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

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület 2026. november 23-i rendes ülésére

Tárgyalandó napirend:
Helyi adórendeletek felülvizsgálata

A napirendet tárgyaló ülés dátuma:	**2026.11.23.**
A napirendet tárgyaló ülés:	**Pénzügyi, Településfejlesztési és Fenntarthatósági Bizottság, Képviselő-testület**
Előterjesztő:	**Deltai Károly polgármester**
Az előterjesztést készítette:	**dr. Lack Mónika jegyző**
A napirendet tárgyaló ülés típusa:	**nyílt** / zárt
A napirendet tárgyaló ülés típusa:	**rendes /** rendkívüli
A határozat elfogadásához szükséges többség típusát:	**egyszerű** / minősített
A szavazás módja:	**nyílt** / titkos

1.ELŐZMÉNYEK, KÜLÖNÖSEN AZ ADOTT TÁRGYKÖRBEN HOZOTT KORÁBBI TESTÜLETI DÖNTÉSEK ÉS AZOK VÉGREHAJTÁSÁNAK ÁLLÁSA: ---

2. JOGSZABÁLYI HIVATKOZÁSOK:

- A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény
- Az adózás eljárási kérdéseit az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény
- Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény

3.KÖLTSÉGKIHATÁSOK ÉS EGYÉB SZÜKSÉGES FELTÉTELEK, ILLETVE MEGTEREMTÉSÜK JAVASOLT FORRÁSAI:

4. TÉNYÁLLÁS BEMUTATÁSA:

A helyi önkormányzat adóztatási tevékenységét a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) alapján és keretei között megalkotott helyi rendelet alapján végezheti.

Az adózás eljárási kérdéseit az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (továbbiakban: Art.) szabályozza.

Az önkormányzat által beszedett helyi adók tekintetében a képviselő-testület évenként felülvizsgálja az adómértékeket, és szükség esetén módosíthatja azokat. Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény (a továbbiakban: Gst.) 32. §.-a szerint fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

A Htv. alapján a Képviselő-testület jogosult arra, hogy a helyi sajátosságoknak, az adózók teherviselő-képességének és a településen élők közösségi szükségleteinek együttes figyelembevételével, a törvényi kereteken belül alakítsa ki a helyi adók körét és azok mértékét. A települési önkormányzat az illetékességi területén rendelettel olyan települési adót, települési adókat vezethet be, amelyet vagy amelyeket törvény nem tilt.

A települési önkormányzat települési adót - a termőföld, a termőföld tulajdonjoga, a termőföldre ingatlannyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog kivételével bármely adótárgyra megállapíthat, feltéve, hogy arra nem terjed ki törvényben szabályozott közteher hatálya.

A Pénzügyi, Településfejlesztési és fenntarthatósági Bizottság 2026. szeptember 21-i ülésén született állásfoglalásában felkérte a hivatalt, hogy a bizottsági ülésen elhangzott alábbi adójavaslatok pénzügyi és technikai következményeit vizsgálja meg, és azokat terjessze a bizottság elé:

Pénzügyi, Településfejlesztési és Fenntarthatósági Bizottság javaslatai

A telekadó rendelet tekintetében:

a) a II. övezet adómértékének 330 Ft/m²/év helyett 430 Ft/m²/év összegre emelése;
b) a II. övezet Fő utca 1–27. közötti szakaszára, illetve a Fő utca páratlan oldalán lévő vegyes (Vt) övezetre történő kiterjesztése esetén az érintett telkek adóterhének változása, az adózók azonosítására alkalmas adatok nélkül
c) a K-Kfr és K-Ei-3 övezetre vonatkozó 0 Ft/m²/év adómérték
d) az övezetek jelölésének egységesítése;

A vizsgálat eredménye:

a.) A II. övezetben található ingatlanok esetében a jelenlegi 330.Ft/m2/év adómértéknek 430.-Ft/m2/év adómértékre történő emelése esetén az adóemeléssel elért többlet adóbevétel mértéke a jelenlegi telekadó hatálya alá eső telekmérettel számolva **939.900.- Ft összegű adótöbbletet** eredményezhet.
b.) A II. övezet kiterjesztése a Telki, Fő utca 1-27. szám között található ingatlanokra vonatkozóan **520.000.- Ft összegű többlet adóbevételt eredményezhet**. A II. övezet Fő utca 1–27. közötti szakaszára, illetve a Fő utca páratlan oldalán lévő vegyes (Vt) övezet esetében a 2000 m2-t meghaladó adósávba eső ingatlanok esetén egy ingatlan esetében a 2100 m2, egy ingatlan esteében 492 m2, egy ingatlan esetében 144 m2, míg további egy ingatlan esetében 6 m2 adóköteles terület esne a hatálya alá.
c.) K-Kfr és K-Ei-3 övezetre vonatkozó 0 Ft/m2/év adómérték törlése esetén ..Ft/m2/év adómértékkel számolva **6.233.670.- Ft összegű adó többlet bevétellel számolhat** az önkormányzat
d.) Az övezetek jelölésének egységesítése adminisztratív feladatokat igénye

Az építményadó rendelet tekintetében:

a.) a nem lakás céljára szolgáló építmények 500 m²-es határának felülvizsgálata, illetve csökkentése;
b.) az adómérték 450 Ft/m²/év összegre emelésének hatása;
c.) környezetvédelmi szempontú (csapadékvíz-elvezetés, faállomány) kedvezmény lehetősége;

A vizsgálat eredménye:

a.) 500 m2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló építmények száma 5 db.

aa. Amennyiben a jelenlegi 500 m2 területről az önkormányzat levinné 400 m2-re a magasabb díjtétellel adózott területrészt a jelenlegi adóbevételhez képest az 12 ingatlant érintene és a jelenlegi 18.346.256,-Ft helyett 19.196.414,-Ft bevétele lenne. **(adótöbblet: 850.158.- Ft)**

ab. Amennyiben a jelenlegi 500 m2 területről az önkormányzat levinné 300 m2-re a magasabb díjtétellel adózott területrészt a jelenlegi adóbevételhez képest az 19 ingatlant érintene és a jelenlegi 18.346.256,-Ft helyett 21.766.140,-Ft bevétele lenne. **(adótöbblet: 3.419.884.- Ft)**

ac. A nem lakás céljára szolgáló építményekre vonatkozó határ 250 m²-re történő csökkentésének bevételi hatása a jelenlegi adóbevételhez képest az 21 ingatlant érintene, újabb két ingatlan esne bele ebbe a sávba, az egyik

esetben 30 m2, a másik ingatlan esetében 11 m2, így a jelenlegi 18.346.256,-Ft helyett 21.766.140,-Ft + 53.300.- Ft = 21.819.440.- Ft bevétele lenne. **(adótöbblet: 3.473.184.- Ft)**

b.) Az építményadó általános mértékének 430.-Ft/m2/év összegről 450.-Ft/m2/év összegre történő emelése esetén kb. **5.500.000.- Ft összegű többlet adóbevétellel** számolhatunk.

c.) környezetvédelmi szempontú (csapadékvíz-elvezetés, faállomány) kedvezmény lehetősége- képviselői javaslat

Az idegenforgalmi adó tekintetében:

<u>Az idegenforgalmi adó tekintetében:</u>

a.) az adómérték 804 Ft/fő/vendégéjszaka összegre emelése;

A vizsgálat eredménye:

a.)A vendégéjszakák száma előre nem tervezhető. Az elmúlt évek adatait figyelembe véve a 2026.évre meghatározott maximális 804.- Ft/Fő/vendégéjszaka adómértékkel számolva **kb. 3.800.000.- Ft többlet adóbevétellel** tervezhet az önkormányzat.

Az Iparűzési adó tekintetében:

a.) A csomagautomatákra vonatkozóan vizsgája meg a hivatal az üzemeltetők iparűzésiadó-kötelezettségének, lehetőségét.

b.) A csomagautomatákat üzemeltető, illetve csomagszállító szolgáltatók és a mozgó szolgáltatók iparűzésiadó-kötelezettsége, illetve az adómegosztás lehetősége.

A vizsgálat eredménye:

A helyi adókról szóló 1990.évi C. törvény 35.§. (1) bekezdése alapján ,,Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén végzett vállalkozási tevékenység (a továbbiakban: iparűzési tevékenység),, Tehát nem lehet alanya az eszköz (csomag automata)

A helyi adókról szóló 1990.évi C. törvény 37.§. (1) bek. alapján a vállalkozó iparűzési tevékenységet végez az önkormányzat illetékességi területén, ha ott székhellyel, telephellyel rendelkezik, függetlenül attól, hogy tevékenységét részben vagy egészben székhelyén (telephelyén) kívül folytatja. Ezek az üzemeltetők se székhellyel, se telephellyel nem rendelkeznek a településen. Figyelembe véve a Htv. 52.§. 31. pontját

Települési adó:

A csomagautomatákra vonatkozóan vizsgája meg a hivatal az üzemeltetők iparűzésiadó-kötelezettségének, illetve települési adó bevezetésének lehetőségét

A vizsgálat eredménye:

A helyi adókról szóló 1990.évi C. törvény 11/A.§.(1) bekezdése alapján

„A települési önkormányzat az illetékességi területén rendelettel olyan települési adót, települési adókat vezethet be, amelyet vagy amelyeket törvény nem tilt. A települési önkormányzat települési adót – a termőföld és az erdő, a termőföld és az erdő tulajdonjoga, a termőföldre és az erdőre ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog kivételével

– bármely adótárgyra megállapíthat, feltéve, hogy arra nem terjed ki törvényben szabályozott közteher hatálya. ***A települési adónak nem lehet alanya állam, önkormányzat, szervezet, továbbá – e minőségére tekintettel – vállalkozó [52. § 26. pont].„***

Az adóemelés hatásainak összegzése

A helyi adók emelése az önkormányzat számára növelheti a saját bevételeket és javíthatja a költségvetési mozgásteret, ugyanakkor jelentős többletfeladatokat, magasabb adóhátralékot, fokozott ügyfélforgalmat és társadalmi-gazdasági kockázatokat is eredményezhet.

A hatások mértéke elsősorban az emelés nagyságától, az érintett adónemtől, az adózók teherviselő képességétől, a fizetési hajlandóságtól, valamint az önkormányzati adóhatóság kapacitásától függ

A helyi adó emelése önmagában nem garantálja az önkormányzat pénzügyi helyzetének javulását. Az adóemelésről szóló döntés eredményességét a ténylegesen beszedett többletbevétel, a végrehajtási és adminisztrációs költségek, a hátralékállomány alakulása, valamint a lakossági és vállalkozói reakciók együttesen határozzák meg.

A döntés előkészítésekor nemcsak azt szükséges megvizsgálni, hogy mekkora többletbevétel várható az adómérték emeléséből, hanem azt is, hogy az önkormányzat rendelkezik-e az adóváltozás kezeléséhez szükséges személyi, informatikai és pénzügyi kapacitással.

Javasolt döntés-előkészítési alapelv: az adóemelés várható eredményét nettó költségvetési hatásként kell értékelni, vagyis a reálisan beszedhető többletbevételből le kell vonni a végrehajtás és az adminisztráció többletköltségeit, továbbá külön be kell mutatni a hátralékállományra és a fizetőképességre gyakorolt kockázatokat.

Az egyes adónemek esetében egy általános mértékű emelésénél ajánlatos figyelembe venni azt a tényt, hogy ha **az adózók minél szélesebb körét érinti az emelés**, annál nagyobb lesz az **adminisztrációs teher** a hivatalon, ami megnyilvánul a költségek növekedésében (posta díjak, csekk, boríték igény, stb…), továbbá a humán erőforrás leterheltségében, mivel az ügyintéző idejének jelentős része megy el a tömeges határozatok készítésére, postázására, újra postázására, véglegesítésére, ami más ügyektől vonja el a kapacitást.

Telki, 2026. november 12.

Deltai Károly
polgármester

I/A.
Határozati javaslat
Telki Község Önkormányzat Képviselő-testület
.../2026.(X…….) Önkormányzati határozat
Helyi adórendeletek felülvizsgálata

Telki község Önkormányzat képviselő-testülete a hatályos helyi adórendeleteket felülvizsgálta és úgy határozott, hogy az **építményadóról szóló 21/2022. (XI. 15.) önkormányzati rendeletét** nem kívánja módosítani.
Határidő: azonnal
Felelős: Jegyző

I/B.
Határozati javaslat
Telki Község Önkormányzat Képviselő-testület
.../2026.(X…….) Önkormányzati határozat
Helyi adórendeletek felülvizsgálata

Telki község Önkormányzat képviselő-testülete a hatályos helyi adórendeleteket felülvizsgálta és úgy határozott, hogy az **építményadóról szóló 21/2022. (XI. 15.) önkormányzati rendeletét** az alábbiak szerint módosítja:

……
Határidő: 2026.11.30.
Felelős: Jegyző

II/A.
Határozati javaslat
Telki Község Önkormányzat Képviselő-testület
.../2026.(X…….) Önkormányzati határozat
Helyi adórendeletek felülvizsgálata

Telki község Önkormányzat képviselő-testülete a hatályos helyi adórendeleteket felülvizsgálta és úgy határozott, hogy a **telekadóról szóló 18/2022. (XI. 15.) önkormányzati rendeletét** nem kívánja módosítani.

Határidő: azonnal
Felelős: Jegyző

II/B
Határozati javaslat
Telki Község Önkormányzat Képviselő-testület
.../2026.(X…….) Önkormányzati határozat
Helyi adórendeletek felülvizsgálata

Telki község Önkormányzat képviselő-testülete a hatályos helyi adórendeleteket felülvizsgálta és úgy határozott, hogy a telekadóról **szóló 18/2022. (XI. 15.) önkormányzati rendeletét** az alábbiak szerint módosítja:

……
Határidő: 2026.11.30.
Felelős: Jegyző

III/A.
Határozati javaslat
Telki Község Önkormányzat Képviselő-testület
.../2025.(X…….) Önkormányzati határozat
Helyi adórendeletek felülvizsgálata

Telki község Önkormányzat képviselő-testülete a hatályos helyi adórendeleteket felülvizsgálta és úgy határozott, hogy, az **idegenforgalmi adóról szóló 19/2022.(XI.15.) önkormányzati rendeletét** nem kívánja módosítani.

Határidő: azonnal
Felelős: Jegyző

III/B.
Határozati javaslat
Telki Község Önkormányzat Képviselő-testület
.../2025.(X…….) Önkormányzati határozat
Helyi adórendeletek felülvizsgálata

Telki község Önkormányzat képviselő-testülete a hatályos helyi adórendeleteket felülvizsgálta és úgy határozott, hogy, az **idegenforgalmi adóról szóló 19/2022.(XI.15.) önkormányzati rendeletét** az alábbiak szerint módosítja:

……

Határidő: 2026.11.30.
Felelős: Jegyző

Rendelet-tervezetek

ÉPÍTMÉNYADÓ RENDELET

Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
Telki Község építményadóról szóló 21/2022. (XI.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A szabályozás célja Telki Község területén a nem lakás céljára szolgáló, nagyobb alapterületű építmények arányosabb közteherviselésének biztosítása,

[2] ennek érdekében Telki Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az építményadóról szóló 21/2022. (XI. 15.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A nem lakás céljára szolgáló építmények esetén az adó mértéke az 300 négyzetmétert meghaladó részre 1.300,- Ft/m2/év.”

2. §

Ez a rendelet 2027. január 1-jén lép hatályba.

Deltai Károly
polgármester

dr. Lack Mónika
jegyző

TELEKADÓ RENDELET

Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
Telki Község telekadóról szóló 18/2022 (XI.15.) rendelet módosításáról

[1] A szabályozás célja Telki Község területén a beépítetlen és a nagy alapterületű belterületi telkek tulajdonosainak arányosabb közteherviselése

[2] ennek érdekében Telki Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) A telekadóról szóló 18/2022. (XI. 15.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdés b) pont bb) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A telekadó mértéke
Belterületi, épülettel be nem épített telek esetében a telekadó mértéke)
„*bb)* II. övezetben: 430.- Ft/m2/év”

(2) A telekadóról szóló 18/2022. (XI. 15.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdés d) pont db) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A telekadó mértéke
Belterületi, épülettel beépített telek esetében a 2000 m2-t meghaladó területű adóköteles telek 2000 m2 feletti része után a telekadó évi mértéke)
„*db)* II. övezetben 430.- Ft/m2/év”

2. §

A telekadóról szóló 18/2022. (XI. 15.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

3. §

Hatályát veszti a telekadóról szóló 18/2022. (XI. 15.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdés e) pontja.

4. §

Ez a rendelet 2027. január 1-jén lép hatályba.

Deltai Károly
polgármester

dr. Lack Mónika
jegyző

1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

1. A telekadóról szóló 18/2022. (XI. 15.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pont helyébe a következő pont lép:

„1. számú övezet: Áfonya köz, Áfonya utca, Akácos út, Alsó Orgona utca, Anna-laki út, Árnyas köz, Árnyas út, Árnyas utca, Árok utca, Barka köz, Barka utca, Berkenye köz, Berkenye utca, Boróka köz, Boróka utca, Budajenői út, Búzavirág utca, Cinege utca, Csipke köz, Csipke utca, Dombhát utca, Erdő sor, Erdő utca, Fenyves utca, Forrás utca, Gábor Áron köz, Galagonya köz, Galagonya utca, Gyöngy köz, Gyöngy utca, Gyöngyvirág utca, Harangvirág utca, Hársfa utca, Hóvirág köz, Hóvirág sor, Hóvirág utca, Juharfa utca, Kabóca utca, Kamilla köz, Kamilla utca, Kilátó köz, Kórház fasor páratlan oldal, Kökörcsin utca, Kőrisfa köz, Kőrisfa utca, Legelődombi út, Lejtő utca, Levendula köz, Levendula utca, Mandula köz, Margaréta utca, Moha köz, Mókus utca, Muskátli utca, Napsugár út páratlan oldal, Nárcisz köz, Nárcisz utca, Nefelejcs utca, Nyírfa köz, Nyírfa utca, Nyúl utca, Orgona köz, Orgona utca, Öregdűlő köz, Öreghegyi út, , Őszapó köz, Őzike utca, Pipacs köz, Pipacs utca, Rákóczi utca, Repkény utca, Rozmaring utca, Rózsa utca, Sármány utca, Sün utca, Szabó-tanya, Szajkó utca, Szarvas utca, Szegfű köz, Szegfű utca, Szellő utca, Szilfa utca, Szőlő sor, Tengelice utca, Tölgyfa köz, Tölgyfa utca, Tulipán utca, Vadrózsa utca, Villám utca, Völgy utca, Zápor utca, Zöldike utca, Zúzmara utca,

továbbá

a Fő utca, a Gábor Áron utca és a Petőfi Sándor utca Helyi Építési Szabályozási terv szerinti Hagyományos Faluközpont építési övezet Vt-Fk, Vt-Fk (K) és Vt-Fk (L) övezeteibe nem tartozó ingatlanok.”

2. A telekadóról szóló 18/2022. (XI. 15.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 2. pont helyébe a következő pont lép:

„2. **számú övezet**: Pipacs köz, Rózsa köz, Budajenői út páratlan oldal, Pipacs utcának a Budajenői úttól a Pipacs közig terjedő szakasza, a Búzavirág utcának a Pipacs köztől a Harangvirág utcáig terjedő szakasza, Harangvirág utca páratlan oldala a Búzavirág utca és Muskátli utca közötti szakaszon, és a Fő utca, Gábor

Áron utca és a Petőfi Sándor utca Helyi Építési Szabályozási terv szerinti Hagyományos Faluközpont építési övezet Vt-Fk, Vt-Fk (K) és Vt-Fk (L) övezeteiben található ingatlanjai.”

IDEGENFORGALMI ADÓ

Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete a Telki Község Önkormányzat idegenforgalmi adóról szóló 19/2022. (XI.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A szabályozás célja Telki Község területén az idegenforgalmi adóból származó bevétel reálértékének megőrzése,

[2] ennek érdekében Telki Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az idegenforgalmi adóról szóló 19/2022. (XI. 15.) önkormányzati rendelet 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. §

Az adó mértéke: 871.-Ft/fő/vendégéjszaka.”

2. §

Ez a rendelet 2027. január 1-jén lép hatályba.

Deltai Károly polgármester	dr. Lack Mónika jegyző