ELŐTERJESZTÉS

Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének november …. tartandó nyílt ülésére

- **Tárgy: Előterjesztés a helyi adókról szóló 14/2014. (XI.28.) önkormányzati rendelet módosításáról (HÉSZ övezetek szerinti differenciálás)**
- **Készítette: Báró Béla jegyző**
- **Előterjesztő: Hebling Zsolt polgármester**
- **Véleményező Bizottság: Pénzügyi Bizottság**

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) felhatalmazása alapján az önkormányzatok jogosultak a helyi sajátosságok figyelembevételével alakítani adópolitikájukat. Településünk fejlődése, valamint a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szerinti területhasznosítási célok szükségessé teszik, hogy a telekadó és az építményadó mértéke kövesse az egyes ingatlanok valós infrastrukturális, beépíthetőségi és funkcionális értékét.

A jelen módosítás célja a méltányosabb közteherviselés kialakítása azáltal, hogy a prémium fekvésű üdülőövezeti (Balaton-part közeli) és a kereskedelmi-gazdasági célú területek az állandó lakosok lakókörnyezetét képező lakóövezetekhez képest eltérő, differenciált adótétel alá essenek. A HÉSZ szerinti övezeti lehatárolás objektív alapul szolgál a jogszabályi differenciáláshoz, kizárva a szubjektív mérlegelést.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a rendelet-tervezet elfogadására.

INDOKOLÁS

(a jogalkotásról szóló 2010. évi C. törvény 18. §-a alapján)

Általános indokolás

A rendeletmódosítás elsődleges célja az adóterhek igazságosabb elosztása. A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szerinti építési övezetek meghatározzák a telkek beépíthetőségét, funkcióját és ezáltal azok piaci, valamint használati értékét. A jelenlegi egységes vagy kevésbé tagolt adórendszer nem tükrözi megfelelően ezeket a különbségeket.

A módosítás bevezeti a kétosztatú adóövezeti rendszert mind az építményadó, mind a telekadó esetében. Ez lehetővé teszi, hogy a turisztikai célú (üdülő), valamint a lakóövezetek eltérő adóterhet viseljenek, támogatva az önkormányzat stabil gazdálkodását és a helyi lakosság védelmét.

Részletes indokolás

- Az 1. §-hoz (Építményadó módosítása): A rendelkezés a hasznos alapterület alapú építményadót alakítja át HÉSZ övezetek szerint. Az állandó lakhatásra szolgáló lakóterületek (Lke, Lf) a 71-es út feletti falusias területek kedvezőbb elbírálás alá esnek, míg a magasabb terhelést jelentő 71 es út melletti és attól déli irányban található „Vízparti területek” és jelentős idegenforgalmi hasznot realizáló üdülőövezetek (Üü, Vk10, K-Ki-1,2 Vk-9), valamint a gazdasági idegenforgalmi tevékenységet kiszolgáló területek (ÜÜ-5) magasabb adósávba

kerülnek. Szabályozza továbbá az osztott besorolású telkeken álló épületek adóztatási rendjét.

- A 2. §-hoz (Telekadó módosítása): A telekadó mértékét igazítja a HÉSZ övezetekhez. A nagyszámú lakás építésére alkalmas 71-es út melletti panorámás területek adóját magasabban adómértékkel állapítja meg a rendelet a többi telekhez képest. Rögzíti az osztott besorolású telkek területarányos adószámítási módszerét.
- A 3. §-hoz (Záró rendelkezések): A rendelet hatálybalépését 2027. január 1. napjában határozza meg, eleget téve a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXI. törvény azon rendelkezésének, amely tiltja a fizetési kötelezettséget szigorító adórendeletek év közbeni hatálybalépését.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

(a jogalkotásról szóló 2010. évi C. törvény 17. §-a alapján)

A helyi adókról szóló 14/2014. (XI.28.) önkormányzati rendelet módosításához:

Hatásvizsgálati szempont	**Értékelés és megállapítások**
1. Társadalmi hatások	**A lakó és -üdülőövezetben élők adóterhei stabilak maradnak míg a 71-es út melletti és a 71-es út és a Balaton közötti lakóparkok és gazdasági egységek terhei a vagyoni helyzetükhöz és az ingatlanhasznosítási lehetőségeikhez mérten növekednek, növelve a helyi lakosság igazságosságérzetét.**
2. Gazdasági, költségvetési hatások	**Az adónemek differenciálása Alsóörs Község Önkormányzatának saját forrású adóbevételeit tervezhetően növeli. A többletbevétel fedezetet biztosít a turisztikai infrastruktúra fenntartására és a helyi közszolgáltatások fejlesztésére.**
3. Környezeti és egészségi hatások	**Közvetlen egészségi hatása nincs. Környezeti hatása pozitív: a beépítésre nem szánt (zöld, erdő, mezőgazdasági) övezetek alacsony adóztatása ösztönzi a zöldfelületek megtartását, míg a beépítetlen belterületi telkek adóztatása a rendezett településkép kialakulását segíti elő.**
4. Adminisztratív terhek	**Az adóosztály számára a HÉSZ-kódok ellenőrzése és az adóalanyok övezeti átsorolása a bevezetés évében egyszeri adminisztrációs többletmunkát jelent. A nyilvántartás informatikai frissítése után a folyamat automatizálhatóvá válik a földhivatali adatok és a szabályozási terv alapján.**
5. Jogalkotás időszerűsége	**A módosítás elengedhetetlen a település aktuális vagyoni helyzetének stabilizálásához és a HÉSZ célrendszerének támogatásához.**
6. Végrehajtás feltételei	**A végrehajtás személyi és tárgyi feltételei az Alsóörsi Közös Önkormányzati Hivatal Adócsoportjánál rendelkezésre állnak.**

Rendelet-tervezet

Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (...) önkormányzati rendelete
a helyi adókról szóló 14/2014. (XI.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja Alsóörs község közigazgatási területére vonatkozóan az építményadó és a telekadó, tekintetében a méltányosabb közteherviselés kialakítása azáltal, hogy a prémium fekvésű üdülőövezeti a 71-es főközlekedési út melletti és attól déli irányba lévő Balaton-part közeli kereskedelmi-gazdasági, lakópark célú területek az állandó lakosok lakókörnyezetét képező lakóövezetekhez képest eltérő, differenciált adótétel alá essenek. A HÉSZ szerinti övezeti lehatárolás objektív alapul szolgál a jogszabályi differenciáláshoz.

[2] Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében, 2. §-ában és 6. §-ában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 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. § A helyi adókról szóló 14/2014. (XI.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. § [Az építményadó mértéke]
(1) Az adó évi mértéke az építmény hasznos alapterülete alapján, a Helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 7/2005.(XI.11.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: HÉSZ) rögzített övezeti besorolástól függően differenciáltan, az alábbiak szerint alakul:

a) **I. adóövezetben:** A 71-es számú főút melletti Üdülőházas üdülőterület, különleges területek, központi vegyes területek közül az LK-5, ÜÜ-5, ÜÜ-8, K-KI1, K-KI2,VK-5, VK-6,VK-9,VK-10, övezetbe sorolt építmények, valamint az ÜÜ-7 övezetben található társasházi lakások esetén: **[2000]** Ft/m².

b) I**I. adóövezetben:** A lakóterületek (Lke, Lf), valamint egyéb, az a) pontban fel nem sorolt övezetekben lévő ingatlanok esetén: **1200** Ft/m²;

(2) Amennyiben egy ingatlan a hatályos szabályozási terv szerint osztott besorolású (több övezetet is érint), az építményadó mértékét az építmény fizikai elhelyezkedése szerinti övezeti besorolás alapján kell megállapítani.”

2. § A Rendelet 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„8 § [A telekadó mértéke]

(1) Az adó évi mértéke a telek m²-ben számított területe alapján, Alsóörs Község hatályos Helyi Építési Szabályzatában (HÉSZ) rögzített övezeti besorolástól függően differenciáltan, az alábbiak szerint alakul:

a) **I**. **adóövezetben:** A Kisvárosias lakóterület (Lk-1),) övezeteibe tartozó telkek esetén: **600 Ft**/m²;

b**) II. adóövezet**: A lakóterületek (Lke, Lf), valamint egyéb, az a) pont hatálya alá nem tartozó övezetekhez tartozó ingatlanok esetén: **200** Ft/m²;

(2) Osztott besorolású telek esetén az adót a telek területének az egyes övezetekbe eső m²-arányos megosztása szerint, az adott övezetre vonatkozó adómértékek külön-külön történő alkalmazásával kell kiszámítani.”

3.§ A Rendelet 11. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„11. § A tartózkodás utáni idegenforgalmi adó mértéke: 700 Ft/fő/vendégéjszaka.”

4. § (1) Ez a rendelet 2027. január 1-jén lép hatályba.

Alsóörs, 2026. 11.02.