

Budaörs Város Önkormányzat

Polgármestere

## ELŐTERJESZTÉSE

a Képviselő-testület 2024. november 20-ai,  
valamint a Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottság és az Ügyrendi és  
Előkészítő Bizottság novemberi ülésére

Ügyiratszám: XVIII/35338-1/2024.

**Tárgy: Budaörs Város Önkormányzata építményadóról szóló 11/1991. (VII.26.)  
önkormányzati rendeletének módosításáról.**

*Az előterjesztés tárgyalása Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelete (a  
továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése és 58. §-a alapján nyilvános ülésen történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tisztelt Bizottságok!**

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. §-ának c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy az adó mértékét az e törvényben meghatározott felső határokra, illetve a fogyasztói árszínvonal változásai szorzatával növelt összegére figyelemmel megállapítsa, illetve kedvezményeket vezessen be. A Htv. 7. § c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy az általa bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál. 2025. január 1-jétől építményadóban 2950,1 Ft/m<sup>2</sup> lesz az adómaximum.

Az adó mértékének növelésekor kiemelt figyelemmel kell lenni a helyi sajátosságokra, az önkormányzat gazdálkodási követelményeire, valamint az adóalanyok teherbíró képességére.

A településen az építményadó mértéke építményfajtánként került megállapításra, melyet a Képviselő-testület 2018. év óta nem módosított. Az adó mértékek az adómaximumhoz képest alacsony szinten állnak, ezért javaslom a gazdasági tevékenységet szolgáló építményfajták adó mértékének alábbiak szerinti emelését:

- kereskedelmi egység (üzlet, iroda, stb.) adó mértékét 950 Ft/m<sup>2</sup>-ről 1400 Ft/m<sup>2</sup>-re,
- szállásépület adó mértékét (szálloda, hotel, stb.) 1100 Ft/m<sup>2</sup>-ről 1400 Ft/m<sup>2</sup>-re,
- egyéb nem lakás céljára szolgáló épület adó mértékét (üzem, csarnok, gyár, műhely, szerviz, raktár stb.) 1100 Ft/m<sup>2</sup>-ről 1400 Ft/m<sup>2</sup>-re.

A fent megjelölt építményfajták adó mértékének emelését követően az előterjesztés készítésének időpontjában az adó nyilvántartásban szereplő adatok alapján az alábbi táblázatban rögzítettek szerint 426 132 991 Ft. többletbevétel várható.

Építményadó bevételek					
	terület (m <sup>2</sup> )	adómérték 2024	várható bevétel 2024	adómérték 2025	várható bevétel 2025
kereskedelmi egység	547 725,79	950 Ft	520 339 501 Ft	1 400 Ft	766 816 106 Ft
szállásépület	11 368,62	1 100 Ft	12 505 482 Ft	1 400 Ft	15 916 068 Ft
egyéb nem lakás céljára szolgáló épület	587 486,00	1 100 Ft	646 234 600 Ft	1 400 Ft	822 480 400 Ft
összesen	1 146 580,41		1 179 079 583 Ft		1 605 212 574 Ft

A fenti adótárgyak adómértékének emelése főleg vállalkozásokat, illetve olyan magánszemélyeket érint, akik a tulajdonukat képező ingatlanokat hasznosítják. Budaörs a gazdasági tevékenységet végző vállalkozások számára a főváros közelsége, a jól kiépített közlekedési lehetőségek, infrastruktúra és a helyi iparüzési adó mértékének évek óta a maximális 2 % alatti (1,9 %) mértéken tartása okán vonzó település. Az elmúlt években a gazdaság teljesítőképességét befolyásoló világjárvány, háborús helyzet és a magas infláció ellenére a Budaörsre települt vállalkozások jól prosperáltak, ezért a javasolt adómérték emelés további működésükre nem jelent túlzó megterhelést, a többletbevétel a költségvetés stabilitását biztosítja.

Az előterjesztésnek része egy technikai módosítási javaslat is, melyben a társas garázsra (teremgarázs) és az osztatlan közös tulajdonú ingatlanokra vonatkozó adóztatási szabályok kerülnek pontosításra.

#### A javaslat elfogadása esetén az alábbi rendelet módosítása szükséges:

- Az építményadóról szóló 11/1991. (VII.26.) önkormányzati rendelet

#### Határozati javaslat a Bizottságok részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Ügyrendi és Előkészítő Bizottsága, valamint Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja az építményadóról szóló 11/1991. (VII.26.) önkormányzati rendelet módosítását az előterjesztés melléklete szerint.

*A határozathozatal az SZMSZ 60. §-a és 37. § (2) bekezdése a) pontja alapján **minősített többséggel**, az SZMSZ 60. §-a és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

#### Rendeletalkotási javaslat a Képviselő-testület részére:

A megalkotandó rendelet-tervezet az előterjesztés melléklete.

*A rendeletalkotáshoz az SzMSz 37. § (2) bekezdés a) pontja alapján **minősített többség**, 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazás** szükséges.*

**Budaörs, 2024.11.11.**

Wittinghoff Tamás  
polgármester

Előterjesztést készítette:

Adóiroda: Kisgergelyné Matisz Katalin

EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva. GYR/K.K.

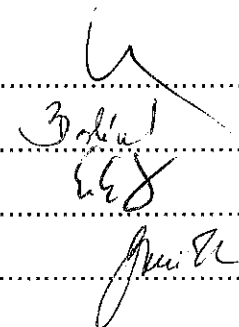
Látta:

Polgármesteri Kabinet:

Pénzügyi Iroda:

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

  
.....  
.....  
.....  
.....

*Melléklet:*      1. előzetes hatásvizsgálat  
                     2. rendelet-tervezet

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a értelmében a jogszabályok előkészítőjének előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérnie a szabályozás várható következményeit.

#### **Előzetes hatásvizsgálat**

- Társadalmi hatás: A gazdasági célra használ, illetve hasznosított ingatlan tulajdonnal rendelkező adózók adóterheiben növekedést eredményez.
- Gazdasági és költségvetési hatása: Az építményadó adómértékeinek emelésével az önkormányzati költségvetés bevétele növelhető.
- A rendeletnek közvetlen környezeti, egészségi hatása, egészségügyi következménye nincs.
- A tervezetnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Az adómérték növelése az adminisztratív terheket az év első negyedévében jelentős mértékben megemeli, mivel az adómértékek változása miatt az adózók részére, az érintett adótárgyakra vonatkozóan hivatalból új határozatot kell kibocsátani.
- A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye: A jelenlegi rendeletmódosítás az önkormányzat gazdálkodásának egyensúlyát, az önkormányzati feladatok ellátásának költségvetési forrását kívánja biztosítani. A jogalkotás elmaradásának közvetlen jogi, felügyeleti következménye nincs.
- A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A szükséges feladatok elvégzése jelentős többletfeladatot ró az Adóiroda munkatársaira. A kézbesítendő határozatok elkészítéséhez a technikai eszközök rendelkezésre állnak. A határozatokat hivatalos iratként, magánszemélyeknek tértivevényes küldemény formájában kell megküldeni, mely postaköltség növekedést eredményez. A többletköltségek betervezése indokolt.

## Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

### az építményadóról szóló 11/1991. (VII.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budaörs Város Önkormányzatának 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 következőket rendeli el.

#### 1. §

(1) Az építményadóról szóló Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 11/1991 (VII.26.) önkormányzati rendelete 6. § (1) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(A vállalkozó, valamint a magánszemély tulajdonát képező, üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze kivételével mentes az építményadó alól.)*

- „a) egy, az ingatlan-nyilvántartásban a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) szerinti lakás megnevezéssel nyilvántartott építmény 150 m<sup>2</sup> hasznos alapterülete – a gépjármű-tárolásra szolgáló építmény kivételével –, valamint az e lakáshoz tartozó egyéb építmény(ek) összesen 150 m<sup>2</sup> hasznos alapterülete;
- b) egy gépjármű-tárolásra szolgáló épület/épületrész (a továbbiakban együtt: építmény) 50 m<sup>2</sup> hasznos alapterülete, valamint a társas garázs (teremgarázs) esetén az adóalany tulajdoni hányadára eső 50 m<sup>2</sup> hasznos alapterület.”

(2) Az építményadóról szóló Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 11/1991 (VII.26.) önkormányzati rendelete 6. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Amennyiben az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott

- a) építmény hasznos alapterülete meghaladja az 50 m<sup>2</sup>-t, akkor az adófizetési kötelezettség az építmény
- b) társas garázs (teremgarázs) esetén a tulajdoni hányadra eső hasznos alapterület meghaladja az 50 m<sup>2</sup>-t, akkor az adófizetési kötelezettség a társas garázsban az adózó tulajdoni hányadára eső teljes hasznos alapterülete után áll fenn.”

(3) Az építményadóról szóló Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 11/1991 (VII.26.) önkormányzati rendelete 6. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanok esetén, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonosok az ingatlanon elhelyezkedő összes építményre vonatkozóan a tulajdoni hányadaik arányában az adóalanyok. Amennyiben az ingatlan-nyilvántartásban az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanon több lakás vagy egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény került bejegyzésre, abban az esetben az adótárgyak száma megegyezik a bejegyzett építmények számával.”

#### 2. §

Az építményadóról szóló Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 11/1991 (VII.26.) önkormányzati rendelete 11. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

## „11. §

Az adó évi mértéke:

- a) építmények tekintetében,
  - aa) 30 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meg nem haladó üdülő, külterületen (zártkertben) elhelyezkedő gazdasági épület esetén 150 Ft/m<sup>2</sup>, amennyiben az adó alanya magánszemély;
  - ab) 30 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meghaladó üdülő, külterületen (zártkertben) elhelyezkedő gazdasági épület esetén 400 Ft/m<sup>2</sup> a teljes hasznos alapterület után, amennyiben az adó alanya magánszemély;
  - ac) üdülő, külterületen (zártkertben) elhelyezkedő gazdasági épület esetén 400 Ft/m<sup>2</sup>, amennyiben az adó alanya vállalkozó;
  - ad) lakás és lakáshoz tartozó egyéb építmény(ek) esetén 700 Ft/m<sup>2</sup>;
  - ae) gépjármű-tárolásra szolgáló építmény, társas garázs (teremgarázs) esetén 700 Ft/m<sup>2</sup>;
  - af) kereskedelmi egység esetén (üzlet, vendéglátóipari egység, iroda, műterem, rendelő, kórház, gyógyszerár, egyéb kereskedelmi egység) 1 400 Ft/ m<sup>2</sup>;
  - ag) szállásépület esetén (szálloda, hotel, panzió, fogadó, motel, szálló, vendégház, egyéb szállás épület) 1 400 Ft/m<sup>2</sup>;
  - ah) egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény esetén (üzem, csarnok, gyár, műhely, szerviz, raktár, pince, présház, egyéb nem lakás rendeltetésű építmény, belterületi gazdasági építmény) 1 400 Ft/m<sup>2</sup>.”

## 3. §

Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba.

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**dr. Bocsi István**  
jegyző