



**Salgótarján Megyei Jogú Város  
Polgármestere**

Szám: 41168-1/2020.

**Javaslat  
az építményadóról szóló új önkormányzati rendelet megalkotására**

**Tisztelt Közgyűlés!**

A Nógrád Megyei Kormányhivatal kormány megbízottja 2020. március 10-én kelt NO/TFO/84-1/2020. iktatószámú törvényességi felhívással kereste meg Önkormányzatunkat. A kormány megbízott a törvényességi felhívásban a Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének 37/1993. (XII. 20.) önkormányzati rendelete felülvizsgálata alapján fogalmazott meg törvényességi szempontú észrevételeket az alábbiak szerint:

A Kormányhivatal kifogásolta, hogy az adó alapjaként a lakás hasznos alapterületének egy részét (üzleti célra szolgáló hasznos alapterületét) jelöli meg a rendelet. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 7.§-a azonban az adótárgyat egységenként (épület, épületrész, telek) kezeli, így a rendelet 9.§-a ellentétes a Htv. vonatkozó előírásaival. A Kormányhivatal álláspontja szerint az adóalap ilyen formában történő meghatározása miatt a mentességre vonatkozó rendeleti szabályok értelmezése sem egyértelmű.

A Közgyűlés a 2020. július 2-i ülésén döntött arról, hogy a Nógrád Megyei Kormányhivatal törvényességi felhívásában foglaltakkal egyetért A Közgyűlés felkérte a jegyzőt, hogy a 37/1993. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosítását – a törvényessége felhívásban foglaltakat figyelembe véve – készítse elő és legkésőbb a Közgyűlés novemberi ülésére terjessze be.

Az építményadó 1991. július 1. napjától alkalmazott adónem. A jelenleg hatályos építményadó rendeletünkön a hatálybalépése óta eltelt években számos, az adónemet érintő törvényi rendelkezés és önkormányzati döntés került átvezetésre. E módosítások miatt egységes szerkezetű rendeletünk formailag áttekinthetlenné vált.

A Htv. olyan feltételrendszert tartalmaz, amely szerint az önkormányzat szabadon dönthet arról, hogy a feladatai ellátásához szükséges bevételek megteremtése érdekében, természetesen a törvényi keretek betartásával, milyen adókat vezet be és milyen adómértékeket alkalmaz illetékességi területén.

A Htv. 6-7. §-ai szerint az önkormányzat adó megállapítási joga arra terjed ki, hogy a helyi adókat, vagy azok valamelyikét bevezesse, a már bevezetett adót hatályon kívül helyezze, illetőleg módosítsa, az adó bevezetésének időpontját, vagy időtartamát meghatározza, az adó mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan - a Htv. által meghatározott adómaximumra figyelemmel - megállapítsa, és szintén a Htv. állította keretek között, mentességeket, kedvezményeket nyújtson, azonban az évközi módosítás naptári éven belül nem súlyosbíthatja az adóalanyok adóterheit.



A Htv. által biztosított adómegállapítási, illetőleg módosítási joggal élve, a jelen előterjesztés a módosítás helyett - a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: IRM. rendelet) jogalkotásra vonatkozó rendelkezéseinek való megfelelés, továbbá a Htv. rendelkezéseivel történő összhang megteremtése érdekében - új rendelet megalkotására tesz javaslatot.

Az új rendelet átemeli a korábban hatályos szabályozás lényeges elemeit, a szerkezeti egységek sorrendjét módosítja, a Kormányhivatal észrevételeit átvezeti, továbbá – új szabályozásként - bejelentési kötelezettséget ír elő a bérelt ingatlanban székhelyet/telephelyet létesítő vállalkozók számára.

A rendelet-tervezet értelmében egyértelművé válik, hogy az üzleti célú használattal érintett lakások, lakhatást szolgáló üdülők esetében a teljes hasznos alapterület adóköteles.

A Htv. 42/B. § (1) bekezdés b) és c) pontja alapján az önkormányzati adóhatóság az önkormányzati adórendelet, valamint annak módosítása hatálybalépését megelőző hónap ötödik napjáig - a kincstár elektronikus rendszerén keresztül - adatot szolgáltat a kincstár számára az önkormányzat által megállapított adóalap, adómérték, adókedvezmény, adómentesség szövegéről, valamint ezek hatálybalépésének napjáról.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Stab. tv.) 31. § (1) bekezdése értelmében jogszabály a hatálybalépését megelőző időszakra vonatkozóan nem növelheti a fizetési kötelezettséget, nem bővítheti a fizetésre kötelezettek körét, illetve nem szüntethet meg vagy korlátozhat kedvezményt, mentességet.

A Stab. tv. 32. §-a alapján fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

Mivel az építményadó rendelet egyes adóalanyok adóterheit előreláthatóan súlyosítja, a Stab. tv. 31-32.§-ában foglaltakra, a Htv. 6. § a) pontjában, továbbá a Htv. 42/B. § (1) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel, legkorábban 2021. január 1-jén léphet hatályba. Mivel a jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell tennie, a rendelet megalkotásáról legkésőbb november hónapban dönteni kell.

Salgótarján, 2020. november 25.

  
Fekete Zsolt  
polgármester

## Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

...../2020. (.....) önkormányzati rendelete

az építményadóról

(tervezet)

Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre figyelemmel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése feladat- és hatáskörében eljárva a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében, 6. § a)-e) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### 1. Értelmező rendelkezések

#### 1. §

E rendelet alkalmazásában:

1. üzleti célú használat: a magánszemély adózó tulajdonában álló építmény bevétel-, nyereség-, jövedelemszerzés érdekében történő használata, vagy azzal kapcsolatban költség elszámolása, a lakás lakhatás céljára történő bérbeadása kivételével, illetőleg a magánszemély adózó olyan lakása, lakhatást szolgáló üdülője, egyéb nem lakás céljára szolgáló épülete, épületrésze amely székhelyként, telephelyként, fióktelepként került feltüntetésre, bejelentésre, illetőleg feltüntetés, bejelentés hiányában székhelynek, telephelynek, fióktelepnek minősül.

2. életvitelszerű használat: ha a magánszemély adózó az ingatlanból (lakás, üdülő) szervezi az életét (pl. rendszeresen innen indul, ide ér haza), ahol az életvitelhez szükséges tevékenységeket - főzés, étkezés, mosás, stb. - legjellemzőbben folytatja, ahol havi rendszerességgel közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe.

### 2. Az adó alapja és mértéke

#### 2. §

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

#### 3. §

(1) Az adó évi mértéke - a (2)-(3) bekezdésben foglalt kivétellel - a 2. § szerinti adóalap után az 1. mellékletben meghatározott övezeti besorolások alapján

- a) 1.400 Ft/m<sup>2</sup> az I. övezeti besorolásra vonatkozóan,
- b) 1.300 Ft/m<sup>2</sup> a II. övezeti besorolásra vonatkozóan,
- c) 200 Ft/m<sup>2</sup> a III. övezeti besorolásra vonatkozóan,
- d) 1.000 Ft/m<sup>2</sup> a IV. övezeti besorolásra vonatkozóan.

(2) Az adó évi mértéke magánszemély adózó üzleti célt nem szolgáló lakása, lakhatást szolgáló üdülője után a 2. § szerinti adóalap után

- a) 0-210 m<sup>2</sup> hasznos alapterület esetén 100 Ft/m<sup>2</sup>,
- b) 211 m<sup>2</sup>-280 m<sup>2</sup> hasznos alapterület esetén 21.000 Ft és a 210 m<sup>2</sup> feletti hasznos alapterület után 150 Ft/m<sup>2</sup>,
- c) 280 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meghaladó hasznos alapterületű lakások esetén 31.500 Ft és a 280 m<sup>2</sup> feletti hasznos alapterület után 200 Ft/m<sup>2</sup>.

(3) Az adó évi mértéke - az (2) bekezdéstől eltérően - a magánszemély adózó tulajdonában álló lakás, lakhatást szolgáló üdülő üzleti célú használata, hasznosítása esetén az üzleti célú használattal érintett alapterület után az 1. mellékletben meghatározott övezeti besorolás szerint az (1) bekezdésben megállapított adómérték, az azt meghaladó hasznos alapterület után a (2) bekezdésben megállapított adómérték.

(4) Az adózó a (2)-(3) bekezdés szerinti adómérték alapjául szolgáló hasznos alapterületet az adótárgy egészének a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 52. § 9. pontja szerinti hasznos alapterülete alapján állapítja meg.

### **3. Adómentességek**

#### **4. §**

(1) Mentés az adó alól

- a) a magánszemély adózó által életvitelszerű lakóhelyül megjelölt, nem üzleti célú lakás, lakhatást szolgáló üdülő, amennyiben az a 140 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet nem haladja meg,
- b) a ténylegesen (életvitelszerűen) is lakóhelyül szolgáló nem üzleti célú lakás után az 1993. évi III. törvény rendelkezései szerint egyedülélőnek minősülő nyugdíjas, aki lakásában egyedül él,
- c) a lakásszövetkezet, valamint a magánszemély adózó nem lakás céljára szolgáló épülete, épületrésze akkor, ha az nem üzleti célt szolgál.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés a)-b) pontja szerinti nem üzleti célú, életvitelszerűen használt lakásnak, lakhatást szolgáló üdülőnek több tulajdonosa van, vagy a tulajdonostársak a Htv. 12. § (2) bekezdése szerinti megállapodást kötöttek, a mentesség a tulajdoni hányadaik arányában illeti meg őket és csak azon tulajdonosokat, akik ténylegesen (életvitelszerűen) a nem üzleti célú lakásban vagy a lakhatást szolgáló üdülőben élnek.

### **4. Az adó nyilvántartása és bejelentése**

#### **5.§**

(1) Az adózó az építményekről olyan nyilvántartást vezet, amely biztosítja az építmények körének beazonosítását, valamint alkalmas az adó alapjának, a mentességeknek és kedvezményeknek a megállapítására, ellenőrzésére.

(2) A nem vállalkozó magánszemély adózó mentesül az adatbejelentési kötelezettség alól, amennyiben befizetési kötelezettség nem terheli.

(3) Amennyiben a vállalkozó székhelyet, telephelyet nem saját tulajdonú ingatlanban létesít, az önkormányzat által rendszeresített „Bejelentés építmény bérleményről” megnevezésű nyomtatvány benyújtására 30 napon belül köteles.

(4) Az adókötelezettséget érintő változás esetén az adatbejelentéshez az adózó csatolja az építmény tulajdonjogában bekövetkezett változás esetén a tulajdonjog átruházást bizonyító okiratot.

(5) A hasznos alapterületet egész négyzetméterre kerekítve kell bejelenteni.

## **5. Záró rendelkezések**

### 6.§

- (1) Ez a rendelet 2021. január 1. napján lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti az építményadóról szóló 37/1993. (XII.20.) önkormányzati rendelet.

Fekete Zsolt  
polgármester

dr. Romhányi Katalin  
jegyző

1. melléklet a ...../2020. (...) önkormányzati rendelethez

I. Besorolási övezet

Alkotmány út  
Arany János út  
Erzsébet tér  
Főtér  
Kassai sor  
Kistarján út  
Klapka György tér  
Kossuth Lajos utca

Március 15. utca  
Mérleg utca  
Múzeum tér  
Pécskő út  
Rákóczi út 1-22. szakasz  
Vásárcsarnok

II. Besorolási övezet

Ady Endre út  
Alagút utca  
Bajcsy-Zsilinszky út  
Bartók Béla út  
Bem utca  
Damjanich út  
December 8. tér  
Faiskola út  
Forgách Antal út  
Hargita krt.  
Játszó utca  
József Attila út  
Karancs út  
Kun utca  
Losonci utca a Mártírok úti kereszteződéssel

bezárólag  
Lówy Sándor út  
Május 1. út  
Merdek utca  
Munkácsy út  
Munkásotthon tér  
Rákóczi út 24-52. szakasz  
Szerpentin út  
Szérűskert út  
Újaknai út  
Úttörők útja  
Vasvári Pál köz  
Vasvári Pál út  
Zemlinszky Rezső utca

III. Besorolási övezet

Somoskő, Ökörkő-dűlő  
Salgóbánya, Eresztvény  
Zagyvaróna, Rónafalu, Rónabánya  
Somlyóbánya-telep, Kotyháza-puszta

IV. Besorolási övezet

Az I. II. III. övezetekbe nem tartozó területek.

# INDOKOLÁS

## Általános indokolás

A rendelet-tervezet a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: IRM. rendelet) jogalkotásra vonatkozó rendelkezéseinek való megfelelést szolgálja, továbbá összhangot teremt a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) rendelkezéseivel, illetőleg megszünteti a Nógrád Megyei Kormányhivatal 2020. március 10-én kelt NO/TFO/84-1/2020. iktatószámú törvényességi felhívásában feltárt jogszabálysértéseket.

A Kormányhivatal kifogásolta, hogy az adó alapjaként a lakás hasznos alapterületének egy részét (üzleti célra szolgáló hasznos alapterületét) jelöli meg a rendelet. A Htv. 7.§-a azonban az adótárgyat egységenként (épület, épületrész, telek) kezeli, így a rendelet 9.§-a ellentétes a Htv. vonatkozó előírásaival. A Kormányhivatal álláspontja szerint az adóalap ilyen formában történő meghatározása miatt a mentességre vonatkozó rendeleti szabályok értelmezése sem egyértelmű. A fentiek miatt a rendelet módosítása vált szükségessé.

A jelenleg hatályos 37/1993. (XII. 20.) számú építményadó rendeletünkön a hatálybalépése óta eltelt években számos, az adónemet érintő törvényi rendelkezés és önkormányzati döntés került átvezetésre, így formailag áttekinthetlenné vált, ezért a módosítás helyett új rendelet megalkotása szükséges. Az új rendelet áttemeli a korábban hatályos szabályozás lényeges elemeit, a szerkezeti egységek sorrendjét módosítja, a Kormányhivatal észrevételeit átvezeti, továbbá bejelentési kötelezettséget ír elő a bérelt ingatlanban székhelyet/telephelyet létesítő vállalkozók részére.

## Részletes indokolás

### 1. §-hoz

A szakasz a rendelet alkalmazását elősegítő értelmező rendelkezéseket tartalmaz.

### 2. §-hoz

Ezen szakasz az adó alapját határozza meg.

### 3. §-hoz

Ezen szakasz (1) bekezdése az adó általános mértékét határozza meg.

Ezen szakasz (2) bekezdése a magánszemély adózó üzleti célt nem szolgáló lakása, lakhatást szolgáló üdülője után fizetendő adó mértékét szabályozza.

Ezen szakasz (3) bekezdése a magánszemély adózó üzleti célt szolgáló lakása, lakhatást szolgáló üdülője után fizetendő adó mértékét szabályozza.

### 4. §-hoz

Ezen szakasz az adómentességek köréről rendelkezik.

## 5. §-hoz

A szakasz (1) bekezdése határozza meg az adó nyilvántartásával, bejelentésével kapcsolatos szabályokat.

A szakasz (2) bekezdése mentesít az adatbejelentés benyújtási kötelezettség alól és meghatározza annak feltételeit.

A (3) bekezdés bejelentési kötelezettséget ír elő az üzleti célra bérelt építményekhez kapcsolódóan az építmények bérlői számára.

A (4) bekezdés az adókötelezettséget érintő tulajdonjog, illetőleg vagyoni értékű jog változás esetén az adatbejelentés mellékleteként benyújtandó dokumentumok köréről rendelkezik.

Az (5) bekezdés meghatározza, hogy az adó alapját egész négyzetméterre kerekítve kell bevallani.

## 6. §-hoz

A szakasz (1) bekezdése a rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

A (2) bekezdés hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a értelmében helyi adófizetési kötelezettséget növelő rendeleti szabályozást, annak hatálybalépését megelőző legalább 30 nappal ki kell hirdetni. Ennek megfelelően, a rendelet 2021. január 1. napjától történő alkalmazása érdekében, a rendeletet legkésőbb 2020. december 1-jén kell kihirdetni.



## **Előzetes hatásvizsgálati lap**

**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
.../2020. (.....) önkormányzati rendelete  
az építményadóról  
(a rendelet-tervezet címe)**

**Fekete Zsolt**  
polgármester

### **Előzetes hatásvizsgálat:**

1. Társadalmi hatások: Nem mérhető.
2. Gazdasági hatások: Az üzleti célú használattal érintett lakások, lakhatásokra szolgáló üdülő esetében az adó összege emelkedik.
3. Költségvetési hatások: A tervezet elfogadása esetén az építményadó bevétel kis mértékben növekszik.
4. Környezeti és egészségi következmények: Nem mérhetőek.
5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: A magánszemélyek tulajdonában álló üzleti célú lakásokra, lakhatást szolgáló üdülőkre vonatkozó adómegállapítás módjának változása miatt az Adóhatósági Iroda adminisztrációs terhei növekednek, mivel valamennyi ezen adótárgyra vonatkozóan, határozattal módosítani kell a kivetett építményadó összegét.
6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, illetve a jogalkotás elmaradásának várható következményei:  
A Nógrád Megyei Kormányhivatal 2020. március 10-én kelt NO/TFO/84-1/2020. iktatószámú felhívásában a hatályos építményadó rendelet egyes részeit a magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseivel ellentétesnek minősítette, melyeket a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvénynek való megfelelés érdekében módosítani szükséges.  
Elmaradása esetén nem valósul meg az összhang a magasabb szintű jogszabályokkal.
7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:  
A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

### **Utólagos hatásvizsgálat:**

Javasolt-e a rendelet utólagos hatásvizsgálata: Igen  
Amennyiben igen, ennek időpontja: 2021. november  
Amennyiben nem, rövid indoklás: -

Az előzetes hatásvizsgálati lapot kitöltötte: Tóth Anita adóellenőr  
Jóváhagyta: Araczkai László irodavezető

Dátum: Salgótarján, 2020. november 25.