



Telki Község Önkormányzata  
2089 Telki, Petőfi u.1.  
Telefon: (06) 26 920 801  
E-mail: [hivatal@telki.hu](mailto:hivatal@telki.hu)  
[www.telki.hu](http://www.telki.hu)

## ELŐTERJESZTÉS

### A KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2022. október 10-i rendes ülésére Telki Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi adókról szóló rendeleteinek felülvizsgálata

<b>A napirendet tárgyaló ülés dátuma:</b>	<b>2022. 10.10.</b>
<b>A napirendet tárgyaló ülés:</b>	<b>Képviselő-testület, Pénzügyi Bizottság</b>
<b>Előterjesztő:</b>	<b>Deltai Károly polgármester</b>
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	<b>dr. Lack Mónika jegyző</b>
<b>A napirendet tárgyaló ülés típusa:</b>	<b>nyílt / zárt</b>
<b>A napirendet tárgyaló ülés típusa:</b>	<b><u>rendes</u> / rendkívüli</b>
<b>A határozat elfogadásához szükséges többség típusát:</b>	<b><u>egyszerű</u> / minősített</b>
<b>A szavazás módja:</b>	<b><u>nyílt</u> / titkos</b>

**1. Előzmények, különösen az adott tárgykörben hozott korábbi testületi döntések és azok végrehajtásának állása:**

**2. Jogszabályi hivatkozások:**

**3. Költségkihatások és egyéb szükséges feltételeket, illetve megteremtésük javasolt forrásai:**

A költségvetésben biztosított pénzügyi források

**4. Tényállás bemutatása:**

#### I. fejezet

#### Helyzetelemzés

##### 1. Villamosenergia és gázenergia díjai és költségei

A kedvezőtlen gazdasági környezeti változások, valamint az elhúzódó orosz-ukrán háború miatt drasztikusan megemelkedtek az energiaárak Európában, energiaválság alakult ki, Magyarország Kormánya energia-veszélyhelyzetet hirdetett ki.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet ideje alatt az egyetemes szolgáltatásra jogosultak körének meghatározásáról szóló 217/2022 (VI.17.) számú kormányrendelettel év közben változtatta meg az egyetemes villamosenergia szolgáltatásra és az egyetemes gázszolgáltatásra jogosult fogyasztók körét. A rendelet értelmében 2022. augusztus 1-től az önkormányzat által fenntartott intézmények már nem jogosultak az egyetemes szolgáltatás keretében villamosenergia és gáz vételezésére, számukra a rendelet egy új jogintézményt, az ún. „végső menedékes szolgáltatást” vezette be a 2022.12.31-ig terjedő időszakra, melynek árai magasabbak az egyetemes szolgáltatás keretében elérhető áraknál.

Ezzel az önkormányzatok energiaellátásáért fizetendő díjak drasztikusan megemelkedtek.

A rezsinövekedés terhei egyik napról a másikra szakadtak nem csak a lakosság, a cégek, hanem az önkormányzatok nyakába is.

Azzal együtt, hogy az említett végső menedékes státusz 2022. december 31. napjával meg fog szűnni, a 2023. január 1-től érvényes villamosenergia, valamint gázdíjak jelenleg még nem ismertek.

Konkrét energiadíj-növekedés mértéke egyelőre még csak becsülhető mértékű, de már most látni lehet, hogy mindez az önkormányzatok költségvetési forrásaihoz képest rendkívüli megterhelést fog jelenteni a legtöbb

önkormányzat részére. Ez azt jelenti, hogy a rezsiköltségek kigazdálkodása Telki önkormányzata esetében meg fogja haladni teherbíró képességünket. Kormányzati kompenzáció nélkül a helyzet kezelhetetlen.

**Önkormányzatunk intézményhálózatának rezsiköltségei, jelen ismereteink alapján, 2023. évben közel 100 millió forinttal fognak megemelkedni.**

**( tájékoztatóként a 2021. lezárt év adatait közöljük)**

<b>Intézmény</b>	<b>Áram 2021</b>	<b>Gáz 2021</b>
<b>Önkormányzat és Polgármesteri Hivatal</b>		
Adó és műszaki osztály, Fő utca 33.	269 724 Ft	475 422 Ft
P.M.H. ép., Petőfi S.u.1.	349 596 Ft	-
Közvilágítás, Petőfi S.u.1.	12 829 871 Ft	869 781 Ft
Közvilágítás, Petőfi S.u.1.	2 595 960 Ft	-
Egészség ház, Tücsök u.2.	900 000 Ft	-
Fő utca 12., Rendelő	2 230 Ft	362 526 Ft
Ravatalozó Legelődombi út 10.	8 196 Ft	-
Kamera, Alsóvölgy utca 7.	15 284 Ft	-
Közvilágítás, Budajenői út 733/3.	141 077 Ft	-
Egészség ház, Fő utca 12.	2 642 Ft	-
'56. park, közvilágítás, Fő utca 148.	98 918 Ft	-
Játszóter, Muskátli utca 7.	1 838 Ft	-
Régi posta épülete, Petőfi S.u.8.	38 666 Ft	-
<b>Kodolányi Községi Ház és Sportcsarnok</b>		
Közöségi ház és Pajta, Fő utca 35.	376 799 Ft	682 217 Ft
Sportcsarnok, Kamilla u. 2.	739 551 Ft	706 504 Ft
<b>Zöldmanó Óvoda</b>		
Harangvirág utca 3.	670 315 Ft	3 813 772 Ft
Tengelice utca 3.	743 201 Ft	1 810 904 Ft
<b>Összesítés</b>		
<b>Összesen</b>	<b>19 783 868 Ft</b>	<b>8 721 126 Ft</b>

## **2. Munkaerőpiaci és alvállalkozói változások**

A munkaerőpiaci és gazdasági folyamatok hatásai alól az önkormányzatok sem tudnak mentesülni, így az önkormányzatok számára nyújtott szolgáltatások ellentételezését is felül kell vizsgálni érdemi változás esetén. Az elmúlt időszakban a bérnövekedés és az áremelkedések miatt több szolgáltatás kapcsán is díjemelést kezdeményeztek a szolgáltatást nyújtó vállalkozók, és ez a folyamat előreláthatólag 2023. év elején tovább folytatódik.

A kisadózó vállalkozók tételes adójáról szóló 2022. évi XIII. törvény okán, 2022. augusztus 31. napjával megszűnt azon vállalkozók kisadózói minősége is, akik az önkormányzat részére nyújtottak szolgáltatást. A vállalkozókat terhelő megnövekedett közterhek mértékét, valamint a vállalkozói díjban kiszámlázott egyéb olyan közvetített szolgáltatások díjait, amelyek költségei a vállalkozó által nem befolyásolható módon megnövekedtek, ezek a vállalkozások az önkormányzat felé érvényesítették.

2022. szeptember 1.-től az intézményi közétkeztetés biztosítását közbeszerzési eljárás keretében kiválasztott szolgáltató új szerződés keretében látja el. Az új pályáztatás során a korábbi élelmezési költségekhez képest

30 %-kal magasabb díjakon szolgáltat szeptember 1-től a szolgáltató. Ezzel az élelmiszer- és energiaárak nagymértékű növekedése okán a gyermekétkeztetési és egyéb étkeztetési térítési díjak megállapításáról szóló 22/2014.(XII.22.) számú önkormányzati rendeletben megállapított díjak felülvizsgálata és szükségszerű módosítása megtörtént, de a megnövekedő élelmezési költségeket az emelt térítési díj és normatív támogatás nem tudja lefedni, így az önkormányzatnak jelentős forrásokat kell biztosítani a gyermekétkeztetési költségeihez.

### **A megemelkedett vásárolt élelmezési költségek mértéke megközelítőleg el fogja érni a 15 millió forintot.**

A munkaerő-piaci problémák az önkormányzati intézményeket is halmozottan sújtják. A szakképzett munkaerő hiánya és a meglévő munkaerő megtartása komoly kihívásokat jelent az önkormányzati intézmények számára. A munkaerő-piaci helyzetben a versenypiaci bérekhez képest kevésbé versenyképes jövedelmet biztosító közszféra bérei nem tudják hosszú távon biztosítani a munkaerő megtartását. Ahhoz, hogy ez ne következzen be, az önkormányzati intézmények dolgozói esetében is bérfejlesztést lenne szükséges eszközölni.

A közszerületi tisztviselőkről szóló 2011. évi CXCV. törvény 132. §-a szerinti illetményalap 2022. évben 38 650 forint, amely 2007 óta változatlan. Az elmúlt években csak a minimálbér és garantált bérminimum, illetve az ún. „soros lépés” jelentett béremelést a közszerületi dolgozói számára.

Ahhoz, hogy szakmailag kiemelkedő munkát végző munkaerőt a meg tudjuk tartani, illetve megfelelő tudású, tapasztalatú munkatársak felvételére, alkalmazására nagyobb lehetőség legyen bérfejlesztésre van szükség.

### **A bérnövekedés mértéke az önkormányzati intézmények esetében akár harminc millió forint is lehet.**

#### **3. Elvonások, inflációs hatások**

A 2020. évben történt kormányzati intézkedések több ponton is elvonást jelentettek az önkormányzatoknak. Ugyan a pandémia megszűnt, azonban több olyan intézkedés is fennmaradt, mely az önkormányzatok gazdálkodására kedvezőtlenül hat. Megszűnt az üdülőhelyi feladatok támogatása címen az idegenforgalmi adó kiegészítésként kapott támogatási forma. Nem került vissza az önkormányzatokhoz a gépjármű-adó 2020. előtti helyben maradó része, és egyelőre még bizonytalan az is, hogy a következő adóévre is kiterjesztik-e a KKV-k iparüzési adójának 50 %-os mérséklését (2 helyett 1 százalék), amely kieső bevételként realizálódott az elmúlt években. A magasabb iparüzési adó bevétellel rendelkező önkormányzatokat szolidaritási hozzájárulási fizetési kötelezettség terheli.

Az év elején jelzett inflációs előrejelzéssel szemben jelenlegi az infláció mértéke 19 %, az előrejelzések szerint ez az elkövetkező időszakban tovább fog emelkedni.

**Előzetes számításaink szerint az infláció költségvetésünkre gyakorolt hatása jelenleg nehezen becsülhető. A növekvő árak melletti többlet kiadások több tízmillió forintot fognak jelenteni.**

## **Gondolatok a 2023. évi költségvetés tervezése előtt**

A 2023. évi költségvetés előkészítésében továbbra is kiemelt célunk lesz a költségvetés egyensúlyának biztosítása, kiszámítható és stabil gazdálkodás mellett, a működési hiány nélküli gazdálkodás feltételeinek megteremtése. A költségvetés egészét és részleteit is a jövő évben előreláthatólag döntően a rezsiköltségek drasztikus emelkedése miatt bekövetkezett gazdasági hatások fogják meghatározni.

Telki Önkormányzat gazdálkodása ugyan a legutolsó három önkormányzati ciklus alatt gazdasági stabilitást mutat, de jelen helyzetben az előttünk álló rezsiválság és elszabadult inflációs helyzet és a folyamatosan változó jogi- gazdasági környezet minden téren teljes bizonytalanságot jelent, így a 2023. évi önkormányzati gazdálkodás tervezése az önkormányzaton kívül álló okok miatt rendkívül bizonytalan. Pontos számok becslése jelen helyzetben inkább jóslás lenne. A változások irányát és nagyságrendjét azonban meg lehet becsülni.

## **Jelen ismereteink alapján 2023. költségvetési év nem a forrás halmozásról, a tartalékképzésről, hanem a túlélésről fog szólni.**

Ebben a helyzetben kell az önkormányzatnak elkészíteni egy költségvetési tervet és felülvizsgálni a helyi adórendeleteit. A képviselő-testület már 2020-ban belátta, hogy a közel 15 éve megalkotott helyi adó rendeletei felülvizsgálatra szorulnak.

A 2007 óta eltelt időszakban néhány apróbb módosítás történt az adórendeletekben, de érdemi módosításra nem került sor. 2007 óta a kumulált infláció mértéke meghaladta a 65%-ot, melyet az adóbevételeink legtöbb tétele nem követ, mint ahogy a településünk életében felmerült költségek, energiadíj, intézmény- és közterület fenntartás költségei, vásárolt szolgáltatások, anyagok és eszközök árának növekedését sem.

Adórendeletünk felülvizsgálata régóta esedékes, de az elmúlt években erre törvényi korlátozások miatt nem volt lehetőség. A képviselő-testület az elmúlt időszakban megvizsgálta az adórendelet-módosítás lehetséges irányait. Azonban az Ukrajnában kitört háború kapcsán elrendelt veszélyhelyzet és az energiaár robbanással összefüggő folyamatok miatt az átfogó módosítást a mostani beláthatatlanul változó környezetben nem kívánja bevezetni. A lakosság teherviselő-képessége véges, így csak a legszükségesebb mértékű változtatásokat javasolja, melyek feltétlenül szükségesek az energiaárak drasztikus növekedésének részleges ellensúlyozásához. Szükséges megjegyeznünk, hogy a jelenleg ismert adatok alapján várható energiadíjakat a település még akkor sem tudja előteremteni, ha az adómértékeket a törvényben meghatározott keretek között kétszeresére emelné, ami természetesen messze meghaladná a lakosság teherviselő képességét. Ezért településünk számít a Kormány kompenzációjára és a képviselő-testület mindent megtesz azért, hogy megkapjuk a működéshez szükséges többlet forrásokat.

## **II. Fejezet**

### **1 A helyi adórendszer általános bemutatása**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok közé sorolja a helyi adóval kapcsolatos feladatokat. Az önkormányzat képviselő-testületének egyik alapjoga, hogy önkormányzati rendelet útján a helyi adóztatást szabályozza. Az egyes adók, díjak (gépjárműadó, talajterhelési díj) esetében központi, egységes szabályozás alapján, míg a helyi adó esetében törvényi keretek között, de helyi rendeletalkotás szabályozza az adóztatást.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) felhatalmazása alapján az önkormányzat kizárólagos joga, hogy a törvényben meghatározott adóalanyok és adótárgyak tekintetben helyi adókat vagy azok valamelyikét bevezesse. A Htv. és ennek felhatalmazása alapján elfogadott önkormányzati rendeletek biztosítják az adóztatás kereteit és feltételeit.

Az adórendelet megalkotása és felülvizsgálata során a helyi adópolitika alapvető célja, hogy a helyi adók az önkormányzat folyamatos, állandó, stabilan előre tervezhető, biztos bevételi forrását jelentsék, ugyanakkor az adózói kört illetően méltányos, igazságos és megfizethető legyen.

A Htv-ben nevesített adónemek közül Telki község Önkormányzata a telekadót, építményadót, idegenforgalmi adót, valamint a helyi iparüzési adót vezette be.

Az egyes adónemekre vonatkozó helyi szabályokat a mindenkori képviselő-testületek helyi rendeletben szabályozták.

#### **A jelenleg hatályos adórendeletek:**

- Az építményadóról szóló 2/2016 (II.25.) önkormányzati rendelet
- A telekadóról szóló 3/2016 (II.25.) önkormányzati rendelet
- Az iparüzési adóról szóló 21/2012 (11.29.) önkormányzati rendelet
- Az idegenforgalmi adóról szóló 20/2012 (11.29.) önkormányzati rendelet

Az önkormányati adóhatóság feladat- és hatáskörébe tartozó egyes adónemekre és díjakra vonatkozó részletes szabályokat az ún. egyedi anyagi jogszabályok tartalmazzák:

- Helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.);
- a környezetterhelési díjról szóló 2003. évi LXXXIX. törvény;

- az önkormányzat helyi adókra vonatkozó rendeletei.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a szerint adókötelezettséget megállapító, az adóalanyok körét bővítő, az adó mértékét növelő, illetve kedvezményt, mentességet megszüntető jogszabály kihirdetése és hatályba lépése között legalább 30 napnak el kell telnie. A helyi adórendeletek módosításáról szóló önkormányzati rendeletet alkotni, amely akár új adónem bevezetéséről, vagy a hatályos adórendelet módosításáról szól, legkésőbb az adóévet megelőző év december 1.-ig el kell fogadni és ki kell hirdetni.

Az egyes adónemekre vonatkozóan az adómértékek tekintetében **törvényi felső mértékek** 2005. január 1-jétől a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal változással valorizálhatóak. A törvényi felső adómérték és a valorizáció együttesen határozza meg ezen adónemek tekintetében az adómaximumot.

Jelenleg alkalmazható adómaximumok a következők:

- Építményadó esetében: 2018,0 Ft/m<sup>2</sup>
- Telekadó esetében: 366,9 Ft/m<sup>2</sup>
- Magánszemélyek kommunális adója esetében: 31.187,4 Ft/adótárgy
- Tartózkodási idő utáni idegenforgalmi adó esetében: 550,3 Ft/fő/vendégéjszaka.
- Helyi iparüzési adó mértéke, az állandó jelleggel végzett iparüzési tevékenység esetén maximum az adóalap 2%-a lehet.

Az adóztatási szabályok felülvizsgálatánál célszerű áttekinteni az adórendszer funkcióit, illetve a változtatások várható hatásait. Kétségtelen, hogy a településpolitikai célok megvalósításánál alapvető a bevételek optimalizálására való törekvés. Az adómértékek emelésénél figyelemmel kell lenni egyrészt arra, hogy az adóbevétel ne inflálódjon el, másrészt arra, hogy mekkora az érintett adóalanyok statisztikai módszerekkel igazolt adóerő-képessége.

## 2 Helyi adórendszerünk felülvizsgálata 2020.

A helyi adórendeletek felülvizsgálatát 2020-ban határozta el az önkormányzat. A 2007. óta eltelt időszakban néhány apróbb módosítás történt az adórendeletekben, de érdemi módosításra nem került sor. 2007 óta a kumulált infláció mértéke meghaladta a 65%-ot, melyet az adóbevételeink legtöbb tétele nem követte, mint ahogy a településünk életében felmerült költségek, energiadíj, intézmény- és közterület fenntartás költségei, vásárolt szolgáltatások, anyagok és eszközök árának növekedését sem.

Adórendeletünk felülvizsgálata régóta esedékes, de az elmúlt években erre törvényi korlátozások miatt nem volt lehetőség. A képviselő-testület az elmúlt időszakban megvizsgálta az adórendelet-módosítás lehetséges irányait. Azonban az Ukrajnában kitört háború kapcsán elrendelt veszélyhelyzet és az energiaár robbanással összefüggő folyamatok miatt az átfogó módosítást a mostani beláthatatlanul változó környezetben nem kívánja bevezetni. A lakosság teherviselő-képessége véges, így csak a legszükségesebb mértékű változtatásokat javasolja, melyek feltétlenül szükségesek az energiaárak drasztikus növekedésének részleges ellensúlyozásához. Szükséges megjegyeznünk, hogy a jelenleg ismert adatok alapján várható energiadíjakat a település még akkor sem tudja előteremteni, ha az adómértékeket a törvényben meghatározott maximumra emelné, ami természetesen messze meghaladná a lakosság teherviselő erejét. Ezért településünk számít a Kormány kompenzációjára és a képviselő-testület mindent megtesz azért, hogy megkapjuk a működéshez szükséges többlet forrásokat.

2020 őszén azonban, többszöri tárgyalást követően, a központi jogszabályok változása miatt nem volt lehetősége a képviselőtestületnek az adórendeleteit módosítani.

*A koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges helyi adó intézkedésről szóló 535/2020. (XII. 1.) Korm. rendelet módosításáról szóló 641/2021. (XI. 25.) Korm. rendelet alapján:*

*(1) a 2021. évben végződő adóévben, valamint a 2022. évben végződő adóévben a helyi adó és a települési adó mértéke nem lehet magasabb, mint az ugyanazon helyi adónak, települési adónak a 2020. december 2. napján hatályos és alkalmazandó önkormányzati adórendeletben megállapított adómértéke.*

(2) Az önkormányzatnak a 2020. december 2. napján hatályos adórendelete szerinti adómentességet, adókedvezményt a 2021. évben végződő adóévben, valamint a 2022. évben végződő adóévben is biztosítania kell.

(3) A települési önkormányzat a 2021. évre és a 2022. évre új helyi adót, új települési adót nem jogosult bevezetni.

A koronavírus járvány miatt elrendelt veszélyhelyzet megszüntetésével egyidejűleg a fenti Kormányrendelet rendelkezései nem kerültek meghosszabbításra. A jelenlegi jogszabályi környezet nem korlátozza az önkormányzatok azon jogát, hogy 2023. évre vonatkozóan a helyi adórendeleteiket felülvizsgálják és azokat módosítsák.

## 3 Helyi adórendszerünk felülvizsgálata 2022

A képviselő-testület, továbbgondolva a 2020. évi elhatározását, az elmúlt hónapokban áttekintette a hatályos adórendeleteit, és elkészített a felülvizsgálatra vonatkozó javaslatait.

A felülvizsgálat során a módosítási javaslatok adónemenként, a hatályos rendeleti szabályozást és az önkormányzat lehetséges mozgásterét áttekintve készültek.

### 3.1 Építményadó

A Htv. 11.§-a alapján: „Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény). Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.”

**Az adó alanya:** a Htv. 12.§. és 12/A. §. szerinti adóalanya.

- Az adó alanya az, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult személy az adó alanya. (A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos). Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.
- Társasház, garázs és üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya az említett közösség.

**Az adó alapja:** az épület, építmény m<sup>2</sup>-ben számított hasznos alapterülete.

Az építményadóról szóló jelenleg hatályos 2/2016. (II.25.) önkormányzati rendelet alapján Telki közigazgatási területén:

**Az építményadó mértéke:**

- (1) Lakás, nem lakás céljára szolgáló épület, építmény: **430 Forint/m<sup>2</sup>/év**, a (2) bekezdés szerinti eltéréssel.
- (2) A nem lakás céljára szolgáló építmények 500 négyzetmétert meghaladó része: **1.300 Forint/m<sup>2</sup>/év**.
- (3) Üdülő: **1.100 Forint/m<sup>2</sup>/év**.

**Adómentesség:**

- (1) Mentések az adó alól a műemlékek
- (2) Telki Község Díszpolgára mentesül az építményadó megfizetése alól azon lakás vonatkozásában, melyben életvitelszerűen lakóhellyel rendelkezik.
- (3) Tulajdoni hányaduk arányában adómentesség illeti meg a szociálisan rászorultakat és fogyatékkal élőket.
- (4) Az (1-3) bekezdésben említett adókedvezmény a fogyatékos támogatás, illetve a szociális rászorultság jogosultságának évét követő adóév első napjától érvényesíthető.



## Adókedvezmény:

- (1) Adókedvezmény illet meg minden természetes személy adóalanyt minden, a lakásban életvitelszerűen lakóhellyel rendelkező közeli hozzátartozó után.
- (2) A lakásban életvitelszerűen lakóhellyel rendelkező első személy után 40 m<sup>2</sup>, további, a (3) bekezdésben részletezett személyenként 10 m<sup>2</sup> adómentes.
- (3) Az adókedvezmény maximum 7 személyig vehető igénybe lakások esetében.
- (4) Több az ingatlanban életvitelszerűen lakóhellyel rendelkező tulajdonos esetén az (1) bekezdésben meghatározott adómentességet a tulajdonosok a tulajdoni hányaduk arányában
- (5) vehetik igénybe.
- (6) Az életvitelszerű helyben lakás az év bármely szakában ellenőrizhető az önkormányzat által.



Lakások esetében	2020. év	2022. év
Adóköteles összes terület (m <sup>2</sup> )	224 424,9 m <sup>2</sup>	237 725,6 m <sup>2</sup>
Kedvezmények miatt adómentes terület (m <sup>2</sup> )	77 009,4 m <sup>2</sup>	80 651,9 m <sup>2</sup>
Fennmaradó adóköteles terület (m <sup>2</sup> )	147 415,5 m <sup>2</sup>	157 073,7 m <sup>2</sup>
Kivetett adó (Ft).	63 200 764 Ft	67 541 710 Ft
Kedvezmény miatt elengedett adó (Ft)	33 10 4042 Ft	34 680 360 Ft

## Az építményadó javasolt módosítása

Véleményünk szerint az építményadó alapjaiban korrekcióra szorul, több okból is. Ezek:

**Egyrészt** ennek bevezetésekor az önkormányzatok támogatása normatív hozzájárulás alapján történt. A normatív hozzájárulást feladatmutató által meghatározva (pl. népességszám arányában) fizették a központi költségvetésből az önkormányzatoknak. A normatív hozzájárulás alanyi jogon, az éves költségvetési törvény által meghatározott mértékben, a törvény erejénél fogva automatikusan járt az önkormányzatoknak. Az államtól a lakosság után kapott normatív támogatás mértéke jelentősebb volt a helyi építményadó kedvezmény mértékénél. A normatív alapú támogatás 2013. év óta megszűnt, az önkormányzatokat megillető központi költségvetési források közül kikerültek a normatív hozzájárulások, helyettük a feladatok szakmai tartalmához, azok bér és egyéb szükségleteihez, kiadásaihoz kapcsolódó támogatások jelentek meg, melyek csak részben fedezik a tényleges önkormányzati kötelező feladat ellátások kiadásait.

**Másrészt** a gyakorlati tapasztalatok alapján a kedvezményre jogosultak nyilvántartása nem naprakész, hiszen az adózók jellemzően nem jelentik be az elhunyt vagy elköltözött családtagokat.

**Harmadrészt** az építményadóhoz tartozó kedvezményrendszer nem felel meg a település mai struktúrájának. Egyre több a kisméretű, a társasházi és ikerházi ingatlan, melyek a korábbi, első lakosra jutó 40 m<sup>2</sup>-es kedvezmény miatt szinte egyáltalán nem fizetnek adót, noha az ott lakók ugyanúgy használják a település

infrastruktúráját és szolgáltatásait, a közvilágítást, az úthálózatot, az óvodát, az egészségházat, a közösségi házat, a hivatalt stb., mint bárki más.

Összességében megállapítható, hogy az építményadó kedvezményrendszere nagyon nehezen ellenőrizhető és nem igazságos.

**A felülvizsgálat keretében a képviselő-testület két javaslatot dolgozott ki az építményadó rendeletének módosítására, az alábbi elvek alapján:**

- (1) **verzió:** A kedvezményrendszer megszüntetése, azaz a kedvezmények kivezetése teljes mértékben.
- (2) **verzió:** A kedvezmények kivezetése mellett új, sávos adórendszer kialakítása, egységesen, minden ingatlan esetében, az alábbiak szerint:
- 0-150 m<sup>2</sup> közötti ingatlanrész esetén: 430.- Ft/m<sup>2</sup>/év
  - 151-300 m<sup>2</sup> közötti ingatlanrész esetén: 600.- Ft/m<sup>2</sup>/év
  - 301 m<sup>2</sup> feletti ingatlanrész esetén: 700.- Ft/m<sup>2</sup>/év
  - A nem lakás céljára szolgáló épület, építmény esetén: 430 Forint/m<sup>2</sup>/év 500 m<sup>2</sup>-ig
  - A nem lakás céljára szolgáló építmények 500 négyzetmétert meghaladó része esetén: 1.300 Forint/m<sup>2</sup>/év

Lakóingatlanok	Darabszám	Összterület
0-150 m <sup>2</sup>	736 db	75946
151-300 m <sup>2</sup>	653 db	133419
300 m <sup>2</sup> felett	71 db	28282
Összesen:	1 460 db	237647

*Példával szemléltetve:*

- 200 m<sup>2</sup> méretű lakóingatlan esetében az éves adó összege: 94.500 Ft. Részletezve: (150 m<sup>2</sup> x 430 Ft) + (50 m<sup>2</sup> x 600 Ft) = 64.500 Ft + 30.000 Ft = 94.500 Ft
- 350 m<sup>2</sup> méretű lakóingatlan esetében az éves adó összege: 189.500 Ft. Részletezve: (150 m<sup>2</sup> x 430 Ft) + (150 m<sup>2</sup> x 600 Ft) + (50 m<sup>2</sup> x 700 Ft) = 64.500 Ft + 90.000 Ft + 35.000 Ft = 189.500 Ft

A javaslatok kidolgozásánál megvizsgáltuk azt, hogy a két verzió milyen többlet terhet jelent az adófizetők számára, mely egyben bevétel jelent az önkormányzat számára:

- (1) **verzió:** Az adókedvezmények eltörlése, a jelenleg is 430 Ft/nm adómértékkel számolva várhatóan kb. 34 millió Ft többletbevételt jelent.

*Az adóalanyok adóterhe így havonta átlagosan 2.000.- Ft-al fog megemelkedni.*

- (2) **verzió:** Az adókedvezmények eltörlése és a fenti sávok bevezetése kb. 44 millió bevételt jelent összességében.

*Az adóalanyok adóterhe így havonta átlagosan 2.500.- Ft-al fog megemelkedni.*

**A képviselő-testület eddigi egyeztetései alapján az alábbiakat állapíthatók meg:**

1. A képviselő-testület egyetért abban, hogy a kedvezmények kivezetésére szükség van, a fentebb részletezett okok miatt.
2. Ezzel együtt szükség van a Szociális rendelet módosítására, azon belül is a szociális keret megemelésére, minimum 5 millió Ft mértékben, hogy a rászoruló lakosok számára megfelelő mértékű támogatást tudjunk nyújtani.
3. Célszerű lenne sávos adórendszer kialakítására, akár idén, akár az elkövetkezendő években kerül rá sor.



## 3.2 Telekadó

A telekadóról szóló jelenleg hatályos 3/2016. (II.25.) önkormányzati rendelet alapján Telki közigazgatási területén:

**Adóköteles** Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek.

**Az adó alanya:** Htv. 18.§. a szerinti tulajdonos (a továbbiakban: adózó). Az adó alanya (3.§.) az, aki az év első napján a telek tulajdonosa. Ingtalannyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog, illetőleg több tulajdonos esetén a 12. §-ban foglaltak az irányadók.

*3. § \* (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a törvény alkalmazásában adóalany: a) a magánszemély, b) \* a jogi személy, egyéb szervezet, c) a magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező személyi egyesülése.*

*12. § (1) \* Az adó alanya (3. §) az, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. (A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos). (2)\* Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak. (3) Társasház, -garázs és -üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya az említett közösség.*

**Az adó alapja:** Az adó alapja a telek négyzetméterben számított területe

### A hatályos építményadó rendelet alapján a telekadó mértéke:

- (1) A képviselő-testület a belterületi telkek telekadó mértéke szerint két övezetet alakít ki.
- (2) Az övezetek leírását jelen rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.
- (3) Az adó mértéke
  - a) Külterületi telek esetében: 0 Ft/m<sup>2</sup>/év
  - b) Belterületi, épülettel be nem épített telek esetében a telekadó mértéke
    - ba.) I. övezetben: 120.- Ft/m<sup>2</sup>/év
    - bb.) II. övezetben: 180.- Ft/m<sup>2</sup>/év
  - c) Belterületi, épülettel beépített telek esetében a 2500 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó telek után a telekadó évi mértéke
    - ca.) I. övezetben 0.- Ft/m<sup>2</sup>/év
    - cb.) II. övezetben 0.- Ft/m<sup>2</sup>/év
  - d) d.) Belterületi, épülettel beépített telek esetében a 2500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű adóköteles telek 2500 m<sup>2</sup> feletti része után a telekadó évi mértéke
    - da.) I. övezetben 120.- Ft/m<sup>2</sup>/év
    - db.) II. övezetben 180.- Ft/m<sup>2</sup>/év
  - e) e.) A Helyi Építési Szabályzási Tervben meghatározott Különleges területek közül a K-F Kutatás – Fejlesztés és rekreáció övezetbe tartozó belterületi, épülettel beépített telek esetében a 2500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű adóköteles telek 2500 m<sup>2</sup> feletti része után a telekadó évi mértéke
    - ea.) I. övezetben 0.- Ft/m<sup>2</sup>/év
    - eb.) II. övezetben 0.- Ft/m<sup>2</sup>/év

### Adómentesség, kedvezmény:

- (1) Az 1990. évi C. törvény 19.§-ában foglalt telek.
- (2) Összesen 2000 m<sup>2</sup>-ig személyenként annak a magánszemélynek a kárpótlásban, illetve tagi részarányban visszakapott ingatlana, aki 1991.01.01. óta állandó lakóhellyel rendelkezik Telki községben és fenti ingatlanát eredeti jogosultként, illetve annak egyenes ági leszármazójaként tulajdonolja, ugyanúgy érve az időközben kárpótlásban vagy tagi részarányban visszakapott ingatlant is. A jelen bekezdésben szabályozott telekadó mentesség 2019. 12.31. napjától megszűnik.

- (3) Adómentesek az önkormányzat által 2003. január 1 és 2006. december 31. között értékesített építési telkek az értékesítéstől számított 4 évig, a 2007. január 1. után értékesített építési telkek az értékesítéstől számított 2 évig. A 2008. január 1. után értékesített építési telkekre a vállalkozóknak nem vehető igénybe az adómentesség.
- (4) Kedvezmény vehető igénybe azon telek után, amit tulajdonosa –az önkormányzattal kötött külön megállapodás alapján- az önkormányzat részére, önkormányzati használat céljára felajánl.
- a) A február 28-ig megkötött megállapodás esetén a kedvezmény 100%.
- b) A február 29-től augusztus 31-ig megkötött megállapodás esetén a kedvezmény 50 %.
- c) Az augusztus 31 után megkötött megállapodások esetén a rákövetkező évtől esedékes kedvezmény.
- (5) Az ingatlan-nyilvántartásban kivett magánútként feltüntetett terület

## A telekadó javasolt módosítása

Módosítási javaslatunk:

**I. övezetben 120.- Ft/m<sup>2</sup>/év adómérték megemlése 150.-Ft/m<sup>2</sup>/év összegre**

**II. övezetben a 180.- Ft/m<sup>2</sup>/év adómérték megemlése 220.-Ft/m<sup>2</sup>/év összegre**

Emellett javasoljuk, hogy az eddigi 2500 m<sup>2</sup>-es határt, mely méretet meghaladó területű belterületi, ingatlannal beépített adóköteles telek esetén az építményadó mellett a határ feletti részhez telekadó fizetési kötelezettség is társul, módosítsa az önkormányzat 2000 m<sup>2</sup>-re.

Az egyéb mentességek eltörlése javasolt, melyek már korábbi képviselő-testületi döntéssel kivételre kerültek.

**2023. évben a javasolt adómérték növekedés alapján - a jelenleg még be nem épített telkeket figyelembe véve - kb. 8,3 millió Ft többlet adókiutással számolunk.**

Figyelembe véve azt, hogy a telkek évről évre folyamatosan épülnek be, így a növekményt a beépítések miatti telekadó kiesés felemészti, ezért hosszabb távon, érdemi bevételnövekedésre a telekadó emeléséből nem számíthatunk.

### 3.3 Helyi iparűzési adó (IPA)

A Htv. rendelkezései szerint **adóköteles** az önkormányzat illetékességi területén állandó vagy ideiglenes jelleggel végzett vállalkozási tevékenység.

A képviselő-testület az iparűzési adóról szóló 21/2012. (11.29.) Ör. számú rendelete alapján az állandó jelleggel végzett iparűzési tevékenység esetén 2016.január 1-től az **adó mértékét 1,8 %-ban** határozta meg.



Megállapíthatjuk, hogy az iparűzési adó mértéke 2016 óta változatlan, az adóalanyok száma azonban 2007-hez képest több mint a duplájára emelkedett.

## IPA javasolt módosítása

Módosítási javaslatunk az állandó jelleggel végzett iparúzési tevékenység esetén az adó mértékének **2%-ra emelése** 2023. január 1-től.

**A 2023. évben az IPA mértékének növekedésből befolyó adóbevétel előreláthatólag 30 millió Ft többletbevételt fog jelenteni.**

Megjegyezzük, hogy a helyi iparúzési adó az egyik legbizonytalanabb módon tervezhető adóbevétel, mivel a vállalkozások is ki vannak téve a gazdasági környezet változásainak.

### 3.4 Idegenforgalmi adó (IFA)

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

Telki önkormányzata a 20/2012. (11.29.) Ör. számú rendeletében szabályozta a közigazgatási területére vonatkozó idegenforgalmi adó mértékét.

**A jelenleg hatályos adó mértéke** minden megkezdett vendégéjszaka után 450,-Ft/fő/vendégéjszaka

*Az idegenforgalmi adóbeszedésre kötelezett szállásadónak, szálláshely üzemeltetőnek (adóbeszedésre kötelezettnek) az idegenforgalmi adóról a tárgyhónapot követő hónap tizenötödik napjáig kell adóbevallást benyújtani, és a bevallás benyújtásával egyidejűleg az adót megfizetni.*

## IFA javasolt módosítása

Módosítási javaslatunk az adó mértékének megemelése **550.-Ft/fő/vendégéjszaka mértékre.**

**A 2022. évi költségvetési rendeletben 11 millió Ft összegű idegenforgalmi adó bevételhez viszonyítottan az emelés várhatóan kb. 2,5 millió többlet adóbevételt eredményez.**

## 4 Adóbevételeink alakulása

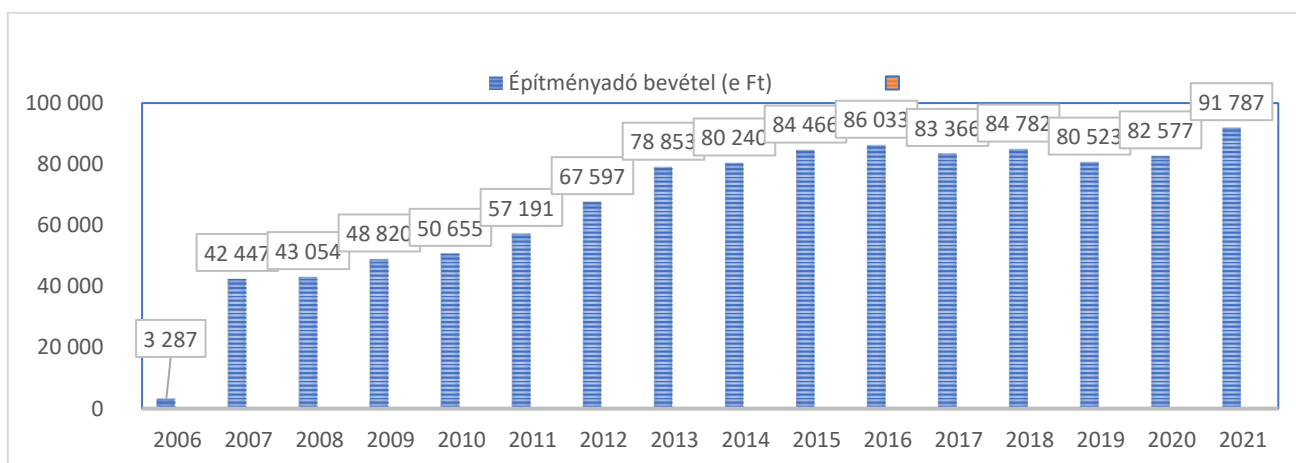
### Építményadó alakulása 2022-ben, bevallások alapján

Megnevezés	lakás	egyéb	üdülő	nem lakás céljára szolgáló építmények 500 m <sup>2</sup> -t felett	összesen
Építmény (db)	1 363	5	61	7	1 517
Adóalap (m <sup>2</sup> )	237 725,6	21 189,13	1891,38	15 125,71	275 931,82
Mentes terület lakosok után (m <sup>2</sup> )	80 651,9	0	266	0	80 917,9
Mentes területtel csökkentett adóalap (m <sup>2</sup> )	157 073,7	21 189,13	2 157,38	15 125,71	195 545,92
Fizetendő adó (Ft)	67 541 691	9 111 325,9	2 011 748	16 618 423	95 283 187,9
Kedvezményes terület miatt elengedett adó (Ft)	34 680 317	0	292 600	0	34 972 917

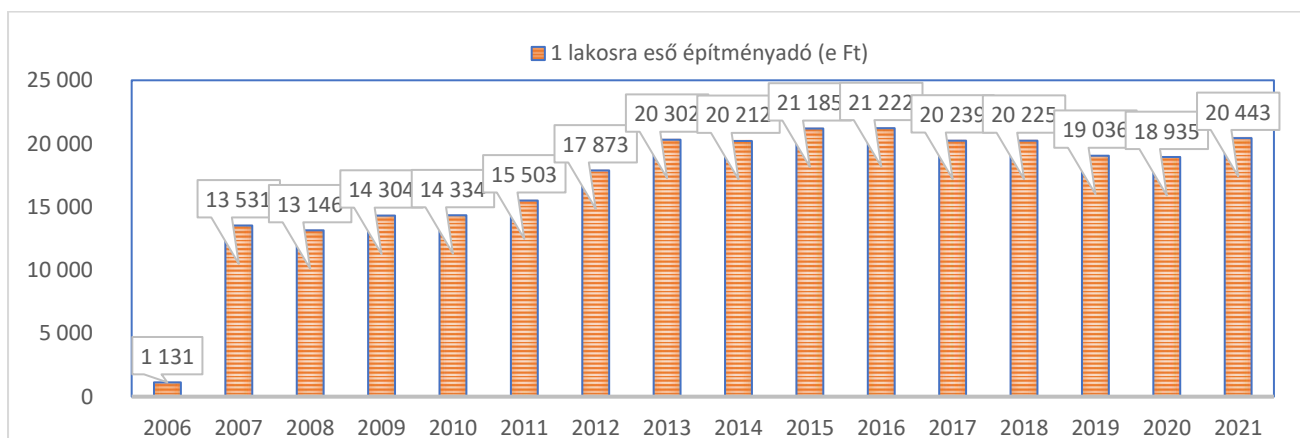
### 1 lakosra jutó építményadó bevétel alakulása 2006-2021 között

Év	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Lakosság (fő):	2907	3137	3 275	3 413	3 534	3 689	3 782	3 884
Építményadó (eFt-ban)	3 287	42 447	43 054	48 820	50 655	57 191	67 597	78 853
1 lakosra eső építményadó bevétel (Ft)	1 131	13 531	13 146	14 304	14 334	15 503	17 873	20 302
Év	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Lakosság (fő):	3 970	3 987	3 987	4 119	4 192	4 230	4361	4 490
Építményadó (eFt-ban)	80 240	84 466	86 033	83 366	84 782	80 523	82 577	91 787
1 lakosra eső építményadó bevétel (Ft)	20 212	21 185	21 185	20 239	20 225	19 036	18 935	20 443

### Építményadó bevétel alakulása



### 1 lakosra jutó építményadó alakulása



**Iparüzési adó adóerőképesség miatti korrekció számítás  
(beszámítás és szolidaritási hozzájárulás)  
2016-2021 között**

Év	Iparüzési adóalap (Ft)	Elvárt Iparüzési adóbevétel (1,4%) (Ft)	Lakosság (fő)	Adóerő-képesség (Ft)	Iparüzési adó mértéke	Teljesített önkormányzat IPÁ bevétel (Ft)	Adóerőképesség miatti beszámítás (elvonás) 2020-ig (Ft)	Szolidaritási hozzájárulás miatti elvonás 2021-től (Ft)	Önkormányzatnál maradó IPÁ (Ft)
2016	5 896 866 714	82 556 134	3 987	20 706	1,6	108 680 930			108 680 930
2017	5 605 343 571	78 474 810	4 054	19 357	1,8	113 862 132	-27 567 853		86 294 279
2018	6 518 632 143	91 260 850	4 119	22 156	1,8	129 993 633	-18 497 634		111 495 999
2019	7 318 164 777	102 454 307	4 230	24 221	1,8	143 047 349	-21 816 669		121 230 680
2020	8 375 803 751	117 261 253	4 361	26 888	1,8	131 726 966	-22 127 316		109 599 650
2021	9 255 353 217	129 574 945	4 490	28 858	1,8	150 764 468		-10 060 619	100 606 193

**Az adóbevételek teljesülése 2006-2019 között, ezer forintban**

Év	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Lakosságszám (fő):</b>	<b>2907</b>	<b>3137</b>	<b>3 275</b>	<b>3 413</b>	<b>3 534</b>	<b>3 689</b>	<b>3 782</b>	<b>3884</b>
Építményadó	3 287	42 447	43 054	48 820	50 655	57 191	67 597	78 853
Telekadó	26 553	53 606	47 518	44 276	45 187	47 916	71 553	54 083
Iparüzési adó	53 166	58 477	69 193	79 493	72 414	81 646	77 138	82 939
IFA	0	0	0	1 717	4 049	4 073	4 376	5 243
Egyéb	0	1 446	2 873	2 613	4 364	5 701	3 434	3 623
Gépjárműadó (helyben maradó rész)	12 825	23 252	24 650	27 799	31 009	34 974	35 023	14 061
<b>Helyi adó bevételek össz.:</b>	<b>95 831</b>	<b>179 459</b>	<b>187 288</b>	<b>204 718</b>	<b>207 678</b>	<b>231 501</b>	<b>259 121</b>	<b>238 802</b>

Év	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Lakosságszám (fő):</b>	<b>3 970</b>	<b>3 987</b>	<b>4 054</b>	<b>4 119</b>	<b>4 192</b>	<b>4 230</b>	<b>4361</b>	<b>4490</b>
Építményadó	80 240	84 466	86 033	83 366	84 782	80 523	82 577	91 787
Telekadó	45 536	42 450	47 522	47 149	47 412	38 015	39 003	42 053
IFA	5 376	5 703	8 773	9 436	10 879	9 987	2 565	2 100
Iparüzési adó	69 784	78 831	108 681	113 862	129 994	143 047	122 533	124 640
Egyéb	3 014	2 630	2 750	2 285	1 975	2 250	7 598	3 089
Gépjárműadó /helyben maradó rész)	14 404	14 673	14 579	15 875	16 574	16 446	576	----
<b>Helyi adó bevételek össz.:</b>	<b>218 354</b>	<b>228 753</b>	<b>268 338</b>	<b>271 973</b>	<b>291 616</b>	<b>290 268</b>	<b>254 852</b>	<b>263 669</b>

A Pénzügyi Bizottság, és a képviselő-testület is október 10-i ülésén arról döntött, hogy az előterjesztést a közmeghallgatáson tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A közmeghallgatáson a testület tájékoztatta a megjelenteket a tervezett adórendelet módosításának indokairól, és a tervezet módosítás tartalmáról.

Az elmúlt ülést követően a lakosság részéről érdemi észrevétel a mai napig nem érkezett a tervezettel kapcsolatban.

Telki, 2022. november 4.

Deltai Károly  
polgármester