



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. szeptember 28-i rendes ülésére

Tárgyalandó napirend:
Helyi adórendeletek felülvizsgálata

A napirendet tárgyaló ülés dátuma:	2026.09.28.
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:	<u>nyílt</u> / zárt
A napirendet tárgyaló ülés típusa:	<u>rendes</u> / rendkívüli
A határozat elfogadásához szükséges többség típusát:	<u>egyszerű</u> / minősített
A szavazás módja:	<u>nyílt</u> / 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 CXCV. törvény

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

4. TÉNYÁLLÁS BEMUTATÁSA:

I.

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 beszédett helyi adók tekintetében a képviselő-testület évenként felülvizsgálja az adómértékeket, és szükség esetén módosíthatja azokat.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Gst.) 32. §-a szerint fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, fizetési kötelezettség terhet 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 törvény szerint az önkormányzatoknak lehetősége van

- vagyoni típusú adók: építményadó, telekadó
- kommunális jellegű adók: magánszemélyek kommunális adója, idegenforgalmi adó
- helyi iparüzési adó
- települési adó bevezetésére.

Magánszemélyek esetében az önkormányzatnak van arra lehetősége, hogy a törvényben meghatározott mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel és kedvezményekkel kibővítsen. Az adókkal kapcsolatos önkormányzati kedvezményekről, mentességekről is az adórendeletben kell rendelkezni.

Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy az adóalanyt egy meghatározott adótárgy (épület, épületrész, telek) esetében csak egyféle adó fizetésére kötelezheti.

A vagyoni típusú adók körében az adót egységesen - tételes összegben vagy a korrigált forgalmi érték alapulvételével - határozhatja meg az önkormányzat.

A bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál. A helyi iparüzési adó esetén egy adómérték alkalmazható. A magasabb szintű jogszabály rendelkezései akkor is érvényesek, ha azt az alacsonyabb szintű jogszabály (önkormányzati rendelet) nem veszi át, és nem ismétli meg.

II.

Településünkön vagyoni típusú adók közül telek és építményadó, a kommunális jellegű adók közül idegenforgalmi adó, valamint helyi iparüzési adó van bevezetve.

Telekadó

A telekadó alanya: aki az év első napján a telek tulajdonosa. Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosultja,

A telekadó alapja: a telek négyzetméterben számított területe.

Telekadó mértéke:

A telekadó mértéke

a.) Külterületi telek esetében: 0 Ft/m²/év

b.) Belterületi, épülettel be nem épített telek esetében a telekadó mértéke

ba) I. övezetben: 150.- Ft/m²/év

bb) II. övezetben: 330.- Ft/m²/év

c.) Belterületi épülettel beépített telek esetében a 2000 m²-t meg nem haladó telek után a telekadó évi mértéke

ca) I. övezetben 0.- Ft/m²/év

cb) II. övezetben 0.- Ft/m²/év

d.) Belterületi, épülettel beépített telek esetében a 2000 m²-t meghaladó területű adóköteles telek 2000 m² feletti része után a telekadó évi mértéke

da) I. övezetben 150.- Ft/m²/év

db) II. övezetben 330.- Ft/m²/év

e.) A Helyi Építési Szabályzási Tervben meghatározott Különleges területek közül a (K-Kfr) Kutatás-Fejlesztés és rekreáció övezetbe, valamint a K-Ei-3 övezetbe tartozó belterületi épülettel beépített telek esetében a 2000 m²-t meghaladó területű adóköteles telek 2000 m² feletti része után a telekadó mértéke 0 Ft/m²/év.

Építményadó

Az adó alanya: az, aki a naptári 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.

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 építményadó alapja: az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete.

Az építményadó mértéke: 430,- Ft/m²/év

A nem lakás céljára szolgáló építmények esetén az adó mértéke az 500 négyzetmétert meghaladó részre 1.300,- Ft/m²/év.

Üdülő esetén az adó mértéke 1.100,- Ft/m²/év.

Idegenforgalmi

Az adó alanya: aki nem állandó lakosként az önkormányzat illetékességi területén legalább egy vendégéjszakát eltölt

Az adó alapja: a megkezdett vendégéjszakák száma

Az adó mértéke: 597.-Ft/fő/vendégéjszaka.

Idegenforgalmi adó tekintetében 1 bejelentett adózónak 1 nyilvántartott szálláshelye van.

Iparűzési adó

Az adó alanya: Az adó alanya a vállalkozó, azzal, hogy az egyéni vállalkozót az egyéni vállalkozói tevékenység szünetelése időszakában is vállalkozónak kell tekinteni, feltéve, ha a szünetelés időszaka az adóéven belül egybefüggően nem éri el a 181 napot

Az adó alapja: Adóköteles Telki Község közigazgatási területén végzett vállalkozási tevékenység.

Az adó évi mértéke: az adóalap 2%-a

III.

Adófelülvizsgálat

Az elmúlt hónapokban a képviselő-testület informális egyeztetések keretében áttekintette a hatályos adórendeleteket és az adórendeletek szabályozási körébe eső lehetőségeket.

Ennek során megvizsgálta új adók bevezetésének lehetőségét, meglévő adók esetén adóztatás rendszerében történő módosítási lehetőségeket.

Az egyeztetések során az alábbi felvetések kerültek elő:

Adórendszer módosítása:

Telekadó:

- a jelenlegi adórendeletben rögzített I. és II. övezetek szerinti adómérték egységesítése, az eltérő övezeti adómérték megszüntetése (A Telekadó tekintetében a II. övezetbe tartozó nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok száma jelenleg 10 db.(Tücsök utca, Pillangó utca és Kórház fasor páros oldalán található ingatlanok)
- a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott Különleges területek közül a (K-Kfr) Kutatás-Fejlesztés és rekreáció övezetbe, valamint a K-Ei-3 övezetbe tartozó belterületi épülettel beépített telek esetében a 2000 m²-t meghaladó területű adóköteles telek 2000 m² feletti része után a telekadó mértékének felülvizsgálata.
- Belterületi épülettel beépített telek esetében a jelenleg szabályozott 2000 m²-t meghaladó területű adóköteles telek 2000 m² feletti része után a telekadó esetében a telekméret módosítása.

Építményadó: magántulajdonú ingatlanon esetében az ingatlanon található faállomány után adókedvezmény meghatározása. (Az adókiivetés önbevallás alapján. Ellenőrzés lehetősége nyilvántartás hiányában korlátozott.)

Idegenforgalmi adó: Javaslat nem fogalmazódott meg

Iparűzési adó: Javaslat nem fogalmazódott meg. Az adó mértéke a törvényi maximum szerint van meghatározva.

A 2026 évi költségvetési törvény tervezete is tartalmazza a 2025.évben bevezetett az önkormányzatnak a helyi iparüzési adóbevételek többlete utáni elvonás intézményét. A szabályozás értelmében a tárgyévben keletkező, előző évihez képest többletbevételt jelentő helyi iparüzési adó elvonásra kerül az önkormányzatoktól, majd kötött felhasználású támogatás formájában visszaigényelhető lesz

A szolidaritási hozzájárulást teljesítő települési önkormányzat a tárgyévi befolyó és a tárgyévet megelőző évben befolyt helyi iparüzési adóbevétele közötti többletnek a tárgyévi és a tárgyévet megelőző szolidaritási hozzájárulás különbözetével korrigált összeg 70%-át a Területfejlesztési Alap részére a tárgyév május, november és a tárgyévet követő év március havi nettó finanszírozás keretében teljesíti.

Ezzel 2026.évben is számolni kell.

Települési adó:

- kültéri medencék adóztatása Az adókimutatás önbevallás alapján. Ellenőrzés lehetősége nyilvántartás hiányában korlátozott. A medence létesítése ugyan településképi bejelentési eljárásához kötött, tapasztalat azonban, hogy elenyésző esetben érkezik megkeresés településképi bejelentési eljárás lefolytatására medence létesítés esetén.

IV.

Az önkormányzat az adómértékek módosítási lehetőségével a tárgyévet megelőző év november 30-ig kihirdetett rendeletben szabályozhatja.

Ahhoz, hogy a képviselő-testület tárgyévből módosítani tudja az adórendeletét a módosító rendeletet 2026. november 30-ig el kell fogadnia és ki kell hirdetnie.

A Nemzetgazdasági Minisztérium Jövedelemadók és Járulékok Főosztálya részéről minden évben kiadásra kerül a helyi adóhatóságok részére az egyes tételes helyi adómértékek valorizációjáról szóló tájékoztató.

A következő táblázat mutatja be, hogy a Htv. 6. §-ában foglalt számítás szerint mennyi az egyes adónemekben a legmagasabb alkalmazható adómérték (adómaximum) és azt a rendelet adómértékei milyen módon követik.

Adónem	törvényi adómérték maximum (2026.)	Telki hatályos adómértékek	eltérés a törvényi maximumhoz képest
építményadó (Ft/m ² /év)	2950	430 1.100 1.300	2520 1850 1650
telekadó (Ft/m ² /év)	536	150 330	356 206
Idegenforgalmi adó (Ft/vendégéjszaka)	804	597	207
iparüzési adó (%)	2	2	0

Az összehasonlító táblázatból látszik, hogy a feltüntetett adónemekben az adómaximum alatt állnak hatályos adómértékeink. Az iparüzési adóbevételek jogszabályban megengedett felső határa 2%, ami megegyezik a Telkiben kiszabott mértékkel.

adónem	adóbevételek (Ft) 2025
Építményadó	137.992.871
Telekadó	41.018.214
Idegenforgalmi adó	10.892.265
Iparüzési adó	280.841.390

Telki, 2026. szeptember 15.

Deltai Károly
polgármester

I/A.
Határozati javaslat
Telki Község Önkormányzat Képviselő-testület
.../2026.(IX.....) 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.(IX.....) 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.(IX.....) 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.(IX.....) 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.(IX.....) 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.(IX.....) 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