Szada Nagyközség Polgármestere
2111 Szada, Dózsa György út 88.
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Előterjesztés száma: **146/2026.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2026. november 18 -ai rendes,** nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	**Javaslat Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2015.(11.26.) számú, a helyi adókról szóló önkormányzati rendeletének módosítására**	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	dr. Lukács Adrienn jegyző	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető	
Törvényességért felelős:	dr. Lukács Adrienn jegyző	
Tárgyalja:	Pénzügyi Bizottság	
Javasolt meghívott:	-	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	minősített szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	nem	

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

I./ Előzmények és döntéshez szükséges információk

A helyi adómértékek felülvizsgálatának jogszabályi háttere

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.

A helyi adóztatás részletes szabályait a **helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény** (a továbbiakban: Htv.) határozza meg. A Htv. 1. § (1) bekezdése felhatalmazza a települési önkormányzat képviselő-testületét arra, hogy illetékességi területén önkormányzati rendelettel helyi adókat, valamint települési adókat vezessen be.

A Htv. 6. §-a rendelkezik az önkormányzat adómegállapítási jogköréről, amelynek keretében a Képviselő-testület jogosult a törvényben meghatározott helyi adók bevezetésére, a már bevezetett adók módosítására vagy hatályon kívül helyezésére, továbbá az egyes adónemek mértékének megállapítására. E jogkör gyakorlása során figyelemmel kell lenni a törvényben meghatározott felső határokra és az azok figyelembevételével számított adómaximumokra.

A Htv. 7. § c) pontja értelmében **az önkormányzat által megállapított adómérték nem haladhatja meg a törvény szerinti adómaximumot**. A Htv. 7. § g) pontja további követelményként rögzíti, hogy az adóalap fajtájának, az adómértékeknek, valamint az adómentességeknek és adókedvezményeknek összességükben igazodniuk kell a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok széles körét érintően azok teherviselő képességéhez.

A fentiek alapján az önkormányzatnak lehetősége van a hatályos helyi adómértékek felülvizsgálatára és indokolt esetben azok módosítására. A döntés előkészítése során ugyanakkor az adómértékek értékállóságának megőrzése mellett mérlegelni szükséges a helyi gazdasági környezetet, az adózók teherviselő képességét, valamint az önkormányzat feladatellátásához szükséges bevételek biztosítását.

A jelen előterjesztés célja a hatályos helyi adómértékek inflációs szempontú felülvizsgálata, valamint az esetleges módosítás szakmai és gazdasági megalapozása.

II. A döntéshez szükséges információk

A 2027. január 1-jétől érvényes maximálisan megállapítható helyi adómértékeket az alábbi valorizációs táblázat tartalmazza:

Adónem	Adómaximum (2027)
Építményadó (épület, épületrész után):	3.193,8 Ft/m^2
Telekadó:	580,7 Ft/m^2
Magánszemély kommunális adója	49.359,9 Ft/adótárgy
Idegenforgalmi adó (tartózkodási idő után):	871 Ft/fő/vendégéjszaka

A helyi adómértékek felülvizsgálatának indokolása

Szada Nagyközség Önkormányzatának költségvetésében a helyi adóbevételek meghatározó szerepet töltenek be. Az önkormányzat saját bevételeinek jelentős részét az építményadóból, a telekadóból, a magánszemélyek kommunális adójából, valamint a helyi iparűzési adóból származó bevételek biztosítják. Ezen adónemek helyi szabályait Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 7/2015. (XI. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) tartalmazza.

A helyi adómértékek felülvizsgálata során a Képviselő-testület a korábban ismertetett jogszabályi keretek között, különös tekintettel a Htv. 7. §-ában meghatározott korlátozásokra és követelményekre, mérlegeli az önkormányzat gazdálkodási szükségleteit, a helyi sajátosságokat, valamint az adóalanyok teherviselő képességét.

Az elmúlt években a helyi adóbevételek szerepe az önkormányzat működőképességének megőrzésében, a kötelező közfeladatok finanszírozásában, valamint a települési fejlesztések forrásainak biztosításában jelentősen felértékelődött.

A korábbi gépjárműadóból származó bevételek központi elvonása, a helyi iparűzési adót érintő jogszabályi változások, valamint az állami működési támogatások reálértékének csökkenése egyaránt kedvezőtlenül befolyásolták az önkormányzat gazdálkodási lehetőségeit.

Mindezek mellett az önkormányzatot terhelő szolidaritási hozzájárulás évről évre növekvő összege további jelentős pénzügyi terhet jelent. A hozzájárulás 2026. évi összege meghaladja a 350 millió forintot, amely számottevő forrást von el az önkormányzat feladatellátásától és fejlesztési lehetőségeitől.

A költségvetési mozgásteret tovább szűkíti a Versenyképes Járások Programhoz kapcsolódó fizetési kötelezettség, amely a helyi iparűzési adóbevétel növekményének meghatározott részét érinti, ezáltal csökkentve az önkormányzat által szabadon felhasználható forrásokat.

A bevételi lehetőségek korlátozottságával párhuzamosan az elmúlt években tapasztalt jelentős infláció az önkormányzat működési kiadásait is számottevően megemelte. Az energiaárak, a szolgáltatási díjak, az anyag- és beszerzési költségek, valamint a személyi jellegű ráfordítások növekedése tartós többletterhet jelent az önkormányzat és intézményei számára.

Az önkormányzat legutóbb 2023. január 1-jei hatállyal módosította a helyi adókról szóló rendeletében meghatározott adómértékeket, amely módosítás kizárólag a magánszemélyek kommunális adójának mértékét érintette.

Az azóta eltelt időszakban bekövetkezett infláció következtében a változatlan összegű helyi adómértékek reálértéke csökkent, miközben az önkormányzati feladatellátás költségei folyamatosan emelkedtek.

A fentiekre tekintettel indokolttá vált a hatályos helyi adómértékek felülvizsgálata, amelynek célja az adóbevételek értékállóságának részleges helyreállítása, az önkormányzat működőképességének hosszú távú biztosítása, valamint a költségvetési egyensúly fenntartása.

A felülvizsgálat során ugyanakkor kiemelt szempont az adózók teherviselő képességének figyelembevétele, az arányos adóztatás követelményének érvényesítése, valamint a helyi gazdasági és társadalmi sajátosságok mérlegelése.

Az adómértékek esetleges módosításának szakmai megalapozása érdekében az önkormányzat megvizsgálta a hatályos adómértékek inflációval korrigált értékét, amelynek számítási módszertanát és eredményét az előterjesztés következő fejezete mutatja be.

Az adómértékek inflációkövető felülvizsgálatának módszertana

Az Önkormányzat helyi adókról szóló rendeletének legutóbbi, adómértéket érintő módosítása 2023. január 1-jén lépett hatályba, amelyet a Képviselő-testület 2022 novemberében fogadott el.

Az adómértékek inflációkövető felülvizsgálata során 2021. évet tekintettük bázisévnek, figyelemmel arra, hogy a rendelet elfogadásának időpontjában a 2022. évre vonatkozó teljes éves inflációs adatok még nem álltak rendelkezésre.

A számítás során ezért a 2022–2025. évek inflációs adatait vettük figyelembe. A 2026. év inflációs adatait a kalkuláció nem tartalmazza, mivel a tárgyévre vonatkozó teljes éves, végleges statisztikai adatok még nem állnak rendelkezésre. Ennek megfelelően a kalkuláció négy teljes év inflációs hatását mutatja be, biztosítva az összehasonlíthatóságot és az egységes számítási módszertant.

Az inflációs korrekció alapjául a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett éves maginflációs mutatót alkalmaztuk.

A maginfláció alkalmazását az indokolja, hogy ez a mutató kiszűri az általános fogyasztóiár-indexből az egyes, jelentős és átmeneti áringadozásoknak kitett termékcsoportok hatását, ezáltal alkalmasabb lehet a tartósabb, mögöttes inflációs folyamatok bemutatására. Az önkormányzati adómértékek felülvizsgálata során ez különösen fontos szempont, mivel a cél nem az átmeneti árváltozások automatikus lekövetése, hanem az adómértékek reálértékében bekövetkezett változások hosszabb távú értékelése.

A KSH adatainak felhasználását indokolja továbbá, hogy a KSH Magyarország hivatalos statisztikai szerve, amely egységes és nyilvánosan hozzáférhető módszertan alapján teszi közzé az inflációs mutatókat. Az adatok alkalmazása így objektív, ellenőrizhető és szakmailag megalapozott számítási alapot biztosít az önkormányzati döntéshozatalhoz.

Fontos hangsúlyozni, hogy a maginfláció alkalmazása az Önkormányzat által választott számítási módszer, nem pedig jogszabály által kötelezően előírt adómérték-emelési index. A kalkuláció célja a hatályos adómértékek reálértékében bekövetkezett változások bemutatása, valamint az esetleges adómérték-módosítás szakmai és gazdasági megalapozása. Az inflációval korrigált értékek tájékoztató jellegűek, azok nem jelentenek automatikus adóemelési kötelezettséget, a tényleges adómértékek meghatározása továbbra is a Képviselő-testület döntési hatáskörébe tartozik, a vonatkozó jogszabályi keretek figyelembevételével.

A számítás során az egyes évek maginflációs rátáit egymásra épülően, kamatos növekedési módszerrel vettük figyelembe, ezáltal meghatározva a hatályos adómértékek 2022–2025. évi kumulált inflációval korrigált értékét.

A hatályos adómértékek és azok inflációval korrigált értékeinek összehasonlítását az alábbi táblázat mutatja be.

Évek	Maginfláció	Kommunális adó lakóházas	Kommunális adó telek	Építményadó	Telekadó
Bázis	100,00%	20 000	15 000	350	200
2022	115,70%	23 140	17 355	405	231
2023	118,20%	27 351	20 514	479	274
2024	104,60%	28 610	21 457	501	286
2025	104,60%	29 926	22 444	524	299
Kerekítés után		**30 000**	**22 500**	**550**	**300**

A fentiek alapján az alábbi módosítási javaslatokat terjesztjük elő:

1. **<u>Magánszemélyek kommunális adója</u>**

<u>Az adó mértékét érintő javaslatok:</u>

Jelenleg adókötelezettség alá esik az önkormányzat illetékességi területén lévő

a) magánszemély tulajdonában lévő lakás, üdülő, hétvégi ház,
b) nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga,
c) magánszemély tulajdonában lévő beépítetlen belterületi telek

Javasoljuk az adómértékek megemelését adótárgyanként, valamint lakásbérleti jogviszonyként, az alábbiak szerint:

a) magánszemély tulajdonában lévő lakás, üdülő, hétvégi ház esetében 20 000 Ft/évről, 30 000 Ft/évre,
b) nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga esetében 20 000 Ft/évről, 30 000 Ft/évre,
c) magánszemély tulajdonában lévő beépítetlen belterületi telek esetében 15 000 Ft/évről, 22 500 Ft/évre.

A magánszemélyek kommunális adója esetében a számítás alapját a 2023. január 1-jétől hatályos adómértékek képezik, amelyeket a Képviselő-testület 2022 novemberében állapított meg. A rendelet módosításának elfogadásakor a 2022. évre vonatkozó teljes éves inflációs adatok még nem álltak rendelkezésre, így azok hatása az akkor meghatározott adómértékek kialakításakor nem került figyelembevételre.

Erre tekintettel a jelenlegi felülvizsgálat során indokoltnak tartjuk a 2022. évi infláció figyelembevételét is, mivel annak hatása a korábbi adómérték-megállapítás során még nem érvényesült. A kalkuláció ezért a 2021. évet tekinti bázisévnek, és a 2022–2025. évek négy teljes évre vonatkozó maginflációs adatait veszi alapul, biztosítva egyúttal az egyes adónemekre alkalmazott számítási módszertan egységességét és összehasonlíthatóságát.

2. Építményadó

Az építményadó mértékének módosítására legutóbb 2018. január 1-jei hatállyal került sor. Ennek ellenére a jelenlegi felülvizsgálat során ezen adónem esetében is a 2021. évet tekintjük bázisévnek, és a 2022–2025. évek inflációs adatait vesszük figyelembe.

A számítási módszer alkalmazását egyrészt az egyes adónemekre vonatkozó felülvizsgálat egységes szempontrendszerének biztosítása, másrészt az indokolja, hogy az önkormányzat 2022-ben az építményadó mértékét is felülvizsgálta, és annak változatlanul hagyásáról döntött. A 2022. évi felülvizsgálat eredményét jelen kalkuláció során elfogadott kiindulási állapotnak tekintjük, ezért a 2018 óta eltelt teljes időszak inflációs hatását nem érvényesítjük.

A választott módszertan biztosítja, hogy valamennyi érintett adónem esetében azonos időszakra vonatkozó, összehasonlítható inflációs korrekció alapján történjen az adómértékek felülvizsgálata.

Jelenleg adóköteles az önkormányzat illetékességi területén a Htv. 11. (1) bekezdésében meghatározott építmény.
Az adó alapja az építmény m^2-ben számított hasznos alapterülete.

Az adó mértéke:

(1) az 500 m^2-t meghaladó hasznos alapterületű építmény esetén 350 Ft/m^2/év;
(2) az 500 m^2-t meg nem haladó hasznos alapterületű építmény esetén 0 Ft/m^2/év.

Mentes az adó alól a magánszemély tulajdonában lévő azon építmény, amelyet kommunális adó fizetési kötelezettség terhel.

A fentiek alapján javasoljuk az építményadó jelenlegi mértékének 350 Ft/m^2/év összegről 550 Ft/m^2/év összegre való emelését.
Így a következők szerint alakulna:
Az adó mértéke:

(1) az 500 m2-t meghaladó hasznos alapterületű építmény esetén 550 Ft/m2/év;
(2) az 500 m2-t meg nem haladó hasznos alapterületű építmény esetén 0 Ft/m2/év.

Mentes az adó alól a magánszemély tulajdonában lévő azon építmény, amelyet kommunális adó fizetési kötelezettség terhel.

3. Telekadó

A telekadó mértékének módosítására legutóbb 2018. január 1-jei hatállyal került sor. Ennek ellenére a jelenlegi felülvizsgálat során ezen adónem esetében is a 2021. évet tekintjük bázisévnek, és a 2022–2025. évek inflációs adatait vesszük figyelembe.

A számítási módszer alkalmazását egyrészt az egyes adónemekre vonatkozó felülvizsgálat egységes szempontrendszerének biztosítása, másrészt az indokolja, hogy az önkormányzat 2022-ben a telekadó mértékét is felülvizsgálta, és annak változatlanul hagyásáról döntött. A

2022. évi felülvizsgálat eredményét jelen kalkuláció során elfogadott kiindulási állapotnak tekintjük, ezért a 2018 óta eltelt teljes időszak inflációs hatását nem érvényesítjük.

A választott módszertan biztosítja, hogy valamennyi érintett adónem esetében azonos időszakra vonatkozó, összehasonlítható inflációs korrekció alapján történjen az adómértékek felülvizsgálata.

Jelenleg adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek.

Az adó alapja: a telek m^2-ben számított területe.

Az adó mértéke:

a) 20.000 m^2-t (2 Ha-t) meghaladó, az ingatlan nyilvántartási adatok alapján a művelési ága szerint kivett besorolású telek, valamint kivett út besorolású telek 200 Ft/m^2/év
b) abban az esetben, amennyiben a telek része vagy egésze az ingatlan nyilvántartási adatok alapján természetvédelmi területnek minősül, az adó mértéke 10 Ft/m^2/év
c) a 20.000 m^2-t (2 Ha-t) meg nem haladó, az ingatlan nyilvántartási adatok alapján a művelési ága szerint kivett besorolású telek, valamint kivett út besorolású telek 0,-Ft/ m^2/év.

Javasoljuk a 20.000 m^2-t (2 Ha-t) meghaladó, az ingatlan nyilvántartási adatok alapján a művelési ága szerint kivett besorolású telek, valamint kivett út besorolású telkek telekadó mértékének 200 Ft/m^2/év összegről 300 Ft/m^2/**év** összegre való emelését.

Így a következők szerint alakulna:
Az adó mértéke:

a) 20.000 m^2-t (2 Ha-t) meghaladó, az ingatlan nyilvántartási adatok alapján a művelési ága szerint kivett besorolású telek, valamint kivett út besorolású telek 300 Ft/m^2/év

b) abban az esetben, amennyiben a telek része vagy egésze az ingatlan nyilvántartási adatok alapján természetvédelmi területnek minősül, az adó mértéke 10 Ft/m^2/év

c) a 20.000 m^2-t (2 Ha-t) meg nem haladó, az ingatlan nyilvántartási adatok alapján a művelési ága szerint kivett besorolású telek, valamint kivett út besorolású telek 0,-Ft/ m^2/év.

Várható adómérték változás hatása:

Adónemek	jelenlegi adómérték 2026. év	jelenlegi adóelőírás /Ft/	helyi adók korrigált inflációkövető számítás szerint		Korrigált adóbevétel /Ft/
			adómérték	adó összege	
Kommunális adó					
2279 db /lakóházas ingatlan/	20 000 Ft/év	45 580 000	30 000 Ft/év	68 370 000	**22 790 000**
504 db/ telek/	15 000 Ft/év	7 560 000	22 500 Ft/év	11 340 000	**3 780 000**
Építményadó /22 db/	350 Ft/m2/év	27 524 476	550 Ft/m2/év	43 252 748	**15 728 272**
Telekadó /5 db/	200 Ft/m2/év	43 162 550	300 Ft/m2/év	64 743 825	**21 581 275**
Összesen:		**123 827 026**		**187 706 573**	**63 879 547**

A javasolt adómérték-módosítások várható költségvetési hatását a fenti táblázat mutatja be. A jelenlegi adóalanyok és adóalapok változatlanságát feltételezve az érintett adónemek éves adóelőírásának összege 123 827 026 Ft-ról 187 706 573 Ft-ra emelkedhet, amely összesen 63 879 547 Ft, megközelítőleg 51,6%-os növekményt jelent. A ténylegesen realizálható bevétel nagyságát az adóalanyok és adóalapok változása, valamint az adófizetési kötelezettségek teljesítése is befolyásolhatja.

Tájékoztatásul szükséges megjegyezni, hogy Szada Nagyközségben a helyi iparűzési adó mértéke jelenleg a törvény által megengedett maximális, 2%-os mértékben került meghatározásra, amelynek alapját a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) 39. §-a szerint megállapított adóalap képezi.

Az önkormányzat helyi adóbevételeinek túlnyomó része a helyi iparűzési adóból származik, ezért annak alakulása meghatározó jelentőséggel bír a nagyközség költségvetési egyensúlya és hosszú távú pénzügyi stabilitása szempontjából. A település fenntartható fejlődésének és gazdasági versenyképességének biztosítása érdekében kiemelt cél a helyben működő vállalkozások megtartása, működési feltételeik támogatása, valamint új vállalkozások letelepedésének ösztönzése.

A jelenlegi felülvizsgálat keretében további adónemeket érintő módosításra nem teszünk javaslatot.

A fentiek alapján a csatolt rendelet-tervezetet terjesztem a tisztelt Képviselő-testület elé.

Az előterjesztés mellékletei:

- valorizációs tábla

Az előterjesztésben foglaltak alapján, kérem a mellékelt rendelet-tervezet megtárgyalását és elfogadását.

Szada, 2026.11.06.

Pintér Lajos
polgármester