



# ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. ☎ 92/502-102  
e-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése  
2024. november 14-i ülésére

**Tárgy:** Az építményadóról szóló önkormányzati rendelet  
újraalkotása

**Előterjesztő:** Balaicz Zoltán s.k. polgármester

**Készítette:** Béres László adóosztály vezető  
Nagyné Borda Katalin adóügyi szakreferens *NB*  
dr. Khern Henrietta adóügyi szakreferens *5*

**Tárgyalta:** Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság  
Gazdasági Bizottság  
Pénzügyi Bizottság  
Műszaki Bizottság

**Véleményezésre megküldve:** Zalaegerszeg és Környéke Ipartestület  
Kereskedők és Vendéglátók Zala Megyei Érdekképviseleti  
Egyesülete  
Zala Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara  
Zala Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara Zalaegerszegi  
Térségi Szervezete

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási  
szempontból ellenőrizte:**

Közgazdasági Osztály  
Takácsné Simon Anita *raldy*

**Törvényességi és tartalmi-formai  
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály  
dr. Sipos Erzsébet

## ***Tisztelt Közgyűlés!***

A 2014-ben hivatalba lépett városvezetés és közgyűlés szembesült vele, hogy az akkor mindössze 3,2 milliárd forint összegű helyi iparüzési adóbevételből nem lehet fenntartani és működtetni egy megyei jogú város/megyeszékhely nagyságú település teljes intézményrendszerét.

2014-ben a 23 megyei jogú város közül Zalaegerszeg volt az egyetlen, ahol még nem volt bevezetve az építményadó, így a lépést már nem lehetett tovább húzni.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2015. április 16-i ülésén fogadta el az építményadóról szóló 10/2015. (IV.24.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: építményadó rendelet), amely 2015. július 01. napján lépett hatályba.

Az építményadó általános mértéke 2016. óta változatlanul 900 Ft/nm<sup>2</sup>, ezen az infláció ellenére egyetlen esztendőben sem emeltünk, holott az inflációs ráta 2016-ban 0,4 %, 2017-ben 2,4 %, 2018-ban 2,8 %, 2019-ben 3,4 %, 2020-ban 3,3 %, 2021-ben 5,1 %, 2022-ben 14,5%, 2023-ban 17,6 %, 2024-pedig pedig október hónapig 3,0 % volt, azaz a 8 évben összesen 52,5 % volt a teljes infláció. Ennek ellenére az elmúlt 8 év alatt egyszer sem emeltünk az építményadó összegén, még inflációkövető módon sem, így azonban az általánosan 900 Ft/nm<sup>2</sup> összeg mostanra jelentősen vesztett az értékéből.

Eredetileg a 2025-ös évre vonatkozóan sem terveztünk változtatni az építményadó összegén, azonban teljesen új helyzetet teremt minden magyarországi önkormányzat számára a helyi iparüzési adó rendszerének 2025. január 1-től történő teljes átalakítása, a helyi iparüzési adóbevétel többletének elvonása és az adónem 2024-es összegén történő "befagyasztása".

Zalaegerszeg megyei jogú városként és megyeszékhelyként jelentős térségi központ, amelynek a városüzemeltetés mellett számos közjóléti intézmény-fenntartási és üzemeltetési kötelezettsége van. Elég csak néhányra utalnunk: 5 bölcsőde, 15 óvoda, időotthonok, rendelők, szociális intézmények, családsegítő, színház, bábszínház, könyvtárak, múzeumok, skanzen, piac, uszoda, tanuszoda, strandok, sportcsarnok, sportlétesítmények, stb. - összesen a cégeket is ideszámítva 1800 dolgozó bérével és járulékával.

Amennyiben szeretnénk 2025-ben is fenntartani Zalaegerszeg intézményrendszerének jelenlegi színvonalát, úgy szükséges a bevételi oldalon a feltételeket ehhez megteremteni. Tovább árnyalja a képet, hogy 2024-ben 2 milliárd forintra emelkedett az előző évi 1,5 milliárd forinthez képest önkormányzatunk szolidaritási hozzájárulás fizetési kötelezettsége (ez önmagában 500 millió forint emelkedés), emellett 2025-ben már 782 millió forintot kell a tömegközlekedés veszteségfinanszírozására és 741 millió forintot a közétkeztetés biztosítására fordítanunk.

A Megyei Jogú Városok Szövetségének tagjaival folytatott október 22-i egyeztetés alapján emelésre készül a többi önkormányzat is.

Azonban a megyei jogú városok nagy része az elmúlt években legalább inflációkövető alapon folyamatosan emelte, igazította az építményadó összegét, nálunk azonban erre egyszer sem került sor az elmúlt 8 esztendő alatt.

Így mostanra az átlagos adóteher összege a következő képen alakult:  
- Zalaegerszeg: 917 Ft  
- Megyei jogú városok átlaga: 1.307 Ft

A város 2025-ös üzemeltetése és az intézményrendszer legalább jelenlegi szinten való fenntartása érdekében szükséges tehát az iparüzési adó rendszerének átalakításával egy időben hozzájárulni az építményadó helyi tételeihez.

Az építményadó rendeletet meghatározott elvek mentén tartalmi változtatásokkal újraalkotni szükséges az alábbiakra tekintettel:

2021. április 1-jétől a jegyző - a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 29. § (2) bekezdésének és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (2) bekezdésének megfelelően - a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII.29.) Korm. rendelet 4/A. §-a és 4/B. §-a alapján az önkormányzati rendelet és annak indokolása Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről az Integrált Jogalkotási Rendszer (továbbiakban: IJR) igénybevételeivel gondoskodik.

Az IJR alrendszereként került bevezetésre 2021. április 1. napjától a LocLex alrendszer, melynek célja, hogy lehetővé tegye az önkormányzati rendeletek megszövegezését és megszerkesztését, egységes szerkezet előállítását, hatályosítást.

Az építményadó rendelet LocLex rendszerbe való betöltésekor olyan szerkesztési hibák, technikai pontatlanságok derültek ki, melyeket csak a rendelet újraalkotásával lehet javítani. Az új önkormányzati rendelet szövege a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak, valamint a Loclex rendszernek megfelelően kerülhet elfogadásra.

A technikai módosítások mellett az alábbi területeken tartalmi módosítás is szükségessé vált:

Az építményadó rendelet az elmúlt 9 és fél év alatt több alkalommal módosításra került, azonban az adómérték emelésére eddig nem került sor, csak mérséklésre vagy a kedvezmények körének bővítésére. A változó inflációs környezetben indokolt az adómértéket az adóalanyok teherbíró képességére is figyelemmel emelni, hogy továbbra is biztosítható legyen az önkormányzati feladatok ellátáshoz szükséges saját bevételek megfelelő nagysága.

A bevallott adótárgyak építmény fajtánként történő megoszlását az előterjesztés mellékletét képező 1. számú táblázat, a hasznos alapterület szerinti megoszlását a 2. számú táblázat tartalmazza.

Az alábbi táblázat azt mutatja be, hogy városunkban a maximális adómértéket figyelembe véve a megyei jogú városok átlagához képest jelenleg mennyivel alacsonyabb az adómérték kihasználtsága.

|                            | Vállalkozók és vállalkozások esetében |                        |        |
|----------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------|
|                            | Fajlagos adómérték Ft/m <sup>2</sup>  | Adómérték kihasználása |        |
|                            |                                       | 2024                   | 2025   |
| Zalaegerszeg               | 917                                   | 36,56%                 | 31,08% |
| Megyei Jogú Városok átlaga | 1 307                                 | 52,11%                 | 44,31% |

A feldolgozott építményadó bevallások számszaki adatai alapján, továbbá a 2024. évben alkalmazható maximális adómértéket (2 508 Ft/négyzetméter), a 2025. évi maximális adómértéket (2 950,1 Ft/négyzetméter) és a kapcsolódó törvényi szabályozások változásait figyelembe véve, az alábbi módosításokat javasoljuk 2025. január 01. napjától bevezetni az építményadóban:

1. Javasoljuk az építményadó rendelet 4. § (1) bekezdésében meghatározott 900 Ft/négyzetméteres általános adómértéket 1 200 Ft/négyzetméterre emelni.

2. Javasoljuk az építményadó rendelet 4. § (2)-(3) bekezdéseiben meghatározott 1.840 Ft/négyzetméteres adómértéket 2 900 Ft/négyzetméterre emelni.

3. Javasoljuk az építményadó rendelet 4. § (4) bekezdésében a „tanműhelyek” fogalmat „duális képzőhelyek” kifejezésre módosítani, tekintettel arra, hogy a tanműhely fogalmát korábban meghatározó szakképzésről szóló törvény már nem hatályos. Továbbá javasoljuk az építményadó rendelet 2. §-ában található értelmező rendelkezések közül a tanműhely fogalmának törlését és helyére a szakképzésről szóló 2019. évi LXXX. törvény 80-81. §-ban meghatározott „duális képzőhely” fogalmának felvételét.

Az adómértékek változása alapján 2025. évben a rendelkezésre álló adatok alapján az alábbi adóterhelés várható:

| Megnevezés   | 2024. évi adómérték | 2025. évi tervezett adómérték | db           | m2               | 2024. évi adó eFt | 2025. évre tervezett adó eFt |
|--|---------------------|-------------------------------|--------------|------------------|-------------------|------------------------------|
| tanműhely, Htv. alapján mentes                       | 0 Ft/m2             | 0 Ft/m2                       | 16           | 5 960            | 0                 | 0                            |
| szálláshely, vendéglátó egység                       | 525 Ft/m2           | 525 Ft/m2                     | 238          | 36 025           | 18 084            | 18 913                       |
| pince, padlás  | 600 Ft/m2           | 600 Ft/m2                     | 11           | 1 190            | 601               | 714                          |
| általános adómérték                                  | 900 Ft/m2           | 1 200 Ft/m2                   | 3 823        | 1 109 949        | 909 337           | 1 331 938                    |
| 3500 m2-nél nagyobb építmény, benzinkút, bank stb... | 1 840 Ft/m2         | 2 900 Ft/m2                   | 58           | 80 388           | 147 913           | 233 125                      |
| <b>Összesen</b>                                      |                     |                               | <b>4 146</b> | <b>1 233 512</b> | <b>1 075 936</b>  | <b>1 585 690</b>             |

Amennyiben a fenti adómérték változások megvalósulnak, az átlagos adóterhelés 2025. évben 1.286 Ft/négyzetméter lesz, amely még mindig nem éri el a megyei jogú városok 1.307 Ft/négyzetméteres 2024. évi átlagát. A maximális adómérték kihasználtsága 43,59 %-ra emelkedik a jelenlegi 36,56 %-ról.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján az előzetes hatásvizsgálat eredményéről az alábbi tájékoztatást adom:

**A rendelet társadalmi-gazdasági, költségvetési hatásai:**

Az építményadó bevezetését követően szerzett tapasztalatok és a feldolgozott építményadó bevallások alapján az adóalanyok teherbíró képességére figyelemmel emelésre kerül az általános adómérték. Ezzel a városban működő vállalkozások rentábilis működése nem kerül veszélybe, az önkormányzat adóbevétele növekedni fog.

**A rendelet környezeti, egészségi következményei:** Nem relevánsak.

**A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

Egyszeri többletfeladatot jelent az adóosztály számára, amely az osztályon belül megoldható.

**A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A törvényi és technikai háttér módosulása és az inflációs hatások alapján szükséges a rendelet újraalkotása.

**A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

Az önkormányzati rendelet alkalmazásának személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei biztosítottak.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 112/2024. (XI.04.) számú határozatában 12 igen szavazattal, 3 tartózkodás mellett a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A Műszaki Bizottság 96/2024. (XI.05.) számú határozatában az előterjesztést 9 igen szavazattal, 2 tartózkodással támogatta.

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést 107/2024. (XI.06.) számú határozatában 11 igen szavazattal és 3 tartózkodás mellett támogatta.

A Pénzügyi Bizottság a rendelet-tervezetet 53/2024. (XI.06.) számú határozatában 11 igen, 2 ellenszavazattal, 2 tartózkodás mellett közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartotta.

A Gazdasági Bizottság, illetve a Pénzügyi Bizottság ülésén egyéni képviselői javaslat hangzott el, amely arra irányult, az 50 négyzetméter alatti építmények adómértéke ne változzon, maradjon 900 Ft/négyzetméter. Jelenleg 1.969 db 50 négyzetméter alatti adótárgyat adóztatunk, amelyek összes hasznos alapterülete 49.814 négyzetméter. Az átlagos hasznos alapterületük 25,3 négyzetméter, az átlagosan kivetett adó 21.013 Ft/építmény, az összes adótárgy 47 %-át, az adóztatott terület 4 %-át képviselik. Az adómérték változatlanul hagyása (49.814x300) 14.944.200 Ft bevételkiesését jelentene önkormányzatunknak, ugyanakkora összeg maradna az adózóknál, adótárgyanként átlagosan 7.590 Ft. Az indítványt egyik bizottság sem támogatta, ezért a rendelettervezetben alternatívaként nem szerepeltettük.

Az érdekképviselői szervek beérkező véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az építményadóról szóló önkormányzati rendelet újraalkotását elfogadni szíveskedjen.

Zalaegerszeg, 2024. november 07.

**Balaicz Zoltán sk.**  
**polgármester**

Az előterjesztés 1. számú táblázata

**Építmény fajtája**

| Megnevezés                                      | db           | m2               | adó eFt          |
|---|--------------|------------------|------------------|
| <b>Lakás</b>                                    | <b>457</b>   | <b>30 410</b>    | <b>25 075</b>    |
| <b>Kereskedelmi és szolgáltatási egység</b>     | <b>2 001</b> | <b>333 513</b>   | <b>359 867</b>   |
| kereskedelmi üzlet, bolt, abc, áruház, üzletház | 858          | 181 877          | 224 996          |
| vendéglátóipari egységek                        | 149          | 17 041           | 8 254            |
| iroda, műterem                                  | 665          | 87 262           | 82 876           |
| rendelő, kórház, szanatórium, gyógyszertár      | 72           | 6 272            | 4 913            |
| egyéb   | 257          | 41 061           | 38 828           |
| <b>Szállásépület</b>                            | <b>86</b>    | <b>18 823</b>    | <b>9 820</b>     |
| szálloda  | 7            | 3 707            | 1 946            |
| panzió  | 20           | 4 782            | 2 460            |
| motel   | 1            | 259              | 135              |
| vendégház                                       | 20           | 1 692            | 860              |
| egyéb szállásépület                             | 38           | 8 384            | 4 417            |
| <b>Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület</b>  | <b>1602</b>  | <b>850 766</b>   | <b>681 174</b>   |
| üzem, csarnok, gyár                             | 160          | 388 434          | 315 669          |
| műhely, szerviz                                 | 280          | 80 008           | 67 138           |
| garázs, gépjárműtároló                          | 319          | 23 968           | 13 188           |
| raktár  | 340          | 212 850          | 189 324          |
| pince   | 19           | 1 866            | 1 340            |
| hűtőház   | 2            | 1 012            | 910              |
| gazdasági épület                                | 59           | 16 912           | 11 970           |
| egyéb   | 423          | 125 736          | 81 634           |
| <b>Összesen</b>                                 | <b>4 146</b> | <b>1 233 512</b> | <b>1 075 936</b> |

Az előterjesztés 2. számú táblázata

**Építmény nagysága**

| Megnevezés                       | db           | m2               | adó eFt          |
|----------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| 50 négyzetméter alatti           | 1 969        | 49 814           | 41 375           |
| 50-200 négyzetméter közötti      | 1 261        | 120 976          | 99 239           |
| 200-500 négyzetméter közötti     | 466          | 145 004          | 114 742          |
| 500-850 négyzetméter közötti     | 191          | 122 758          | 103 918          |
| 850-1.500 négyzetméter közötti   | 115          | 125 948          | 105 085          |
| 1.500-3.500 négyzetméter közötti | 89           | 192 841          | 155 433          |
| 3.500 négyzetméter fölötti       | 55           | 476 171          | 456 144          |
| <b>Összesen</b>                  | <b>4 146</b> | <b>1 233 512</b> | <b>1 075 936</b> |

## Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../.... (...) önkormányzati rendelete

### az építményadóról

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében, 6. §, 7. § és 15. §-ában, valamint a 43. § (2) és (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### A rendelet célja

#### 1. §

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése adómegállapítási joga keretében eljárva Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata közigazgatási területére kiterjedő hatállyal építményadót vezet be határozatlan időre.

### Általános rendelkezések

#### 2. §

E rendelet alkalmazásában:

- 1. duális képzőhely:** a szakképzésről szóló 2019. évi LXXX. törvény 80-81. §-ában meghatározottak szerinti duális képzőhely.
- 2. új építésű építmény:** saját beruházás keretében, saját használatra az alapozástól kezdődően teljes egészében újonnan felépített, bővítéssel létrehozott, meglévő épület lebontását követően újjáépített épület, épületrész, bővítmény.
- 3. magánszemély üzleti célt szolgáló építménye:** olyan magánszemély tulajdonában álló épület, épületrész, amit magánszemély, vállalkozó vagy vállalkozás bevétel-, nyereség-, jövedelem szerzése érdekében létesített, használ, hasznosít vagy ezzel kapcsolatosan költséget számol el.

### Az adó alapja

#### 3. §

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

### Az adó mértéke

#### 4. §

(1) Az adó évi mértéke – a (2)–(7) bekezdésben foglalt kivétellel – az adóalap után 1.200 Ft/m<sup>2</sup>.

(2) Az adó évi mértéke a tényleges használati mód alapján pénzügyi szolgáltatási és kiegészítő pénzügyi szolgáltatási, biztosítási, távközlési tevékenység, üzemanyag-töltő állomás (benzinkút)

céljára használt, hasznosított épület, épületrész, játékkaszinóként vagy kártyateremként üzemeltetett, valamint a pénzügyi szolgáltatási és kiegészítő pénzügyi szolgáltatási, biztosítási, távközlési, üzemanyag-töltő állomás (benzinkút), villamos energia- és földgáz egyetemes szolgáltatói, kereskedői és elosztó hálózati engedélyes tevékenységet ellátó által iroda céljára használt, hasznosított épület, épületrész esetén 2.900 Ft/m<sup>2</sup>.

(3) Az adó évi mértéke a 3.500 m<sup>2</sup> –t meghaladó hasznos alapterületű kereskedelmi célra használt, hasznosított építmény esetén 2.900 Ft/m<sup>2</sup>.

(4) Az adó évi mértéke duális képzőhelyek esetén 0 Ft/m<sup>2</sup>.

(5) Az adó évi mértéke új építésű építmény esetén a használatbavételi vagy a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését követő év első napjától számított első két adóévben 0 Ft/m<sup>2</sup>.

(6) Az adó évi mértéke az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon szereplő padlás vagy pince esetén 600 Ft/m<sup>2</sup>.

(7) Az adó évi mértéke a kereskedelmi egység fajtájú építményeken belül a csárda, bisztró, borozó, söröző, étterem, cukrászda jellegű építmények, és a szállásépületek fajtájú építmények esetében 525 Ft/m<sup>2</sup>.

### **Adómentesség**

#### **5. §**

(1) Mentés az adó alól a magánszemély tulajdonában álló kizárólag lakás céljára használt lakás, kizárólag gépkocsi tárolására használt garázs, zártkerti ingatlanon lévő nem üzleti célt szolgáló építmény, valamint a magánszemély tulajdonában álló üzleti célt nem szolgáló minden egyéb építmény.

(2) Mentésül az építményadó bevallás benyújtási kötelezettség alól az a vállalkozónak nem minősülő adóalany, akit építményadó fizetési kötelezettség nem terhel.

### **Záró rendelkezések**

#### **6. §**

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

#### **7. §**

(1) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a helyi adókról szóló törvény és az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezései az irányadók.

(2) Hatályát veszti Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az építményadóról szóló 10/2015. (IV.24.) önkormányzati rendelete.

## Részletes indokolás

### **Az 1–5. §-hoz**

Az önkormányzati rendelet LocLex rendszerbe való betöltésekor olyan szerkesztési hibák, technikai pontatlanságok derültek ki, melyeket csak a rendelet újraalkotásával lehet javítani. Az új önkormányzati rendelet szövege a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak, valamint a Loclex rendszernek megfelelően kerülhet elfogadásra. A technikai módosítások mellett az alábbi területeken tartalmi módosítás is szükségessé vált: A tanműhely fogalmát korábban meghatározó szakképzésről szóló törvény már nem hatályos, ezért az értelmező rendelkezések közül indokolt a tanműhely fogalmának törlése és helyére a szakképzésről szóló 2019. évi LXXX. törvény 80-81. §-ban meghatározott „duális képzőhely” fogalmának felvétele.

A Pénzügyminisztérium által közölt adómaximum törvényi felső határa 2025. január 1-től 2.950,1 Ft/négyzetméter lesz.

2015. óta az adómérték emelésére nem került sor, csak mérséklésre vagy a kedvezmények körének bővítésére. A változó inflációs környezetben indokolt az adómértéket az adóalanyok teherbíró képességére is figyelemmel emelni, hogy továbbra is biztosítható legyen az önkormányzati feladatok ellátáshoz szükséges saját bevételek megfelelő nagysága.

### **A 6. §-hoz és a 7. §-hoz**

Hatályba léptető és deregulációs rendelkezést tartalmaz.