ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. november 26-i soron kívüli ülésére

Napirendi pont címe: **2026. évi helyi adótételek meghatározása**

Készítette: Tulok Anett jegyző

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel:

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: Pénzügyi fedezet biztosítása nem szükséges.

Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a rendeleti javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Tulok Anett
jegyző

Előterjesztés Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. november 26-i ülésére

Tárgya: 2026. évi helyi adótételek meghatározása
Készítette: Tulok Anett jegyző, Vlasicsné Fischl Timea pénzügyi osztályvezető

Tisztelt Bizottság!

Az önkormányzat által beszedett helyi adók tekintetében - a munkaterv szerint- a Képviselő-testület évenként felülvizsgálja az adómértékeket, és szükség esetén módosítja azokat.
Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 18/2015. (IX.11.) önkormányzati rendeletében (Ör.) szabályozza az illetékességi területén bevezetett helyi adókat. (a hatályos rendelet az 1. mellékletben található)

Összefoglaló a hatályos adókról, mely tartalmazza a 2025. évre a költségvetésben tervezett bevételt és a törvényi felső adómértékeket.

adónem	adó alapja	helyi adó mértéke Ör.	mentesség/kedvezmény	2025-re tervezett bevétel eFt-ban	adó-maximum 2026.
1. építmény-adó	építmény m2-ben számított hasznos alapterülete -nem lakáscélú építmény után	400 Ft/m2/év	**Kedvezmény:** Magyarországon állandó lakóhellyel rendelkező adóalanyok - belterületi üdülés, pihenés céljára szolgáló épületei után 30 % -zártkerti üdülés, pihenés céljára szolgáló épületeik után 55 % **Mentesség:** - magánszemély lakás céljára szolgáló építménye	57.500	3059,3 Ft/m2
2. kommuná-lis adó	-lakás céljára szolgáló épület, épületrész, -belter. beépítetlen telek	10.000 Ft/év	**Mentesség:** -nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész - építési tilalom alá eső telek, illetve a beépíthetőség feltételeinek meg nem felelő telek	13.000	47279,6 Ft/ adótárgy
3. idegenfor-galmi adó	megkezdett vendégéj-szakák száma	750 Ft/fő/ven-dégéjszaka	**Kedvezmény:** -egyéb szálláshely és magánszálláshely szolgáltatás igénybe vevők esetén a meghatározott összeg 25,33 %-a	430.243	834,3 Ft/fő/ vendég-éjszaka
4. helyi iparűzési adó	helyi adó törvény szerinti adóalap	iparűzési tevékenység adóalapjá-nak 2 %-a (törvényi max. alapján)	**Kedvezmény**: -maximum 1,5 millió Ft-vállalkozás szintű adóalap esetén 25 % **Mentesség:** -maximum 20 millió Ft vállalkozás szintű adóalap esetén a vállalkozó háziorvos, védőnő	390.000	2 %

A közhatalmi bevételek teszik ki az önkormányzat költségvetési bevételeinek jelentős részét, mellyel az önkormányzat viszonylag szabadon rendelkezhet, fejlesztésekre fordíthatja, illetve fedezetet nyújt az állami támogatással nem fedezett kötelezően ellátandó és az önként vállalt feladatok finanszírozásához.

A helyi adómérték átgondolását indokolja, hogy az állami támogatás növekedése nem követi a nemzetgazdasági folyamatok (minimálbér emelkedés, infláció, energiaárak, stb.) által eredményezett kiadási szint emelkedését, ezen túl önkormányzatunkat jelentős elvonások is terhelik. A központi költségvetésnek fizetendő **szolidaritási adó** mértéke előzetes becsléseink alapján - az adóerőképesség változása okán- **2026-ban a 113 millió Ft**-os nagyságrendet is elérheti (2025-ben az elvonás kb. 88 millió Ft volt).

Ezen túl a Versenyképes Járások Program keretében a központi **Területfejlesztési Alapba is szükséges hozzájárulást fizetni** a helyi iparűzési adóbevétel többlet alapján. Ennek összege márciusban a 13/2025. (V. 14.) NGM rendelet alapján 18 651 950 Ft volt, 34/2025. (XI. 11.) NGM rendelet alapján novemberben 5 592 217 Ft, továbbá a decemberi adatok alapján márciusban újabb korrigálás várható. A 2026. évi hozzájárulás összege jelenleg nem ismert, várhatóan magasabb összegű lesz az ideinél (eddig 24.244.167 Ft).

A fentiek okán az önkormányzat jelentősen alulfinanszírozott, továbbá a város számított adóerőképessége alapján a normatív állami támogatásokra csökkentett összegben vagyunk jogosultak, így egyre magasabb arányú saját forrást szükséges biztosítani ahhoz, hogy az egyes önkormányzati feladatok megfelelő színvonalon kerüljenek biztosításra. Ezen túl többletforrások bevonására van szükség ahhoz is, hogy azok a fejlesztések, beruházások, és a pályázatok megvalósításához szükséges önrészek rendelkezésre álljanak, amelyek a település hosszútávú fejlődését, fejlesztését biztosítják. Többletforráshoz az önkormányzat többek között az egyes helyi adók emelése által juthat, melyhez az előterjesztés az alábbiak szerint ad tájékoztatást, javaslatot.
A változtatások során figyelemmel voltunk arra, hogy **a helyi lakosság terhei lehetőség szerint csekély mértékben növekedjenek, és igazságosabb, az arányos teherviselés elvén alapuló adórendszer irányába tegyünk lépéseket, melyet több lépcsőben célszerű megvalósítani.** Ehhez első körben 2026-tól az idegenforgalmi és építményadó esetében eszközölnénk változtatásokat, majd ezt követően, a jövő évi tapasztalatok alapján kerülhetne sor a további módosításokra.

Áttekintettük a környező és hasonló adottságú településeken alkalmazott 2025. évi adómértékeket, melyet az alábbi táblázat rögzít.

település	**építményadó (Ft/m2)**	**kommunális adó (Ft/év)**	**IFA (Ft/éj)**	**telekadó (Ft/m2)**
Bük	400.- Mentes: ténylegesen, életvitelszerűen lakott lakás, és vele egy hrsz. számon lévő nem lakás céljára szolgáló építmény, kivéve ha az adóalany vállalkozó és az adótárgy üzleti célt szolgál.		700.-	
Hajdúszoboszló	500,- lakás és nem lakás célú (szállásépület, üdülő, vendéglátás, iroda), minden más esetben 200,- Mentes: gépjárműtároló, életvitelszerűen lakott lakáscélú ép., kiv.ha vállalkozó vagy jövedelemszerzés céljából hasznosított,		belter.700.- külter.350.-	
Vonyarcvashegy	lakó, nem lakáscélú 500 kereskedelmi egység és szállásépület 700.- Mentesség:életvitelszerű lakás esetében személyenként 40 m^2 max. hasznos alapterületének 80 %-áig, kiv. ha a vállalkozó a lakóházát üzleti célra használja.		750.-	belter. 50.- külter. 20.-

Hévíz	szálláshely, kiv. egyéb és magánszállás 1500 m^2-ig **1300**.- felette **1700**.- keresk., szolgált.egység, iroda 1.000.- lakás, garázs, egyéb 760 Mentes: életvitelszerűen lakott lakás és rendeltetésszerűen használt gépjárműtároló		780.-	
Keszthely	**660**.- keresk. tev. 1700 m^2 alapterület 660.- felette **2200,** szolg. tevékenység. 1000 m^2 alapterülig 660.-, felette **2200**.- Mentes: komm.adó alá tartozó lakáscélú	8.000-36.000 méret alapján	800.-	20-65 Ft/m2 övezeti besorolás szerint
Balatongyörök	-lakáscélú: lakóház, lakás, lakóépület, üdülő, gazdasági épület, villa 800.- (ha szálláshely kiadásra nem hasznosítják) -egyéb nem lakás célú ép. 400.- -ker-i egység, szállásépület, és olyan lakás vagy üdülő céljára szolgáló ép., ahova szálláshely engedély került kiadásra: **1000** .- Mentes: *kizárólag mzg. célú, iny-ban gazdasági épület* Kedvezmények életvitelszerű lakásra		750.-	5-30.-
Zalakomár	-lakás célú 550.- -nem lakáscélú (műhely, garázs), kereskedelmi egység 350.- Mentes: a) építmény, amellyel azonos hrsz-on lévő lakáscélú ép. után kommunális adót fizet, kiv. ha vállalk. tevékenység céljára használnak b) lakóhelyként vagy tartózkodási helyként nyilvántartásába bejegyzett, életvitelszerűen használt ép.	22.000,- Ft		
Galambok		helyi 6.000.- nem helyi 15.000.- Kedvezmény 50% nyugdíjasnak	200.-	
Zalamerenye		28.500.- Mentesség és kedvezmény	250	

Garabonc	Huzamos emberi tartózkodásra és üdülésre alkalmas épület 1169.- egyéb (üzlet, műhely, iroda, stb) 1200.- Mentes: kiegészítő helyiségek, külter. mzg-i célú épület, lakás és a hozzá tartozó kiegészítő helyiségek, melyet az illetékes hatóság lakóhelyként vagy tartózkodási helyként a nyilvántartásba bejegyzett és életvitelszerűen használnak	15.000.- Mentes: építményadó köteles lakás, építési tilalom alatt álló telek, belter. nem lakás célú egyéb épület (istálló, pajta, csűr, góré, stb.)		
Lenti	700.- a tényleges használati mód alapján 900.- Mentes: a)lakás célú ép., b) a magánszemély tulajdonában lévő garázs, és olyan gazdasági épület, amelyet nem üdülési, pihenési célra használnak.	14.000.-	550.-	
Zalaszentgrót	-lakás esetén: 700,- -nem lakás célú építmény 360,- Kedvezmény: 50 % a Magyarország területén lakóhellyel rendelkező magánszemélyt a nem üzleti célú építménye után.	12.000.-	400.-	
Kehidakustány	400.- Mentes: ténylegesen lakás céljára használt építmény, és a vele azonos helyrajzi számon található további építmények összessége.	12.000.-	400.-	40.-
Nagykanizsa	ker.-i célú ép.terület és övezet szt. 2200.- irodai 100 nm felett 1200.- garázs 300.- egyéb 1000.- Mentes: külter. ép. kiv. üzleti célt szolgáló ép. és garázs Term. személy tulajdonos lakás építménye, kiv. üzleti célt szolgál.		300.-	

Idegenforgalmi adó (IFA)

- IFA mértékének változása: 2016.01.01- től 450 Ft, 2017.07.01-től 500 Ft, 2023.01.1-től 550 Ft, 2024.01.01-től 600 Ft, 2025.01.01-től 750 Ft.
- IFA maximuma a központi rendelkezések alapján 2026-ben 834,3 Ft/fő/vendégéjszaka lehet, mely a jelenlegi mértékhez (750 Ft) mérten mintegy **11 % emelést** jelent.
  Az alábbi táblázat szemlélteti az IFA bevétel várható változását, amennyiben ***830 Ft-ra történő kerekítéssel a törvényi maximumra lenne emelve*** a mértéke.
- összesen 420 szálláshely engedély, melyből 394 magán és egyéb szálláshely, 13 szálloda, 7 panzió, 2 üdülőház, 2 kemping, 1 közösségi szállás.

Általánosságban elmondható, hogy az IFA mértéke általában csekély mértékben releváns a szállás kiválasztásakor. Mivel összességében egy kisebb, járulékos költségről van szó, ezért ritkán bír akkora súllyal, hogy önmagában befolyásolja a szállás kiválasztásáról szóló döntést. Amennyiben a ***magánszállásadók részére*** a jövőben is kb. ***25% mértékű kedvezmény*** kerül biztosításra, az mintegy ***10 millió Ft bevételkiesést*** jelentene 2026-ban az Önkormányzatnak.
Amennyiben a kedvezmény ***15, 66 %***-ban kerülne megállapításra, az ***adómérték 700 Ft lenne, úgy azzal a bevételkiesés 6 millió Ft-ra csökkenne, ugyanakkor a kedvezmény biztosítása megmaradna.***

A lenti táblázat szemlélteti az adóemelésből eredő többletbevételek várható alakulását a 2025. évivel azonos vendégéjszaka szám esetén

adatok Ft-ban

	adómérték 2025. évben	**adómérték 2026. évben**	**Elérhető többletbevétel**
kereskedelmi szálláshely	750 Ft/vendégéj	830 Ft/vendégéj	**44.006.960.-** (80*550.587.-)
magánszállásadók			
1. eset: ***25,3%*** kedvezménnyel számolva	560 /vendégéj	620 Ft/vendégéj	**2.870.520.-** (60*47.842)
2. eset: ***15,66%*** kedvezménnyel számolva		700 Ft/vendégéj	**6.697.880.-** (140*47.842)
Összesen			**1.eset: 46.917.480.-** **2. eset:50.704.840.-**

A számítás alapja: jelen adataink alapján **a vendégéjszakák száma várhatóan legalább a tavalyi szinten teljesül, csekély mértékű emelkedés várható.** Összes vendégéjszaka – IFA mentes vendégekkel együtt - 769.150 éj, ebből fizetési kötelezettséggel járó vendégéjszaka 598.429, **ebből magánszállás 47.842, szállodai 550.587 éj.** Ez alapján 2026-ra az IFA 830 Ft-ra történő emelésével várhatóan az IFA bevétel 25,3 % magánszállásadói kedvezmény esetén **477 millió Ft**, 15,66 % magánszállásadói kedvezmény esetén **483,5 millió Ft lehet.**

A hatályos rendelet az alábbiak szerint rendelkezik az adókedvezményről:
6. § A 239/2009. (X.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) *2019. június 27-ig hatályos 2. § szerinti „egyéb szálláshely"* szolgáltatást, továbbá a Kormányrendelet 2. § szerinti *„magánszálláshely"* szolgáltatást igénybe vevők esetében személyenként és vendégéjszakánként az adókedvezmény mértéke a 8. §-ban meghatározott összeg 25,33 %-a.

Tekintettel arra, hogy a 239/2009. (X.20.) Kormányrendelet 2019. június 27-ig hatályos rendelkezése szerinti *egyéb szálláshelyek* -a jogszabályok változása okán - már beletartoznak a jelenleg magánszálláshelynek minősülő kategóriába, ezért nem indokolt a továbbiakban külön rendelkezni róluk, ezért a megfogalmazás pontosítása szükséges.
A fentiek alapján -a jelenlegivel megegyező gyakorlat szerint- a magánszálláshelyek részére indokolt a

kedvezmény biztosítása (a jelenleg hatályos fogalomnak megfelelő egyéb szálláshelynek minősülők a jelen gyakorlat alapján sem részesülnek kedvezményben, az általános mértékű IFA-t fizetik meg.)

A 239/2009. (X.20.) Kormányrendelet 2019. június 27-ig hatályos rendelkezése:
egyéb szálláshely: szálláshely-szolgáltatás céljára hasznosított, az *a)–g)* pont alá nem tartozó, nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás rendeltetéssel létesített önálló épület vagy annak lehatárolt része, ahol az e célra hasznosított szobák száma legfeljebb nyolc, az ágyak száma legfeljebb tizenhat,

A jelenleg hatályos 239/2009. (X.20.) Kormányrendelet szerint:
egyéb szálláshely: nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített épületben, de szálláshely-szolgáltatási céllal és nem magánszemély vagy nem egyéni vállalkozó által hasznosított, önálló rendeltetési egységet képező épületrész, ahol az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülhetnek, illetve a szobák száma legfeljebb huszonöt, és az ágyak száma legfeljebb száz.
magánszálláshely: az a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás, üdülő vagy emberi tartózkodásra alkalmas gazdasági épület, illetve azok egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének hasznosítása, ahol a szobák száma legfeljebb nyolc darab, és az ágyak száma legfeljebb tizenhat darab,

Kommunális adó

- **A helyi adókról szóló törvény alapján** építmény/telek tulajdonosát továbbá az önkormányzat illetékességi területén nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkező magánszemélyt terheli.
- **A helyi adórendelet alapján mértéke** adótárgyanként (bel- és külterületen lévő lakás céljára szolgáló épület és belterületen lévő – beépíthetőség feltételeinek megfelelő- beépítetlen telek után) 10.000 Ft/év, mely 2017.07.01 óta változatlan összegű.
  Mentes:
  a) nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész, (ez után építmény adó fizetési kötelezettség áll fenn)
  b) Az építési tilalom alá eső telek, illetve a beépíthetőség feltételeinek meg nem felelő telek.
- ASP ADO szakrendszerből kinyert 2025. november 17-ei adatok alapján – az adóztatott magánszemély adóalanyok száma összesen **1.368 fő**, ebből 554 nem zalakarosi, 815 zalakarosi lakcímmel rendelkezik.

Általánosságban elmondható, hogy a környező településekkel összevetve **a Zalakaroson alkalmazott adómérték alacsonynak mondható** (ld. táblázat), ezért átgondolandó annak mértékének felülvizsgálata a jövőben. Az igazságosabb teherviselés érdekében célunk, hogy hosszabb távon **a kommunális adóval járó kedvező adózási formát csak azok a helyi lakosok alkalmazhassák, akik állandó lakóhelye itt van és életvitelszerűen is az adott ingatlanban élnek** (aki nem életvitelszerűen lakja az ingatlant, azok építményadó fizetésére lennének kötelezettek). A **módosítás lehetőségét és feltételeit a jövő évi tapasztalatok alapján célszerű megvizsgálni, ezért a kommunális adót érintő módosítás 2026. évtől nem javasolt, arra a jövő év végén célszerű visszatérni.**

Építményadó

- **A helyi adókról szóló törvény alapján** adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész. Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.
- **A hatályos helyi adórendelet alapján** az építményadó alapja az építmény m2-ben számított hasznos alapterülete. ***Adó éves mértéke 400,- Ft/m2***
  Kedvezmény*: a Magyarországon élő állandó lakóhellyel rendelkező adóalanyok részére*
  a) a belterületi üdülés pihenés céljára szolgáló belterületi épületeik után (hétvégi ház) 30 % (kedvezményes adómérték 280 Ft/m2),
  b) zártkerti épületeik után pedig 55 % (kedvezményes adómérték 180 Ft/m2).
  Mentes az adó alól: magánszemély lakás céljára szolgáló építmény (ez után kommunális adó fizetési kötelezettség áll fenn).

- Jelenlegi szabályozásnak megfelelő adómértékek:
  - általános mérték: 400,- Ft / m2, , ide értve: gazdasági épület, garázs
  - apartman, hétvégi ház esetén: 280,- Ft / m2,

- zártkerti ingatlan esetén: 180,- Ft / m2 fizetendő.
- magánszemély lakás céljára szolgáló építmény után kommunális adó (10.000 Ft/év)

Az adó éves mértéke jelenleg 400,- Ft/m2, mely annak bevezetése, azaz 1992.01.01. óta változatlan összegű az elmúlt évek folyamatos fogyasztói árindex növekedése ellenére is (A Központi Statisztikai Hivatal által közzétett adatok szerint az átlagos fogyasztói árindex emelkedése: 2019. évre 3,4%, 2020. évre 3,3%, 2021. évre 5,1%, 2022. évre 14,5%, 2023. évre 17,6%2024. évre 3,7%),

A fentiek alapján **megfontolandó a nem lakás céljára szolgáló építmények után fizetendő építményadó rendszerét átdolgozni az alábbi elvek mentén:**

- **Az adó mértékének differenciálása az adóalany tevékenysége szerint azzal, hogy üzleti vagy nem üzleti célú a tevékenysége.** Az üzleti célú épületek után magasabb lenne az adómérték, az hasznos alapterület alapján sávos rendszerben emelkedne (eddig egységesen 400 Ft volt).

  (*hasznos alapterület*: Htv. 19. § írja elő, hogy az adó alapja az önkormányzat döntésétől függően: az építmény m2-ben számított hasznos alapterülete, vagy az építmény korrigált forgalmi értéke.
  Hasznos alapterület a nettó alapterületnek az a része, ahol a belmagasság legalább 1,90 méter. Ez a lakóépületeken belül ténylegesen használható belső terület, amelyet az adóbevallásban kell bevallani.)

(1) **Üzleti célt szolgáló** kereskedelmi, szolgáltató és ipari tevékenység végzésére szolgáló építmény, szállásépület, szálláshely esetén (ideértve: üzlet, bevásárlóközpont, bolt, vendéglátóipari egység, iroda, műterem, rendelő, bank, gyógyszertár, egyéb kereskedelmi egység, szálloda, hotel, panzió, fogadó, motel, szálló, apartman, vendégház, egyéb szállás épület)

1. **1000 m2 hasznos alapterületig** **600 Ft/m2/év** (jelenlegi 400.-)
2. **1000-3000 m2 hasznos alapterületig** **800 Ft/m2/év** (jelenlegi 400.-)
3. **3000 m2 hasznos alapterület felett** **1000 Ft/m2/év** (jelenlegi 400.-)

(2) **Nem üzleti célt szolgáló építmények esetén**:

1. szállásépület **500** Ft/m2/év (jelenlegi 280.-)
(pl. apartman, hétvégi ház, kivéve amire szálláshely engedélyt adtak ki)
2. belterületi és zártkerti egyéb épület **500** Ft/m2/év (zártkerti jelenlegi 180.-
(gazdasági épület, garázs, melléképület, tároló) belter. 400.-)

Építmény adó Zalakaroson :

- ASP ADO szakrendszerből kinyert 2025. november 17-ei adatok alapján – az adóztatott adóalanyok száma 1.450, összes adóalap 161.306 m²
- 3000 m2 felett 6 szálloda és Fürdő Zrt

	adóaap (m2)
Napfény Üdülöépítő Fennt Szövetkezet Szövetkezet	6276,00
Hunguest Szálláshelyszolgáltató Zrt. (Freya)	7118,00
Z.I.P.Hotel Kft. (Parkinn)	9750,00
PriMont-Hotel Kft.(MenDan)	3547,00
Zalakarosi Fürdő Zrt.	16666,00
TERMÁL-LIGET Kft.(Forrás Hotel)	3639,00
PriMont-Hotel Kft. (MenDan)	7571,00
KAROSINVEST HOTEL KAROS S Zrt. (Karos Spa)	11391,00
összes adóalap (m2)	**65958**,00

- 1000-3000 m2: Venus Aphrodité,Vital, Forrás (VasutasÖTA), Karos Garden Family,)

	adóaap (m2)
KAROSINVEST HOTEL KAROS S Zrt.(Spa)	1920,00
Varga & Family Kft.(Belenus)	2060,00
ITH-Hungary Vagyonkezelő Kft. Kft.(Vitál)	2120,00
KAROSINVEST HOTEL KAROS S Zrt.(Spa)	1607,00
Art Karos Kft.	2242,00
KAROS GARDEN FAMILY Kft.	1120,00
VASUTAS ÖNK.TÁM.ALAP(Forrás)	1890,00
összes adóalap (m2)	**12959**

- 1000 m2 alattiak: adóalany 1247, összes adóalap 82.389 m2.

Összes várható adóbevétel többlet alakulása

	adóalap (m2)	adómérték	többlet
3000m2 felett	65 958 Ft	1 000 Ft	39 574 800 Ft
1000-3000 m2	12 959 Ft	800 Ft	5 183 600 Ft
1000 m2 alatt	82 389 Ft	600 Ft	16 477 800 Ft
	161 306 Ft		**61 236 200 Ft**

Az üzleti célt szolgáló épületek esetén az emelés mértéke jelentősnek mondható (2,5-szeres/2-szeres/1,5-szeres), ugyanakkor az **emeléssel is messze elmarad a törvény által engedélyezett maximumtól** (3059,3 Ft/m2), **illetve alacsonyabb a hasonló adottságú környező településen alkalmazott mértéknél is.**

pl. Keszthely üzleti célú szolgáltató tevékenység esetén 1.000 m2 adóköteles alapterületéig 660,- Ft/m2, afelett 2.200,- Ft/m2,

Hévíz: 1500 m2 alatti hasznos alapterület esetén 1.300 Ft/m2/év, 1500 m2 feletti hasznos alapterület esetén 1.700 Ft/m2/év, egyéb kereskedelmi, szolgáltató épület 1.000 Ft/m2/év)

A nem üzleti célt szolgáló építmények:

Amennyiben a nem üzleti célt (és nem is lakás céljára) szolgáló építmények (pl. garázs, tároló, mellék/gazdasági épület, üdülő, hétvégi ház, stb.) után fizetendő építményadó egységes mértékű lesz, úgy ugyanazt az összeget fizeti mindenki, függetlenül attól, hogy belterületi/külterületi/zártkerti épületről van szó, vagy külföldi/belföldi/helyi adóalanyról van szó.

Ebben az esetben a hatályos rendeletben alkalmazott kedvezmények (*Magyarországon élő állandó lakóhellyel rendelkező adóalanyok belterületi üdülés pihenés céljára szolgáló belterületi épületeik után a 30 %, zártkerti épületeik után pedig 55 %)* kivezetésre kerülnének.

Megfontolandó ugyanakkor egyes kedvezmények megtartása, pl a zártkerti épületek után, amelyek állandó, életvitelszerű lakás célt szolgálnak, kivéve üzletszerű tevékenység (pl. magánszállásengedély).

Jelenleg építményadó kedvezményben az 1450 adóalanyból kb 1000 részesül, ami mintegy ***8 millió Ft bevételkiesést*** eredményez.

	adóalany
általános mérték szerint adózott (400 Ft)	450
kedvezmény	
- 30% kedvezmény: apartman, hétvégi ház esetén: 280,- Ft / m2,	480
- 55% kedvezmény: zártkerti ingatlan esetén: 180,- Ft / m2	520, ebből 170 zalakarosi lakcím, adóalap:8750 m2
	1450

Vannak olyan zártkerti ingatlanok (hétvégi ház, üdülő), amelyeket a valóságban tényleges, életvitelszerű lakhatási céllal használnak. Ezek esetében eddig 180 Ft volt az adómérték, változás után 500 Ft lenne. Ezek kommunális adó alá nem sorolhatók, mert a tulajdoni lapon üdülő, hétvégi házként szerepel, ami a zártkerti besorolás miatt lakóépületté nem minősíthető át.
A fentiek alapján megfontolandó, hogy ezen esetekben, amennyiben az életvitelszerű ott lakás fennáll, a jelenlegi 180 Ft-ról egy köztes mértékű emelés valósulna meg, ehhez a sávos emelkedés elvét követve a javaslat 300 Ft. Ez **40 % kedvezmény** nyújtásával lenne biztosítható.
Erre **azon zártkerti ingatlanok tulajdonosai lennének jogosultak, akik zalakarosi állandó lakóhelye az adott ingatlanra szól és azt életvitelszerű lakhatásra is használják.** Ezáltal biztosítható, hogy a ténylegesen lakócélra használt épület után a helyben lakók terhei ne emelkedjenek túlzott mértékben, ugyanakkor az idény jelleggel üdülési célra használt épületek, a kiadási célt szolgáló épületek, továbbá az egyéb kedvezmények érvényesítését célzó személyek az általános adómérték szerint adózzanak.

Kedvezmény szempontjából *életvitelszerű tartózkodásra az az épület szolgál*:
a) melyet az adóalany ténylegesen lakhatás céljából birtokol,
b) ahonnan az adóalany természetes személy az életét szervezi, rendszeresen munkába vagy oktatási intézménybe indul, oda tér haza,
c) amely családi élete helyszínéül szolgál,
d) amelyre vonatkozóan közüzemi szolgáltatásokat naptári éven át folyamatosan igénybe vesz,
e) amely elsődleges címként jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál.
Az adókedvezmény az életvitelszerű használatra vonatkozó nyilatkozattal lenne igénybevehető, melyben kiemelésre kerül, hogy az Adóhatóság bármikor helyszíni ellenőrzést folytathat le a nyilatkozatban foglaltak igazolására, illetve a mulasztási bírságra amennyiben az adatbejelentést valótlan adattartalommal tette meg.

Összességében elmondható, hogy az adóbevételek növelésének szükségességét a kiadások jelentős emelkedése és az önkormányzat alulfinanszírozottsága indokolja, miszerint a számított adóerőképesség alapján a normatív állami támogatásokra csökkentett összegben vagyunk jogosultak. Zalakaros városát a magas adóerőképesség okán magas szolidaritási hozzájárulás fizetési kötelezettség, továbbá a helyi iparűzési adóbevétel többlet alapján jelentős elvonás is terheli, mely az önkormányzati feladatok ellátása mellett komoly anyagi terhet ró az önkormányzatra. A működésen túl kiemelten fontos a fejlesztések, beruházások pályázati önrészek megvalósulása, amelyek a település hosszútávú fejlődését, fejlesztését biztosítják. A bevételnövekedés elengedhetetlen része, hogy közös teherviselés keretében mindenki hozzájáruljon a költségvetés stabil működéséhez és egyensúlyához.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény 32. §-a szerint 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, mely rendelkezés az önkormányzati adórendeletekre is vonatkozik. Ez azt jelenti, hogy valamely **adóév január 1. napján hatályba léptetni kívánt, adóemelést tartalmazó módosító rendelet legkésőbb az ezt megelőző 30. napon - tehát a hatályba lépést megelőző év december 2. napján - kell kihirdetni.**

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és arra, hogy tegye meg javaslatait a jövő évi adómértékek emelését illetően.

Határozati javaslat

I. Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Igazgatási Bizottsága az adómértékeket és az adórendeletet felülvizsgálta, mely alapján javasolja az alábbiakat:

1. idegenforgalmi adó:
   a. mértéke: személyenként és vendégéjszakánként ***830 Ft***/fő/vendégéjszaka
   b. adókedvezmény mértéke:
   A 239/2009. (X.20.) Kormányrendelet 2. § szerinti ***„magánszálláshely"*** szolgáltatást igénybe vevők esetében személyenként és vendégéjszakánként ***15,66 % (700 Ft)***

2. kommunális adó: változatlan (*10 000* Ft/év.)

3. építményadó:
   a. mértéke:
      1) Üzleti célt szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és ipari tevékenység végzésére szolgáló építmény, szállásépület, szálláshely esetén (ideértve: üzlet, bevásárlóközpont, bolt, vendéglátóipari egység, iroda, műterem, rendelő, bank, gyógyszertár, egyéb kereskedelmi egység, szálloda, hotel, panzió, fogadó, motel, szálló, apartman, vendégház, egyéb szállás épület)
         a) 1000 m2 hasznos alapterületig 600 Ft/m2/év
         b) 1000-3000 m2 hasznos alapterületig 800 Ft/m2/év
         c) 3000 m2 hasznos alapterület felett 1000 Ft/m2/év

      2) Nem üzleti célt szolgáló építmények esetén: 500 Ft/m2/év
         a) szállásépület 500 Ft/m2/év
         b) belterületi és zártkerti egyéb épület 500 Ft/m2/év
   b. kedvezmény:
      a) kedvezmény megállapítását az általános mérték alól nem javasolja
      VAGY
      b) kedvezmény megállapítását az alábbiak szerint javasolja:
         1. az előterjesztés szerint a zártkerti ingatlanok után, amennyiben a tulajdonos állandó lakóhelyéül és életvitelszerű tartózkodásául szolgál.
         2. egyéb: .....

II. Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Igazgatási Bizottsága fekéri a Hivatalt, hogy az I. pontban foglaltak alapján a helyi adórendelet módosíását készítse el a Képviselő-testület október 26-i ülése elé.

Határidő: azonnal
Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros, 2025. november 17.

Czirákiné Pakulár Judit
polgármester