költségvetés egyensúlyát veszélyezteti. A jogszabály egyértelmű és pontos megfogalmazásnak hiányában a jogbiztonságot eredményező átláthatóság sérül.

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

Rendelkezésre állnak.