



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

2026. május 28-i ülésére

Napirendi pont címe: Adóügyi feladatok ellátásáról tájékoztató és a helyi adótételek felülvizsgálata

Készítette: Vlasicsné Fischl Timea pénzügyi osztályvezető

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 határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.



Tulok Anett
jegyző

Előterjesztés Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. május 28-án tartandó ülésére

Tárgy: Adóügyi feladatok ellátásáról szóló tájékoztató és a helyi adótételek felülvizsgálata

Előterjesztést készítette: Vlasicsné Fischl Timea pénzügyi osztályvezető

Hegedüs Armand adóügyi ügyintéző

Mándliné Nagy Erika adóügyi ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (3) bekezdésének g) pontja szerint a képviselő-testület a jegyző beszámoltatása útján ellenőrzi az adóztatást, a h) pontja alapján tájékoztatja a lakosságot a helyi adókból származó bevételek összegéről. A jogszabályi előírásoknak eleget téve a Hivatal elkészítette a **2025. évi adóztatási tevékenységről szóló tájékoztatót**, melyet ezúton terjeszték a képviselő-testület elé.

Az adóztatás keretét az Alaptörvény, illetve annak felhatalmazása alapján a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.), míg a tényleges adókötelezettséget a Htv. felhatalmazása alapján megalkotott helyi rendeletek határozzák meg.

Új adómérték megállapítására, települési adó bevezetésére 2025. évi hatállyal nem került sor.

A helyi adókról szóló 18/2015. (IX.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 2024. november 14.-én került módosításra idegenforgalmi adó mértékének változása miatt, mely 2025. január elsejével lett hatályos.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben kapott felhatalmazás alapján a terület és településfejlesztés, a lakossági ellátás színvonalának javítása az idegenforgalmi feladatok ellátásához szükséges forrás megteremtése és az arányos közteherviselés érvényesítése érdekében az alábbi adókat alkalmazzuk az Önkormányzat illetékességi területén:

- építményadó
- magánszemélyek kommunális adója
- idegenforgalmi adó
- helyi iparűzési adó

Zalakaros Város Önkormányzatának feladatellátását a saját bevételek – ennek legjelentősebb része a helyi adókból származó bevételek – és az állami támogatások biztosítják. Az önkormányzati források biztosítása érdekében egyes központi adók kezelése szintén az önkormányzati adóhatóság feladatkörébe tartozik. Ez a termőföld bérbeadásából származó jövedelem adója és a talajterhelési díj. Ezeknél az adófajtáknál a települési önkormányzatnak nincs szabályozási jogköre – a talajterhelési díj kivételével – helyi rendeleti kedvezmények, mentességek biztosítására nincs mód.

ADÓ BEVÉTELEK ÉVES TERVE ÉS TELJESÍTÉSE 2025. december 31.

Adónemek:	Eredeti előirányzat	Módosított előirányzat	Teljesítés 2025.12.31.	adatok Ft-ban
				Teljesítés az eredeti előirányzathoz képest %-ban
Építményadó	57.500.000	59.199.376	59.199.376	102,95 %
Magánszemélyek kommunális adója	13.000.000	13.941.319	13.941.319	107,24 %
Beszedett idegenforgalmi adó	430.243.000	441.998.932	441.998.932	102,73 %
Helyi iparűzési adó	390.000.000	433.411.496	433.411.496	111,13 %
Pótlék	3.500.000	3.642.890	3.642.890	104,08 %
Összesen	894.243.000	952.193.013	952.193.013	106,48 %

Az adóbevételek teljesülése mindegyik adónemnél meghaladta az eredetileg tervezett összeget.

Az adóellenőrzés 2025. évben is folytatódott. Az **építményadó** tekintetében csekély mértékű növekedés volt tapasztalható, amely előzetesen prognosztizálható volt, tekintettel arra, hogy alapján **az adók az elmúlt öt évre visszamenőlegesen felülvizsgálatra kerültek**, azok feldolgozása megkezdődött és megállapításuk, beszedésük részben megvalósult és a jövőben is folytatódik.

A bevallások benyújtására vonatkozó felszólítások kiküldése megtörtént; ezek teljesítését követően az adó megállapítása visszamenőlegesen, öt évre kiterjedően történik. Amennyiben az adózó bevallási kötelezettségének nem tesz eleget, ismételt felszólítás kerül kibocsátásra. Ennek újbóli elmulasztása esetén bírság kiszabása válik esedékessé.

Az idegenforgalmi adó bevétele a tervezett összeget is meghaladta, ami egyértelműen jelzi, hogy a város turizmusa ismét elérte, sőt helyenként meghaladta a korábbi, konszolidált működési szintet. Másrészt annak köszönhető, **hogy a szállásadók által megküldött bevallások összevetésre kerültek az NTAK rendszerben lejelentett adatokkal**. Azon szállásadók, akik az NTAK felé vendégéjszakát rögzítettek, ellenben bevallási kötelezettségüket nem teljesítették, felszólításra kerültek. Továbbá felszólításra kerültek azon szállásadók is, akiknél az NTAK rendszerbe rögzített adatok eltértek az önkormányzat felé benyújtott bevallások adatától.

Az iparüzési adót tekintve a legjelentősebb volt az adóbevétel többlete. A tervezés a 2024. évi tényleges bevételek alapján történt, azonban 2025. év folyamán a vállalkozások száma 22 adózóval emelkedett.

Késedelmi pótlék esetében a bevétel a tervezett előirányzatot mérsékelte, ugyanakkor egyértelműen érzékelhető mértékben meghaladta, amely összességében visszafogott, de kedvező pénzügyi túlteljesítést eredményezett.

A többletbevétel kialakulásának egyik meghatározó és egyben strukturális eleme, hogy a kisebb összegű pótlékok is következetesen, ütemezetten kiküldésre kerültek, amelyek befizetése az adózók részéről számottevő arányban realizálódott. Emellett jelentős és kumulatív bevételi hatást eredményezett a nagyobb adónemekhez – különösen az idegenforgalmi adóhoz és a helyi iparüzési adóhoz – kapcsolódó késedelmi pótlékok rendezése is.

Összességében a közhatalmi bevételeink 106,48 %-on teljesültek. Elmondható, hogy a tervezés során realisan mértük fel lehetőségeinket, így az önkormányzat működése nem került veszélybe. Munkánk során továbbra is törekszünk arra, hogy feltárjuk az adózásba eddig be nem vont adótárgyakat, adózókat és a hátralékok minél nagyobb arányban behajtásra kerüljenek.

AZ EGYES ADÓNEMEKRŐL RÉSZLETESEN:

1. Építményadó:

Beadott bevallás alapján határozattal kerül kivetésre. Ezen adót március 15. és szeptember 15. napjáig az adózónak két egyenlő részletben kell megfizetnie.

Adózók száma: 1247 fő

Adótárgyak száma: 1515 db

Adó mértéke: 400.-Ft/m²

A Magyarországon élő állandó lakóhellyel rendelkező adóalanyok belterületi üdülés pihenés céljára szolgáló belterületi épületeik után a 30 % -os, zártkerti épületeik után pedig 55 %-os adókedvezménybe részesülnek.

Belterület – fizetendő adó 280.- Ft/m²

Zártkerti – fizetendő adó 180.- Ft/m²

2. Magánszemélyek kommunális adója:

Beadott bevallás alapján határozattal kerül kivetésre ez az adónem is.

Az évi adót kiküldött fizetési felhívásra két egyenlő részletben március 15. és szeptember 15. napjáig lehet megfizetni késedelmi pótlékmentesen.

Adózók száma: 1231 fő

Adótárgyak száma: 1382 db

Az adó mértéke adótárgyanként, illetőleg lakásbérleti jogonként. 2023. január 1-től az adó mértéke 10.000 Ft/év összegben kerül megállapításra.

3. Idegenforgalmi adó:

Ezen adót a szállásadó szedi be a szállásdíjjal együtt a vendégtől és fizeti be az önkormányzat adószámlájára. Az idegenforgalmi adót a szállásadó akkor is köteles megfizetni, ha ennek beszedését elmulasztotta. Az adóra méltányosság címén mérséklés, illetőleg törlés nem engedélyezhető.

Adóalanyok száma: 413 fő volt a tárgyévben.

2025. évre vonatkozóan 2026. májusi állapot szerint:

- magán szállásadóktól: 43.335.277,- Ft

- kereskedelmi szállásadóktól: 400.200.313,- Ft

Összesen: 443.535.590,- Ft adóbevétel folyt be.

	2020.év	2021.év	2022.év	2023. év	2024. év	2025. év
Egyéb szálláshely, magánszállás-helyek	1.889.318	17.687.586	27.017.296	32.419.441	31.913.035	43.335.277
Szálloda, panzió, kemping	69.152.300	132.887.600	264.927.355	274.172.700	312.935.978	400.200.313
összes befizetett adó	71.041.618	150.575.186	291.944.651	306.592.141	344.849.013	443.535.590

VENDEGÉJSZAKÁK SZÁMA 2025.évben

	vendégéjszakák belföldi	vendégek száma belföldi(fő)	vendégéjszakák külföldi	vendégek száma külföldi (fő)
Egyéb szálláshely, magánszálláshely	68.873	23.885	27.922	8.933
Szálloda, panzió, kemping, üdülőház, közösségiszálláshely	507.647	189.494	174.902	53.922
Összesen	576.520	213.379	202.824	62.855

Vendégéjszakák összesen külföldi + belföldi: 779.344 vendégéjszaka

Vendégek száma összesen belföldi + külföldi: 276.234 db

Aktív engedélyek száma:474 db, ehhez tartozó szobák száma: 1858 db, ágyak, férőhelyek száma: 6245 db

Típus	db	férőhely	szoba	Egyéb tájékoztató jellegű adat
szálloda	13	2885	1155	2 db 3*** Superior 5 db 3*** 4 db 4**** 2 db minősítése folyamatban
üdülőház	2	362	76	1 db 3 *** 1 db 4 ****
kemping	2	1050	22	2 db 2**
panzió	8	181	75	1 db 4***** 7 db 2**
közösségi szálláshely	1	38	13	

A helyi adókról szóló 18/2015. (IX.11.) önkormányzati rendelet alapján 2018. január 1. napjától az idegenforgalmi adó mértéke 500.- Ft volt. A 239/2009.(X.20.) Kormányrendelet 2. § szerint egyéb szálláshely szolgáltatást igénybe vevők, továbbá a Kormányrendelet 2.§ szerinti „magánszálláshely” szolgáltatást igénybe vevők esetében személyenként és vendégéjszakánként az adókedvezmény mértéke 30 %, így részükre az adó mértéke 350.- Ft /fő/vendégéjszaka volt.

A 17/2024. (XI.14.) Ör. módosításra került 2025. január 1. napjától az idegenforgalmi adó mértéke 750.- Ft. A 239/2009.(X.20.) Kormányrendelet 2. §. szerint egyéb szálláshely szolgáltatást igénybe vevők, továbbá a Kormányrendelet 2.§ szerinti „magánszálláshely” szolgáltatást igénybe vevők esetében személyenként és vendégéjszakánként az adókedvezmény mértéke a 8. §-ban meghatározott összeg 25,33 %, így részükre az adó mértéke 560.- Ft /fő/vendégéjszaka.

Ezen adót az önadózás szabályai alapján kell bevallani és megfizetni a tárgyhót követő hónap 15. napjáig.

Beszedett idegenforgalmi adó bevételének alakulása:

	adatok Ft-ban						
	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év	2025. év
Magánszálláshely	23.018.100	1.889.318	17.687.586	27.017.296	32.419.441	31.913.035	43.335.277
Kereskedelmi szálláshely	251.966.000	69.152.300	132.887.600	264.927.355	274.172.700	312.711.382	400.200.313
Összes befizetés	274.984.100	71.041.618	150.574.186	291.944.651	306.592.141	344.624.417	443.535.590
Adó mérték Ft/vendégéj	500	500	500	500	550	600	750
Nem kereskedelmi szálláshelynél	350	350	350	350	400	450	560

Ellenőrzések

2021. évben kezdődött meg a 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet értelmében a szálláshelyek ellenőrzése. A hatósági ellenőrzés során vizsgáltuk azt, hogy

- a szálláshely-szolgáltató a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központ felé a regisztrációs kötelezettségének eleget tett,
- a szálláshely-szolgáltató a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központ irányába történő adatszolgáltatási kötelezettségének rendszeresen eleget tesz,
- a szálláshely-szolgáltató eleget tesz a rendelet 5. §-ban foglalt rendelkezésnek, és
- a szálláshely megfelel a bejelentésben foglalt szálláshely-üzemeltetési tevékenység e rendeletben foglalt feltételeinek.

64 db szálláshely ellenőrzésére került sor, ebből 1 szálloda, 1 nem üzleti célú, 1 ifjúsági szállás, 61 magán- és egyéb szálláshely tekintetében. Az ellenőrzés során több esetben az engedélyek módosítására szólítottuk fel a szálláshely üzemeltetőket, valamint tájékoztattuk a szállásadókat a szálláshely minősítési kötelezettségükről. A 2022. január 1-től bevezetett új eljárási rend az engedélyek kiadását és módosítását nagyban lassítja, mivel a szálláshely minősítés megléte, feltétele az új-, módosított igazolások kiállításának.

2025. évben 2486 db idegenforgalmi adóbevallást dolgoztunk fel, amely az NTAK adatszolgáltatás és a beérkezett bevallások összehasonlítása alapján történt.

Az NTAK rendszer bevezetése részben csökkentette a szállásadók adminisztrációs terheit, mivel a Vendegem.hu online alkalmazás, illetve a kereskedelmi szálláshelyek tekintetében a saját szoftverük vezetése kiváltotta a papír alapú vendégkönyv alkalmazását. A szálláshely szoftverek alkalmasak az IFA bevallást alátámasztó kimutatás készítésére, mely alapján szállásadó ki tudja tölteni a bevallás nyomtatványt. Ez kezdetben nehezebben ment, de természetesen igény szerint a szállásadóknak segítséget nyújtottunk a kitöltéshez. Mára már a bevallások jelentősebb része elektronikusan kerül beküldésre, mely a program verzió módosítása óta megnehezíti a feldolgozást.

2025. évben az NTAK felkérésére 80 darab soron kívüli ellenőrzés is történt. 50 darab új szálláshely került kiadásra. Szálláshely módosítás 60 darab, indoka a lejáró minősítések eltérése. Megszűnt szálláshelyigazolás: 59 darab.

4. Helyi iparüzési adó:

Adó mértéke: állandó jelleggel végzett vállalkozási tevékenység esetében a nettó árbevétel 2%-a

Adózók száma: 472

A helyi iparüzési adót fizető vállalkozók száma az előző évihez képest, 22 adózóval növekedett.

5. Gépjárműadó:

Gépjárműadó bevétel 2025. évben 186.901 Ft volt, melyet 2026. év január hónapban a Magyar Állam Kincstár részére, részletes elszámolás alapján utaltunk tovább.

ADÓHÁTRALÉKOK ALAKULÁSA

Felszámolások lezárulta miatt 5 adóalany adótartozása került behajthatatlannak minősítésre. A törlés folyamatát jogszabály írja elő, így ez az összeg az elévülésig még adóhátralékként kezelendő.

A hátralékosoknak a felszólítások folyamatosan kiküldésre kerülnek. A határidő lejártát követően a végrehajtási eljárások kezdeményezésre kerülnek.

Adóhátralék a 2025. december 31. állapot szerint:

adatok Ft-ban						
	Építményadó	Magánszemélyek kommunális adója	Idegenforgalmi adó	Helyi iparüzési adó	Pótlék	Összesen
Hátralék összege	1.511.823	1.202.514	4.656.186	11.157.054	5.041.106	23.568.683
-ebből felszámolás alatt álló vagy törölt adózó behajthatatlannak minősített tartozása,	52.800	0	0	150.250	194.854	397.904
Elhunyt adózó tartozása (örökös még nem tisztázott)	42.260	56.000	0	80.584	52.607	231.451
Külföldi adózó tartozása, akit nem tudunk elérni	410.623	379.323	14.250	0	153.466	957.662

2025-ben az önkormányzati adóhátralékok összesített összege 23.568.683 Ft volt, amely a 2024. évi 26.589.750 Ft-hoz képest 3.021.067 Ft-tal, **mintegy 11,4%-kal csökkent. A csökkenés elsősorban az építményadó és az idegenforgalmi adó hátralékainak mérséklődéséből adódott.**

Az építményadó hátraléka 3.636.130 Ft-ról 1.511.823 Ft-ra csökkent, ami 2.124.307 Ft-os, közel 58%-os mérséklődést jelentett. Az idegenforgalmi adó hátraléka szintén jelentősen, 8.593.564 Ft-ról 4.656.186 Ft-ra csökkent, ami 3.937.378 Ft-os visszaesés. Ezzel szemben a helyi iparüzési adó hátraléka 8.688.062 Ft-ról 11.157.054 Ft-ra emelkedett, ami 2.468.992 Ft-os növekedést mutatott. A kommunális adó hátraléka kisebb mértékben nőtt, 1.017.386 Ft-ról 1.202.514 Ft-ra, míg a pótlékok összege 4.654.608 Ft-ról 5.041.106 Ft-ra emelkedett.

A felszámolás alatt álló vagy törölt adózók behajthatatlannak minősített tartozása 2025-ben 397.904 Ft volt, amely a 2024. évi 740.777 Ft-hoz képest 342.873 Ft-os csökkenést jelentett. Különösen a pótléktartozások mérséklődtek jelentősen ebben a kategóriában.

Az elhunyt adózók – még nem tisztázott örökösök melletti – tartozása 129.971 Ft-ról 231.451 Ft-ra emelkedett, amely 101.480 Ft-os növekedést jelentett. A növekedés főként a helyi iparüzési adó, magánszemély kommunális adó és a pótlékok emelkedéséből adódott.

A külföldi, el nem érhető adózók tartozása 496.718 Ft-ról 957.662 Ft-ra nőtt, ami 460.944 Ft-os, közel kétszeres emelkedést jelentett. A növekedés leginkább az építményadó és a kommunális adó hátralékainál jelentkezett.

AZ ADÓÜGYI FELADATOK ELLÁTÁSÁNAK SZEMÉLYI FELTÉTELEI:

A Zalakarosi Közös Önkormányzati Hivatalban 2024. április 1. napjától az adóügyi feladatokat 1 fő teljes munkaidőben foglalkoztatott köztisztviselő, valamint 1 fő megbízási szerződés keretében látta el.

A teljes munkaidőben foglalkoztatott ügyintéző 2025. december 19. napjától gyermekgondozáshoz kapcsolódó távollétét (GYÁS/CSED) megkezdte, ezért a feladatellátás folyamatosságának biztosítása érdekében az álláshely 2026. januárjától került ismételten betöltésre.

Az adóügyi ügyintézők munkája sokrétű, az adókievetésen, feldolgozáson, beszedésen, az adóhátralékok behajtásán, könyvelésén, utaláson, az ellenőrzésen kívül sok egyéb feladatot is el kell látniuk:

- végrehajtási, hagyatéki eljáráshoz - közjegyző, illetve más önkormányzatok megkeresése alapján - adó és értékbizonyítvány kiállítása
- adózók kérelmére adóigazolások kiállítása,
- zárási munkák elvégzése
- adómérséklés, adóelengedés, részletfizetés, halasztott fizetés iránti kérelmek döntésre történő előkészítése
- adóbehajtással kapcsolatos feladatok ellátása
- adatszolgáltatás teljesítése az adóbevételek tervezéséhez, beszámolókhöz, vezetői információs rendszer működtetéséhez
- valamennyi adónem pénzforgalmi és könyvelési feladatának ellátása
- rendőri szervek megkeresésére bírság behajtása
- más szerveknél, önkormányzatoknál kimutatott adók módjára behajtandó köztartozások beszédése.
- szálláshelyek működésének engedélyezésével, módosításával, valamint megszüntetésével kapcsolatos feladatok.

Az adók nyilvántartása, feldolgozása, könyvelése az ASP program használatával történik, amely 2022. december közepétől verzióváltáson, és felület átalakításon ment keresztül.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az adóügyi feladatok ellátásáról szóló tájékoztatót az alábbi határozati javaslattal elfogadni szíveskedjen.

Továbbá az előterjesztés mellékleteként első olvasatú anyagként előkészítésre került egy tájékoztató anyag a jövőbeli adózási lehetőségekről. Kérjük ezt is megtárgyalni és esetleges észrevételeiket, javaslataikat a jövőbeni adópolitikai irányelvek és feladatok meghatározására megfogalmazni szíveskedjenek a további részletek kidolgozhatósága érdekében.

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete az adóügyi feladatok 2025. évi ellátásáról szóló tájékoztatót az előterjesztés szerint megismerte és elfogadja.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Tulok Anett jegyző

Zalakaros, 2026.05.15.


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester