

**Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének
12/2025. (XI. 27.) önkormányzati rendelete**

a helyi adókról

[1] A rendelet célja, hogy a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben foglalt felhatalmazás alapján az önkormányzat a társadalom közös szükségleteinek kielégítése körébe tartozó közszolgáltatások finanszírozása, a kötelező és egyéb feladatainak ellátása érdekében a központi forrásait kiegészítse.

[2] Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában és (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. §

(1) Az önkormányzati rendelet Pécsely község közigazgatási területén az alább felsorolt helyi adókkal kapcsolatos szabályokat állapítja meg:

- a) építményadó,
- b) telekadó,
- c) magánszemélyek kommunális adója,
- d) idegenforgalmi adó,
- e) helyi iparüzési adó.

(2) E rendelet alkalmazásában **lakás célú használat**: A lakás céljára történő használatnak minősül, ha az építményt az adóalany egész évben lakóhelyként használja.

2. Építményadó

2. §

Az adó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete.

3. §

Az adó évi mértéke:

- a) a vállalkozónak nem minősülő magánszemély tulajdonában lévő építmény után 800.- Ft/ m²,
- b) az a) pontba nem tartozó építmény esetében az építmény hasznos alapterületéből a 250m²-t meg nem haladó hasznos alapterület után 800.- Ft/ m², a 250m²-t meghaladó hasznos alapterület után 0.- Ft/ m².

4. §

(1) A vállalkozónak nem minősülő magánszemély tulajdonában álló külterületi épület, épületrész 40% adómérték kedvezményben részesül, amennyiben az épületet lakás céljára használják.

(2) Mentés az építményadó fizetési kötelezettség alól:

- a) A külterületen fekvő, az (1) bekezdés alá nem tartozó építmény hasznos alapterületének az a része, de maximum 25 m², amelyet szőlőfeldolgozásra és bortárolásra használnak, amennyiben az adóalany Pécsely közigazgatási területén legalább 1000 m² szőlőt művel. A szőlőművelés tényét a Hegyközséggel kell igazoltatni.
- b) A magánszemély tulajdonában lévő belterületen fekvő építmény, amely után a magánszemélyek kommunális adójáról szóló alcímben foglaltak alapján kell helyi adót fizetni.

(3) Az építményadóval kapcsolatos adómentességek, illetve adókedvezmények nem vonatkoznak azon építményre, amely a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze.

3. Telekadó

5. §

Az adó alapja a telek m²-ben számított területe.

6. §

- (1) Az adó évi mértéke épülettel be nem épített belterületi telek esetében 30.- Ft/m².
- (2) Az adó évi mértéke épülettel be nem épített külterületi telek esetében 30.- Ft/m².

7. §

- (1) Mentés az adó alól a vállalkozónak nem minősülő magánszemély tulajdonában álló:
 - a) épülettel beépített ingatlan, az építményhez tartozó földrészlet nagyságától függetlenül,
 - b) építési tilalom alatt álló telek egésze, az építési tilalom hatálya alatt, a tilalom megszűnése évének december 31. napjáig,
 - c) Helyi Építési Szabályzatban közpark és zöldterület besorolású telek,
 - d) az ingatlan-nyilvántartásban útként, magánútként, saját használatú útként, külön helyrajzi számon nyilvántartott telek.
- (2) A magánszemély tulajdonában lévő telek közül mentes az adó alól a be nem építhető telek. Be nem építhető teleknek minősül az a telek, amely nem teljesíti Helyi Építési Szabályzatban vagy a magasabb rendű jogszabályokban meghatározott beépítési feltételeket.
- (3) A telekadóval kapcsolatos adómentességek, illetve adókedvezmények nem vonatkoznak azon telekre, amely a vállalkozó üzleti célt szolgáló telke.

4. Magánszemélyek kommunális adója

8. §

Az adó évi mértéke helyrajzi számonként 42 000.- Ft.

9. §

- (1) Mentés a magánszemélyek kommunális adója alól az építménnyel be nem épített ingatlan, amely után a telekadóról szóló alcímben foglaltak alapján kell helyi adót fizetni.
- (2) Mentés a magánszemélyek kommunális adója alól a külterületen fekvő építmény, amely után az építményadóról szóló alcímben foglaltak alapján kell helyi adót fizetni.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti adómentességre jogosult adóalany mentesül az adatbejelentési kötelezettség alól.

(4) 75%-os adókedvezmény illeti meg az adóalanyt a belterületi ingatlanja után, aki a belterületi ingatlanját lakás céljára használja.

(5) A (4) bekezdés szerinti kedvezmény csak egy ingatlan után vehető igénybe.

(6) A vállalkozónak nem minősülő magánszemély tulajdonában álló egyéb nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész mentes az adó alól.

5. Idegenforgalmi adó

10. §

Az adó alapja a megkezdett vendégéjszakák száma.

11. §

Az adó mértéke személyenként és vendégéjszakánként 550.- Ft.

12. §

(1) Törvényben meghatározott adómentességre jogosító tartózkodás feltételeit az adó beszedésére kötelezettek utólag ellenőrizhető módon igazolni kell.

(2) Az (1) bekezdés szerinti adómentesség igénybevétele esetén az adóbeszedésre kötelezettek a mentességi okot alátámasztó dokumentumot is be kell szereznie, amely alátámasztja a meghatározott adómentesség feltételeit. Ennek hiányában az adót meg kell fizetni.

6. Helyi iparűzési adó

13. §

Az iparűzési adó mértéke az adóalap 1,8%-a.

7. Záró rendelkezések


14. §


Hatályát veszti a helyi adókról szóló 16/2022. (XII. 1.) önkormányzati rendelet.

15. §


Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

Burgyánné Czibik Éva
polgármester




dr. Tárnoki Richárd
címzetes főjegyző

A rendelet kihirdetve: Pécsely, 2025. november 27.


dr. Tárnoki Richárd
címzetes főjegyző

Végő előterjesztői indokolás

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a alapján a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.

A helyi adórendelet elfogadásának oka az önkormányzat gazdasági helyzetének javítása, a lakossági igények jobb kielégítése érdekében.

A helyi adók az önkormányzat kiemelkedő fontosságú bevételei, melyek jelentős mértékben hozzájárulnak kiadásai finanszírozásához. Az új adórendelet elfogadása következtében a helyi adómértékek változnak, melynek következtében növekszik az önkormányzat bevétele és feladatait magasabb színvonalon láthatja el. Az infláció következtében is szükséges a bevételek növelése, hogy az önkormányzat költségvetésének reálértéke ne csorbuljon.

A Képviselő-testület a helyi adókról szóló 16/2022. (XII. 1.) önkormányzati rendeletével (továbbiakban: Ör.) újrászabályozta a 2022-ig hatályban lévő adó adórendeletet, amelynek eredményeképpen a jelenleg hatályos, új Ör. lépett hatályba. Az elmúlt két év tapasztalati és a változó gazdasági környezet kapcsán ismét szükséges az adórendelet módosításával foglalkozni.

Az adórendelet legfőbb változása, hogy bevezetésre kerülne egy új adónem, **az építményadó**, amely a környező településeken már évek óta kivetett adónem. Megjegyzendő, hogy akik ténylegesen, életvitelszerűen a faluban lakna, azok zömének ez az egyetlen otthona, így ezen ingatlanokat az önkormányzat nem kívánja építményadóval terhelni, azok továbbra is a kommunális adót fizetnek az ingatlanjuk után, amennyiben az adott ingatlan az életvitelszerű lakóhelyük. Az önkormányzat a helyben életvitelszerűen lakhatást kisebb adóval kívánja terhelni, mint azt, akinek az ingatlanja elsősorban a nyaralási célokat szolgálja, és nem életvitelszerűen a település lakói. Az építményadóval kapcsolatban felmerült továbbá, hogy a településen székhellyel rendelkező jelentős ipatűzési adót fizető vállalkozókat nem kellene jelentősen sújtani még az iparűzési adón felül. Ez a felvetés abból ered, hogy vannak vállalkozások a településen, amelyek az iparűzési tevékenység végzése során jelentős alapterületű építményeket használnak, amely még jelentős adókiadással sújtaná őket, ezért felmerült, hogy csak bizonyos alapterületig kelljen adót fizetniük, a rendeletben javasoltak szerint 250 nm hasznos alapterületig ugyanúgy 800.- Ft/nm összeget, mint a magánszemélyek, a 250 nm alapterületet meghaladó alapterület után pedig 0.-Ft/nm mértékű adót fizessenek.

Az adó tervezett mértéke bel- és külterületen elhelyezkedő építmények után is egységesen 800.- Ft / nm.

A **kommunális adó mértéke** a nem változott volna, azaz 30 000.- Ft / hrsz. volt a terv, azonban megszűnt volna a 25 %-os adókedvezmény azon adóalanyok külterületi ingatlanja után, akik a belterületi ingatlanjukat lakás céljára használják.

Az építményadó bevezetésével és szabályaival összevetve azonban célszerű volt az építményadó mértékéhez igazítani ezt az adónemet is, ez azt jelenti, hogy a jelenleg hatályos

30 000.- Ft / helyrajzi számonkénti adó helyett az adó évi mértéke 42 000.- Ft / helyrajzszám mértékű legyen és az eddig hatályos kedvezmények helyett csak egy kedvezmény maradna meg, mégpedig azon belterületi ingatlanok után, amelyet lakás céljára használnak. A kedvezmény ebben az esetben a jelenlegi 65%-ról 75%-ra nőne, így az ilyen ingatlanok után 42 000.- Ft / helyrajzszám helyett évente 10 500.- Ft / helyrajzszám mértékű lenne az adó, azaz összességében maradna annyi, mint 2025-ben volt.

Az adórendelet módosítása emellett a **telekadó** mértékének módosításával is tervez. Az adóbeszámolóban említésre került, hogy a **2023.** évtől 10.- Ft/m² lett. (**2022**-ig 5.-Ft/m² volt). 2026-tól a tervezettek szerint ennek az adónak a mértéke **30.- Ft/m²** lenne.

Figyelemmel arra, hogy a rendelet módosítása, különösen az építményadó a rendelet szerkezetét annyira megváltoztatná, nehéz lenne beilleszteni a jelenlegi rendeletbe az új szabályozásokat, ezért javasolt egy teljesen új rendeletet elfogadni.