

Előterjesztés Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. november 26-i ülésére
Tárgya: 2026. évi helyi adótételek meghatározása

Tisztelt Bizottság!
Tisztelt Képviselő-testület!

2025.11.25-én kérelem érkezett a szállodák képviselői részéről a melléklet szerint az építményadó tervezett megváltoztatásának felülvizsgálatára vonatkozóan.

A kérelem indoka:

- a tervezett sávós emelés komoly terhet ró a vállalkozásokra, és közvetlenül nehezítené a fenntartható működést, illetve a tervezett fejlesztések megvalósulását
- a sávós adóztatás a nagyobb alapterületű ingatlanokat aránytalanul nagyobb mértékben sújtaná, ugyanakkor a az ingatlan mérete nem feltétlenül áll arányban a vállalkozás jövedelmezőségével, ami indokolatlan versenyhátrányt eredményezhet
- a 2026. évi üzleti és pénzügyi tervek már véglegesek, melyek nem számoltak ilyen mértékű adóemeléssel, ezért jelentős újra tervezést igényel

kérelem szerinti javaslatuk:

- sávós rendszer ne kerüljön bevezetésre
- többéves, fokozatos emelés, 1. évben egységes 25 %

A kérelemben foglalt indokok alapján javaslom a tevezett módosítások átgondolását az alábbiak mentén:

1. az építményadó emelést a fokozatosság elve alapján több évre lebontva, fokozatosan megvalósítani
2. a hasznos alapterülettől függő sávós emelés helyett az építményadó mértéke egységes azzal, hogy a magánszálláshelynek helyt adó épületek külön kezelendők
3. a fentiek alapján az adó javasolt mértéke:
 - a. *magánszálláshely céljára szolgáló épület esetén 400 Ft*
 - b. *üzleti célú egyéb épület esetén (kivéve magánszálláshely) 400 Ft-ról 600 Ft-ra*
 - c. *nem üzleti célú épületek esetén 400 Ft*

ASP ADO szakrendszerből kinyert 2025. november 25-ei adatok alapján – az adóztatott adóalanyok száma 1.471, összes adóalap 161.800 m²

A nyilvántartás nem tartalmazza külön bontásban az üzleti és nem üzleti célú épületeket, ezért **pontos adatok hiányában csak nagyságrendileg lehet megbecsülni a módosítás várható hatását.**

	2025	2026
magánszálláshely céljára szolgáló építmény	400 Ft/év/m ²	400 Ft/év/m ²
üzleti célú egyéb (ipari, kereskedelmi, szolgáltató és szálláshely, kivéve: magánszállás: ideértve: üzlet, bevásárlóközpont, bolt, vendéglátóipari egység, iroda, műterem, rendelő, bank, gyógyszertár, egyéb kereskedelmi egység, stb., továbbá azon szállásépület - a magánszálláshely céljára szolgáló építmény kivételével-, amelyre szálláshely-üzemeltetési engedély került kiadásra, ideértve: szálloda, hotel, panzió, fogadó, motel, szálló, üdülő, vendégház, stb.	400 Ft/év/m ²	600 Ft/év/m ² (150%)
nem üzleti célú épületek (garázs, gazdasági épület, pince, prérház, stb és üdülés, pihenés céljára szolgáló épületek: apartman, hétvégi ház, üdülő, nyaraló)	400 Ft/év/m ²	400 Ft/év/m ²
bevétel	57, 5 millió Ft/év	+ 25-30 millió Ft/év

A jelen előterjesztésben foglaltaknak megfelelően a melléklet szerint előkészítésre került a kapcsolódó rendelet módosítási javaslat.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendeleti és határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

I. Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2026. évi adómértékeket és az adórendelet-módosítás tervezetét újratárgyalta és a Pénzügyi és Igazgatási Bizottság módosított javaslata alapján a helyi adókról szóló rendelet módosítását az alábbiak szerint támogatja:

1. idegenforgalmi adó:

- a) mértéke: személyenként és vendégéjszakánként 830 Ft/fő/vendégéjszaka
- b) adókedvezmény mértéke: magánszálláshely szolgáltatást igénybe vevők esetében személyenként és vendégéjszakánként 15,66 %, így az adó mértéke esetükben 700 Ft

2. kommunális adó: 2026. évben változatlan azzal, hogy a módosítás lehetőségét és feltételeit a jövő évi tapasztalatok alapján célszerű megvizsgálni annak érdekében, hogy a kommunális adó csak azon lakóépületre vonatkozzon, amely zalakarosi állandó lakóhellyel rendelkező személy életvitelszerű használatára szolgál.

3. építményadó:

a. mértéke

A) Üzleti célt szolgáló építmény után:

- a) magánszálláshely céljára szolgáló építmény esetén 400 Ft/m² /év,
- b) üzleti célt szolgáló egyéb építmény esetén 600 Ft/m² /év

B) Az a) pont alá nem tartozó, nem üzleti célt szolgáló építmények után:

- a) üdülés, pihenés céljára szolgáló épület (apartman, hétvégi ház, üdülő, nyaraló, stb.) esetén 400 Ft/m² /év, kivéve amelyre szálláshely-üzemeltetési engedély került kiadásra
- b) belterületi és zártkerti egyéb épület (garázs, gazdasági épület, pince, prérház, stb.) esetén 400 Ft/m² /év

b. 40% kedvezmény a zártkerti ingatlanok után, amennyiben a tulajdonos állandó lakóhelyül és életvitelszerű tartózkodásul szolgál, melyről nyilatkozni kell.

c. mentesség lakóépülettel azonos hrsz-on lévő gazdasági épület után, mely korábban a helyi adókról szóló törvény 13. § (1) bekezdés e) pontja alapján - állattartási vagy növénytermesztési célú használat alapján – mentesnek minősült az adófizetési kötelezettség alól és a mezőgazdasági célú tevékenység megszűnése okán az épület nem áll használatban, üzleti, gazdasági, egyéb funkciót nem tölt be.

II. Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a rendelet módosításának I. félévi tapasztalatairól, a bevételek alakulásáról és a jövő évi adóemelési javaslatokról készüljön előterjesztés a 2026. májusi képviselő-testületi ülésre.

Határidő: I. azonnal, II. 2026.05.15.

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Rendeleti javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a helyi adókról szóló 18/2015 (IX.11.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (...) önkormányzati rendeletét.

(A döntéshez minősített többség szükséges)

Előzetes hatásvizsgálat

a helyi adókról szóló 18/2015 (IX.11) önkormányzati rendelet módosításához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján az előzetes hatásvizsgálattal a jogszabály előkészítője felméri a jogszabály változás előzetes következményeit.

A Tv. 17. § /2/ bekezdése alapján az előzetes hatásvizsgálat keretében az alábbi tényezők vizsgálata szükséges:

Társadalmi-gazdasági hatása: Az építményadó és idegenforgalmi adó emeléséből származó bevételnövekedés hozzájárul a városi fejlesztések, beruházások megvalósulásához. Ugyanakkor alapvető célkitűzés, hogy a lakossági terhek ne emelkedjenek túlzó mértékben, amely érdekében kedvezmények kerülnek biztosításra az építményadó esetében. Az üzleti célt szolgáló épületek után magasabb mértékű építményadó emelésre kerülne sor, ugyanakkor az emeléssel is messze elmarad a törvény által engedélyezett maximumtól, illetve alacsonyabb a hasonló adottságú környező településen alkalmazott mértéknél.

Környezeti, egészségi körülmények: Nincsenek

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A Hivatal adminisztratív terhei növekednek, kiértékelések és többlet határozatok készítése szükséges.

Egyéb hatása: Nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: Zalakaros városa számára jelen gazdasági helyzetben különösen fontos a helyi adóbevételek növelése, az elvonások pótlása, a költségvetési egyensúly megtartása, emellett indokolt a fejlesztések, beruházások megvalósítása érdekében is.

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: bevételnövekedés elmaradása a költségvetési egyensúlyt és a fejlesztések, beruházások megvalósítását veszélyezteti.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

A rendelet-tervezet összeállításának tárgyi, személyi, szervezeti feltételei Zalakarosi Közös Önkormányzati Hivatalnál rendelkezésre állnak. A Hivatal dologi kiadásai a többlet adminisztráció okán növekedhet (pl. postaköltség).

Zalakaros, 2025. 11.25.

Czirákiné Pakulár Judit
polgármester