ETYEK NAGYKÖZSÉG JEGYZŐJE
H-2091 Etyek, Körpince köz 4.
Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698;
E-mail: jegyzo@etyek.hu

ELŐTERJESZTÉS

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. november 25-ei rendes ülésére

Javaslat döntéshozatalra a Fejér Vármegyei Kormányhivatal FE/02/790-5/2026. iktatószámú törvényességi felhívásáról, valamint a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatára

Előterjesztő: Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet jegyző
Pénzügyi ellenjegyző: -
Előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
- törvényességi felhívás
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal tájékoztatást kérő megkeresése
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal részére megküldött tájékoztatás
- rendeletmódosítás általános indokolása - 2025. március 26-i képviselő-testületi előterjesztés
- alátámasztó számítások - 2025. március 26-i képviselő-testületi előterjesztés
- hatásvizsgálati lap - 2025. március 26-i képviselő-testületi előterjesztés
- kivonat a PSB 2025. március 24-én megtartott üléséről
- kivonat a képviselő-testület 2025. március 26-i üléséről
- kérelem adórendelet felülvizsgálatára vonatkozóan

Előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
Előterjesztésről való döntés formája: rendelet, határozat
Előterjesztés készítéséhez felhasznált jogszabályok felsorolása:

- a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.)
- a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.)
- a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.)
- a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet

Tisztelt Képviselő-testület!

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Főigazgatója, Buday Attila 2026. 09. 29-ei érkezési dátummal FE/02/790-5/2026. számon törvényességi felhívással élt Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) miatt. A törvényességi felhívás az előterjesztés melléklete.

Az ügy előzményeként szükséges előadni, hogy mivel a Kormányhivatalhoz bejelentés érkezett, a kormányhivatal FE/02/790-2/2026. számon megkereste a jegyzőt, mellyel kapcsolatban a kért tájékoztatást határidőben megküldtük a Kormányhivatal részére.

Ezt követően a Fejér Vármegyei Kormányhivatal főigazgatója, megvizsgálva az Ör.-t – figyelemmel a jegyző válaszában foglaltakra – törvényességi felhívás kibocsátása mellett döntött.

1. A törvényességi felhívás II. pontja szerint az Ör. 10.§ d) pontja a 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 2.§ (1) bekezdésébe – a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen érelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie - ütközik, ezért törvénysértő.

A Kormányhivatal korábbi, azonos tárgyú tájékoztatáskérésére az alábbi választ adtam:
„Az Ör. 10. § d) pontja a magánszemély tulajdonában álló külterületi telkek tekintetében sávosan alkalmazandó adómértéket határoz meg.
A da) alpont az 1–800 m^2 közötti adóalap esetében 50 Ft/m^2/év adómértéket állapít meg, míg a db) alpont a 800 m^2 vagy annál nagyobb adóalap esetében a 801 m^2 feletti rész után határozza meg a 100 Ft/m^2/év adómértéket.
A db) alpontban foglalt „a 801 m^2 feletti rész után" kifejezés egyértelművé teszi, hogy a magasabb, 100 Ft/m^2/év adómérték kizárólag az adóalap 800 m^2-t meghaladó részére alkalmazandó. A da) és db) alpontok együttes értelmezéséből következően a 800 m^2-t meghaladó adóalap esetében az adóalap első 800 m^2-e után a da) alpont szerinti 50 Ft/m^2/év, míg az ezt meghaladó rész után a db) alpont szerinti 100 Ft/m^2/év adómérték alkalmazandó.
Álláspontom szerint a da) és db) alpontok együtt történő értelmezésével az alkalmazandó adómérték egyértelműen meghatározható, az önkormányzati adóhatóság a rendelkezést a fentiek szerint alkalmazza, az az adóalanyok számára követhető, és értelmezhető, így megfelel azon követelménynek, hogy a norma a *címzettek számára egyértelműen értelmezhető legyen.*"

Fenntartom ugyan, hogy a hatályos szabályozás alkalmazása során értelmezési probléma nem merült fel, ezért az a címzettek számára is egyértelműen értelmezhető, így nem ütközik a Jat. 2.§ (1) bekezdésébe, mégis elfogadva a Kormányhivatal javaslatát, indítványozom a rendelet **10. § d) pontjának módosítását** a következők szerint:

„d) az adóalap 800 m^2-t meg nem haladó része után 50 Ft/m^2/év, a 800 m^2-t meghaladó része után pedig 100 Ft/m^2/év."

2. A törvényességi felhívás III. pontja megállapítja, hogy a Képviselő-testület az Ör. 10.§ b) és d) pontjában kedvezményt biztosított, azonban az Ör. szövegéből nem derül ki, hogy ezen kedvezmények nem vonatkoznak a vállalkozó üzleti célt szolgáló telkére, mely így a Htv. 7. § e) pontjával ellentétes, emiatt törvénysértő.

A hivatkozott rendelkezés:
„10. § Az adó mértéke:
a) belterületi telek esetében: 100 Ft/m^2/év,
b) a magánszemély tulajdonában lévő lakással beépített telek esetében: 5 Ft/m^2/év,
c) nem magánszemély tulajdonában álló külterületi telek esetében: 100 Ft/m^2/év,
d) magánszemély tulajdonában álló külterületi telek esetében
da) 1 - 800 m^2 adóalap esetében: 50 Ft/m^2/év,
db) db) 800 m^2, vagy annál nagyobb adóalap esetében a 801 m^2 feletti rész után: 100 Ft/m^2/év."

A Htv. 7. § e) pontja szerint az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza, hogy a vállalkozó (Htv. 52. § 26. pont) üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze, utáni építményadó, telke utáni telekadó és a helyi iparűzési adó megállapítása során a Htv. 6. § d) pontja – azaz, hogy az önkormányzat adómegállapítási joga keretében a Htv. második részében meghatározott mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel, kedvezményekkel kiterjessze – nem alkalmazható.

A Képviselő-testület az Ör. 10. § b) és d) pontjában kedvezményt biztosított – egyértelmű szabályozási céllal, mely a kedvezményt kizárólag a magánszemély tulajdonában álló adótárgyra rendeli érvényesíteni -, azonban külön rendelkezésben nem szabályozta, hogy ezen kedvezményeket a vállalkozó üzleti célt szolgáló telkére nem terjeszti ki, ezért **az Ör. 10.§-át az alábbi rendelkezéssel javaslom kiegészíteni:**

„e) A b) és d) pontok szerinti adókedvezmények nem alkalmazhatók a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 52. § 26. pontja szerinti vállalkozó üzleti célt szolgáló telkére."

3. A törvényességi felhívás IV. pontjában tett megállapítása szerint az Ör. 10. § d) pontjában foglaltak a módosító rendelethez kapcsolódó előterjesztés hiányossága miatt, mely nem támasztotta alá, hogy a Képviselő-testület miért a „sávos adóztatás" alapján határozza meg az adómértéket – ellentétesek a Htv. 7. § g) pontjában foglaltakkal, emiatt törvénysértők.
A Kormányhivatal ennek kapcsán előadja, hogy a jogszabály előkészítője – jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. A hatásvizsgálat során vizsgálni kell a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait.

A Kormányhivatal IV. pontban tett megállapítása egyidejűleg azt is jelenti, hogy a rendeleti szabályozás, mely szerint:
„d) magánszemély tulajdonában álló külterületi telek esetében
da) 1 - 800 m^2 adóalap esetében: 50 Ft/m^2/év,
db) db) 800 m^2, vagy annál nagyobb adóalap esetében a 801 m^2 feletti rész után: 100 Ft/m^2/év."
törvénysértő.

Amennyiben elfogadnánk a Kormányhivatal fenti érvelését, az a sávhatárok megállapítása hiányában a külterületi telkek vonatkozásában a telek nagyságától függetlenül a 100 Ft/m^2/év adómérték visszaállítását eredményezné.

A Htv. hivatkozott 7. § g) pontja a következők szerint szól:
„7. § Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy:
...
g) az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességet és adókedvezményt úgy állapíthatja meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének."

Álláspontunk szerint a telekadó mértékének differenciált meghatározása – tekintettel Etyek település sajátos külterületi, zártkerti ingatlanstruktúrájára - összhangban áll a Htv. 7. § g) pontjában foglalt követelményekkel, és a szabályozás előkészítése során ennek megalapozott bemutatása, az önkormányzati gazdálkodás követelményeinek, és az adóalanyok teherviselő képességének figyelembevétele megtörtént, amit az alábbiakkal bizonyítunk.

A szabályozás előzményeit tekintve 2024. december 31-ig a külterületi ingatlanok esetében egységesen 25 Ft/m²/év adómérték volt hatályban. A 2025. január 1-jétől hatályos szabályozás ezt az adómértéket egységesen 100 Ft/m²/év összegben állapította meg. A képviselő-testület azonban a helyi viszonyok és a település külterületi ingatlanállományának sajátosságait, valamint az időközben felmerült lakossági észrevételeket mérlegelve – figyelembe véve az adóalanyok teherviselő képességét - a 2025. márciusi rendeletmódosítás során felülvizsgálta ezt a szabályozást, és differenciált adómértéket vezetett be, mely az általános indokolásban is megjeleneik:.

„A rendelet hatálybalépése óta eltelt időben a település honlapján a helyi lakosságot tájékoztattuk az építmény- és telekadó kötelezettség tekintetében történt változásokról, a postaládával rendelkező ingatlanok esetében nyomtatványok eljuttatásával is értesítettük az adózókat. Az építményadó, és a telekadó bevallások nagy része azóta beérkezett, az adófizetésre vonatkozó határozatok egy része kézbesítésre került. A lakossággal történt közvetlen kommunikációból érezhető reakciók hatására is indokoltnak tartom azonban egyes adómértékek korrekcióját."

Ennek megfelelően az első 800 m²-re 50 Ft/m²/év, az ezt meghaladó telekrészre pedig 100 Ft/m²/év adómérték került meghatározásra. A módosítás célja az volt, hogy az önkormányzat gazdálkodásához szükséges saját bevételek biztosítása mellett a kisebb telekterülettel rendelkező ingatlanok tulajdonosainak adóterhe mérsékeltebb legyen. A képviselő-testület tehát nem kívánta a teljes külterületi ingatlanállományt egységesen 100 Ft/m²-es adómértékkel terhelni, hanem a helyi ingatlanok sajátosságait figyelembe vevő differenciált adóztatási rendszert alakított ki.

Fontos kihangsúlyozni, hogy a sávos szabályozás kialakításának egyik meghatározó indoka Etyek külterületi, zártkerti ingatlanállományának sajátos összetétele. A településen jelentős számban találhatók olyan zártkerti ingatlanok, amelyek telekterülete jellemzően a 800 m² körüli területű. Ezen helyi sajátosságra tekintettel az előterjesztő és a képviselő-testület indokoltnak tartotta, hogy az ilyen méretű ingatlanok esetében a korábban elfogadott egységes, 100 Ft/m²-es adómértékhez képest mérsékeltebb adóterhelést biztosítson.

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Stratégiai Bizottságának 2025. március 24-én megtartott rendes, nyílt üléséről készült jegyzőkönyv tanúsága szerint mindez egy lakossági kérdésre adott válaszban egyértelműen indokolva lett.
„Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet jegyző
Így van, hiszen az nem tartozik a telek fogalma alá. Horváth János kérdésére válaszolva, készítettünk egy szemléltető táblázatot, ahol bemutatjuk a telekadó mérséklésének hatását a bevételekre. Húsz millió forinttal kevesebb adóbevétele lesz az önkormányzatnak. Ezért kell eldöntenie a képviselő-testületnek, hogy a feladatai végrehajtásához, működéséhez milyen mértékű bevételekre számít. Az adómérték csökkentésével csökken a költségvetés bevételi oldala. Azért 800 m²-nél húztuk meg a határt, hiszen általában ekkora, vagy egy kicsit nagyobb területeket érint az adóztatás. A csökkentéssel itt érjük el a legnagyobb segítséget."

E magyarázatból is világos, hogy a telekadó mértékének differenciált meghatározására tett javaslat figyelembe vette a helyi sajátosságokat, az adóalanyok széles körének teherviselő képességét, és bemutatta a sávos adóztatásból származó bevételeknek az önkormányzat gazdálkodására gyakorolt hatását.

A 2025. márciusi rendeletmódosításról a Képviselő-testület a település adottságainak közvetlen ismerete, valamint a helyi viszonyokkal kapcsolatos gyakorlati tapasztalatai birtokában, mérlegelési jogkörében eljárva hozta meg döntését egy olyan pénzügyi bizottsági ülést követően, ahol a lakosság is képviseltette magát, a napirendi pont tárgyalása során többen fel is szólaltak.

A Képviselő-testület 2025. március 26-ai ülésén a polgármester részletesen ismertette a differenciált adó mértékét, és a költségvetésre gyakorolt hatását.
„Zólyomi Tamás polgármester:
Szeretném jelezni, hogy a napirendi pontot a bizottságok tárgyalták és elfogadásra javasolták azzal a kiegészítéssel, hogy a külterületi lakások esetében is a 100 Ft/m²/év legyen az építményadó, továbbá a magánszemély tulajdonában álló külterületi telek esetében 800 m²-ig 50 Ft/m2/év, 800 m², vagy annál nagyobb adóalap esetében a 801 m2 feletti rész után 100 Ft/m²/év legyen a telekadó. Ez a döntés 1.300.000 Ft költségvetési bevétel kieséssel jár."

A sávhatár 800 m^2-ben történő megállapítását sem a bizottsági ülésen, sem pedig a képviselő-testület ülésén nem vitatta a képviselő-testület, és az ülésen részt vevő lakosság sem. A döntéshozó képviselő-testület tehát nem találta hiányosnak az előterjesztést, a döntéshozatalhoz szükséges információkat elégségesnek tartotta. A helyi adópolitika kialakítása, valamint az adómértékek meghatározása az önkormányzat képviselő-testületének törvényben biztosított döntési hatáskörébe tartozik.

Az általános indokoláshoz, azaz az előterjesztéshez mellékelt táblázat számszerűsítve mutatja be a sávos mérték esetén a költségvetésbe befolyó bevételeket, a sávos adózás okozta eltérést, azaz a bevételkiesést, bizonyítva egyúttal, hogy a sávos adómérték hogyan felel meg az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek. (rendeletmódosítás általános indokolása, alátámasztó számítások)

A Jat. 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálati kötelezettség teljesítésével összefüggésben hangsúlyozom, hogy a 2025. márciusi rendeletmódosításhoz készített előzetes hatásvizsgálat kitért a szabályozás társadalmi, gazdasági és költségvetési hatásaira. Rögzítette, hogy a sávos adóztatás bevezetése csökkenti a külterületi telkek tulajdonosainak adóterheit, továbbá értékelte a módosítás várható költségvetési hatását, valamint az adófizetési hajlandóságra gyakorolt lehetséges ösztönző hatását. A hatásvizsgálat a jogszabály megalkotásának szükségességét is kifejezetten az önkormányzat gazdálkodási követelményeivel, az adóalanyok teherviselő képességével és a helyi sajátosságok figyelembevételével indokolta. Kitért továbbá a jogalkotás elmaradásának várható következményeire, az alkalmazás személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeire, valamint az egyéb releváns hatásokra. (hatásvizsgálati lap)

Álláspontom szerint tehát a szabályozás előkészítése során a Jat. 17. §-ában meghatározott szempontok vizsgálata megtörtént. Mindezek alapján a 800 m^2-es értékhatár alkalmazása nem önkényes, hanem a település helyi sajátosságain, elsősorban a zártkerti ingatlanállomány jellemző méretviszonyain, valamint az adózók teherviselő képességének figyelembevételén alapuló adópolitikai döntés. **A képviselő-testület a helyi viszonyok, az általános indokolásban, az előterjesztéshez mellékelt táblázat, és az előzetes hatásvizsgálat ismeretében, döntési és mérlegelési jogkörében eljárva alakította ki a differenciált adómértéket, ezért a sávhatár meghatározása megalapozott, és alátámasztott volt. Álláspontom szerint a szabályozás célja a helyi sajátosságokhoz igazodó, az önkormányzat gazdálkodási követelményeit és az adóalanyok teherviselő képességét egyaránt figyelembe vevő, arányos adóztatási rendszer kialakítása volt, amely megfelel a Htv. 7. § g) pontjában foglalt követelményeknek.**

A Képviselő-testület a döntéshozatalhoz szükséges információkkal rendelkezett, a szabályozás várható következményeit megismerte, ezért a sávos adóztatást nem találom törvénysértőnek. Mivel a sávos szabályozás hatályon kívül helyezése az adóterhek növekedéséhez vezetne, a szabályozás módosítását emiatt sem javaslom.

Mindezeken túl tájékoztatni kívánom a Tisztel Képviselő-testületet, hogy 2025. 07. 12-én az Alapvető Jogok Biztosának Hivatala tájékoztatta a jegyzőt, hogy panaszbeadvány érkezett hozzá, melyben részletezettek alapján felmerülhet a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 7. § g) pontjának sérelme is, ezért kérte a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 16/2024.(XI.29.) önkormányzati rendelet megalkotásához a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17. § (1) bekezdésének megfelelően az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a képviselő-testület részére készült tájékoztatást.
Alapvető Jogok Biztosának Hivatala a jegyző válaszát, valamint a Jat. fenti, az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a képviselő-testület részére készült tájékoztatást megismerte, és panaszos ügyét intézkedés nélkül lezárta.

4. A Kormányhivatal V. pontban tett megállapítása szerint az Ör. 10. § db) pontja a szövegben megjelenő „db)" rész nem felel meg a jogszabályszerkesztés szabályainak, ezért törvénysértő. A rendelet a „db)" részt technikai hiba miatt tartalmazza.

Az észrevétel elfogadását javaslom a rendelet-tervezet 10. §-a szerint.

5. Tájékoztatom továbbá a képviselő-testületet, hogy egy etyeki ingatlantulajdonos a csatolmányban foglaltak szerint kéri a helyi adókról szóló rendelet felülvizsgálatát, különös tekintettel a külterületi, művelésből kivett zártkerti ingatlanok adómértékére, valamint az érintett ingatlanok vonatkozásában differenciált, a tényleges használatot és gazdálkodási tevékenységet figyelembe vevő adóztatási rendszer kialakítására.

Amint arra a 3. pontban utaltunk, a kérelem benyújtója által is kifogásolt adómértékkel kapcsolatban már 2025-ben küldtek panaszbeadványt etyeki lakosok az Alapvető Jogok Biztosa Hivatalának, aki ezzel kapcsolatban tájékoztatást kért, majd annak megérkezését követően a panaszosok ügyét intézkedés nélkül lezárta.
Válaszlevelünkben részleteztük, hogy az adómérték a telek forgalmi értékéhez képest nem eltúlzott, azaz nem konfiskáló, melyet azon adatokkal igazoltunk, amelyekben az elérhető ingatlanhirdetésekben szereplő eladási árat viszonyítottuk a számított adófizetési kötelezettséghez. Megállapítottuk, hogy a külterületi telkek általános forgalmi értékét tekintve kimondható, hogy a telekadó mértéke nem alkalmas arra, hogy az elévülési idő alatt a telek értékével egyező vagy azt meghaladó összeget vonjon el.
A rendeletmódosítás során vizsgáltuk azt is, hogy bár a maximálisan megállapítható telekadó mértéke 2025. január 1. napjától akár 536,4 Ft/m^2 is lehetne, az adórendelet a telekadó maximális mértékét 100 Ft/m^2-ben határozta meg. (A környező településeken találkozhatunk az etyekinél jóval magasabb adómértékekkel is, azonban az egyes önkormányzatok eltérő adóztatási rendszert alkalmaznak, így az adómértékek önmagukban nem adnak teljes képet a tényleges adóterhelésről.)
A képviselő-testület egyértelmű célja volt a külterületi telekadó emelésével a gazdaság helyi szereplőinek gazdálkodásra történő ösztönzése és a kivett zártkertek művelés alá visszahelyezésére ösztönzése is. Tekintettel arra, hogy a Htv. szerint nem tartozik a telekadó hatálya alá (így nem kell adót fizetni) a külterületen fekvő termőföld (az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő, gyep, nádas, fásított terület, halastó művelési ágban nyilvántartott földrészlet) után, ezért az ingatlanok művelés alá visszahelyezése nem „trükközés".
Adócsökkentést egyébként a döntésre jogosult képviselő-testület bármikor (nem csak november 30. napjáig) jogosult eszközölni, amennyiben azt indokoltnak látja.

Javaslom, hogy a képviselő-testület tárgyalja meg, és fogadja el a rendelet tervezetet, valamint a határozati javaslatot!

Etyek, 2026. november 19.

Mecséríné dr. Szilágyi Erzsébet

HATÁROZATI JAVASLAT I.

Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (.....) határozata

a Fejér Vármegyei Kormányhivatal FE/02/790-5/2026. iktatószámú törvényességi felhívásáról szóló döntésről

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Fejér Vármegyei Kormányhivatal FE/02/790-5/2026. iktatószámú törvényességi felhívását megtárgyalta, és

1. a törvényességi felhívás II., III., és V. pontjában foglaltakat elfogadja, és a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosítását a mellékelt rendeletmódosítási javaslat alapján megtárgyalja.
2. a törvényességi felhívás IV. pontjában foglaltakat megtárgyalta, és megállapítja, hogy a telekadó mértékének differenciált meghatározása összhangban áll a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 7. § g) pontjában foglalt követelményekkel, a sávos adómérték megállapítás a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének figyelembevételével történt. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a differenciált adómérték bevezetésének várható következményeit a rendelet általános indokolása, az előterjesztéshez mellékelt táblázat, és az előzetes hatásvizsgálat bemutatta és alátámasztotta, ezért a sávhatár meghatározása megalapozott volt, mely megfelelt a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-ában meghatározott követelményeknek.

Határidő: határozat közlésére: azonnal
Felelős: Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet jegyző

HATÁROZATI JAVASLAT II.

Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (.....) határozata

a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatára vonatkozó kérelemről

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatára vonatkozó kérelmet megtárgyalta, és az adómértékek felülvizsgálatát nem tartja indokoltnak.

Határidő: határozat közlésére: azonnal
Felelős: Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet jegyző

Részletes indokolás

1. §-hoz:
Módosító rendelkezést tartalmaz.

2. §-hoz:
Hatálybaléptető rendelkezést tartalmaz.

Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján

I. társadalmi hatásai:
A rendelet módosítás szövegszerű pontosítást tartalmaz, így nincs különösebb társadalmi hatása.

II. gazdasági hatásai:
A rendeletmódosításnak különösebb gazdasági hatása nincs, tekintettel arra, hogy a pontosított rendelkezések a rendelet hatálybalépése óta a gyakorlatban eddig is a módosítással érintett tartalom szerint kerültek alkalmazásra.

III. költségvetési hatásai:
A rendelet módosításának nincs különösebb költségvetési hatása tekintettel arra, hogy a pontosított rendelkezések a rendelet hatálybalépése óta a gyakorlatban eddig is a módosítással érintett tartalom szerint kerültek alkalmazásra

IV. környezeti következményei:
A rendelet módosításának nincs különösebb környezeti hatása.

V. egészségügyi hatásai:
A rendelet módosításának nincs különösebb egészségügyi hatása.

VI. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:
A rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem számottevő.

VI. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
A feltételek rendelkezésre állnak.

Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendeletmódosítás célja az önkormányzati rendeletek magasabb szintű jogszabályokkal történő harmonizációja és a rendelet megalkotásakor megfogalmazott célok magvalósulásának folyamatos biztosítása.

[2] Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében, a 43. § (3) bekezdésében és a 45. §-ban kapott felhatalmazása alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés h. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 10. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„10. §

Az adó mértéke:

a) belterületi telek esetében: 100 Ft/m^2/év,
b) a magánszemély tulajdonában lévő lakással beépített telek esetében: 5 Ft/m^2/év,
c) nem magánszemély tulajdonában álló külterületi telek esetében: 100 Ft/m^2/év,
d) az adóalap 800 m^2-t meg nem haladó része után 50 Ft/m^2/év, a 800 m^2-t meghaladó része után pedig 100 Ft/m^2/év,
e) a b) és d) pontok szerinti adókedvezmények nem alkalmazhatók a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 52. § 26. pontja szerinti vállalkozó üzleti célt szolgáló telkére. ”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Zólyomi Tamás
polgármester

Mecséríné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

Záradék:
Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2026. (.....) önkormányzati rendelete 2026. ..... napján kihirdetésre került.

Mecséríné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FŐISPÁN

Iktatószám: FE/02/790-5/2026
Ügyintéző: dr. Méhes Gábor
Tel: 06/22/514-786

Tárgy: Törvényességi felhívás
Hivatkozási szám: -
Mellékletek száma:-

Etyek Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testülete
Polgármestere

Etyek

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!

A *„Magyarország helyi önkormányzatairól"* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított hatásköröm alapján az alábbi

t ö r v é n y e s s é g i f e l h í v á s s a l

élek Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) miatt.

I.

Bejelentés érkezett a Fejér Vármegyei Kormányhivatalhoz (a továbbiakban: Kormányhivatal) az Ör. vizsgálata érdekében. FE/02/790-2/2026. iktatószámon tájékoztatást kért a Kormányhivatal a Jegyzőtől a bejelentésben foglaltak kapcsán, melyre a Jegyző 2120-24/2026. iktatószámon választ adott.

Az Ör.-t megvizsgálva – figyelemmel a Jegyző válaszában foglaltakra – törvényességi felhívás kibocsátása mellett döntöttem.

II.

Az Ör. 7. és 9. §-a szerint adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek, az adó alapja a telek m^2-ben számított területe.

Az Ör. 10. §-a szerint:

„10. § Az adó mértéke:

a) belterületi telek esetében: 100 Ft/m^2/év,

b) a magánszemély tulajdonában lévő lakással beépített telek esetében: 5 Ft/m^2/év,

c) nem magánszemély tulajdonában álló külterületi telek esetében: 100 Ft/m^2/év,

d) magánszemély tulajdonában álló külterületi telek esetében

da) 1 - 800 m^2 adóalap esetében: 50 Ft/m^2/év,

db) db) 800 m^2, vagy annál nagyobb adóalap esetében a 801 m^2 feletti rész után: 100 Ft/m^2/év."

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdése értelmében a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.

Szignózta: Rácskainé dr. Ács Marianna Beáta 2026.09.29. 13:08:28

Az Ör. 10. § d) pontja külön szabályozza a magánszemély tulajdonában álló külterületi telek adómértékét, az 1-800 m^2 területű és a 800 m^2, vagy annál nagyobb adóalap tekintetében a 801 m^2 feletti részt.

A Jegyző által adott tájékoztatás értelmében ezen jogszabályhely esetében sávos adómértéket kell érteni, azaz a 800 m^2-nél nagyobb telek esetében 800 m^2-ig 50 Ft/m^2/év, afelett pedig 100 Ft/m^2/év az adó mértéke.

Azonban a rendelkezés nem ezt mondja ki, hanem kifejezetten azt, hogy 1-800 m^2 adóalap esetében 50 Ft/m^2/év az adó mértéke, a 800 m^2 vagy azt meghaladó adóalap esetében a 801 m^2 feletti rész után pedig 100 Ft/m^2/év.

Az Ör. 10. § d) pontja alapján a 801 m^2-es adóalap nincs szabályozva, nem állapítható meg, hogy ezen adóalap esetében mennyi a fizetendő adó.

Fentiek alapján **az Ör. 10. § d) pontja a Jat. 2. § (1) bekezdésébe ütközik, ezért törvénysértő.**

Jogszerű megoldás lehet, ha a jegyzői tájékoztatásnak megfelelő megszövegezést alkalmazna a Képviselő-testület az Ör. 10. § d) pontjában, azaz például, hogy az adóalap 800 m^2-t meg nem haladó része után 50 Ft/m^2/év, a 800 m^2-t meghaladó része után pedig 100 Ft/m^2/év az adó mértéke.

III.

Az Ör. 10. § b) és d) pontja a telek tulajdonosának magánszemélyi minőségére alapoz.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 7. § e) pontja szerint az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza, hogy a vállalkozó (Htv. 52. § 26. pont) üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó, telke utáni telekadó és a helyi iparűzési adó megállapítása során – ha e törvény eltérően nem rendelkezik – a Htv. 6. § d) pontja nem alkalmazható.

A Htv. 6. § d) pontja akként rendelkezik, hogy az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy a Htv. második részében meghatározott mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel, kedvezményekkel, így különösen a lakások esetében a lakásban lakóhellyel rendelkező eltartottak számától, a lakáson fennálló, hitelintézet által lakásvásárlásra, lakásépítésre nyújtott hitel biztosítékául szolgáló jelzálogjog fennállásától, a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel kibővítse.

A Htv. 52. § 26. pontja alapján vállalkozó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti bizalmi vagyonkezelési szerződés alapján kezelt vagyon, valamint a gazdasági tevékenységet saját nevében és kockázatára haszonszerzés céljából, üzletszerűen végző a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott egyéni vállalkozó, valamint a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott mezőgazdasági őstermelő, feltéve, hogy őstermelői tevékenységéből származó bevétele az adóévben az éves minimálbér 50%-át meghaladja, továbbá a jogi személy, ideértve azt is, ha az felszámolás, kényszertörlés vagy végelszámolás alatt áll, egyéni cég, egyéb szervezet, ideértve azt is, ha azok felszámolás, kényszertörlés vagy végelszámolás alatt állnak.

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szjatv.) 3. § 17. pontja alapján egyéni vállalkozó

- az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló törvény szerinti egyéni vállalkozói nyilvántartásban szereplő magánszemély, az említett nyilvántartásban rögzített tevékenysége(i) tekintetében azzal, hogy nem minősül egyéni vállalkozónak az a magánszemély, aki az ingatlan-bérbeadási, a kereskedelemről szóló törvény szerinti magánszálláshely-szolgáltatási tevékenységéből származó bevételére az önálló tevékenységből származó jövedelemre, vagy a tételes átalányadózásra vonatkozó rendelkezések alkalmazását választja, kizárólag a választott rendelkezések szerinti adózási mód alapjául szolgáló bevételei tekintetében;

- a közjegyző a közjegyzőkről szóló törvényben meghatározott tevékenysége tekintetében (kivéve, amennyiben e tevékenységét közjegyzői iroda tagjaként folytatja);
- az önálló bírósági végrehajtó a bírósági végrehajtásról szóló törvényben meghatározott tevékenysége tekintetében (kivéve, amennyiben e tevékenységét végrehajtói iroda tagjaként folytatja);
- az egyéni szabadalmi ügyvivő a szabadalmi ügyvivőkről szóló törvényben meghatározott tevékenysége tekintetében;
- az ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló törvényben meghatározott tevékenysége tekintetében (kivéve, amennyiben e tevékenységét ügyvédi iroda tagjaként vagy alkalmazott ügyvédként folytatja);
- a szolgáltató állatorvosi tevékenység gyakorlására jogosító igazolvánnyal rendelkező magánszemély e tevékenysége tekintetében.

Az Szjatv. 3. § 18. pontja határozza meg a mezőgazdasági őstermelő fogalmát, aki a családi gazdaságokról szóló törvény szerinti mezőgazdasági őstermelő, ideértve az őstermelők családi gazdaságának tagját is.

A családi gazdaságokról szóló 2020. évi CXXIII. törvény 3. § (2) bekezdése értelmében a mezőgazdasági őstermelő az a 16. életévét betöltött, a mezőgazdasági őstermelői nyilvántartásban szereplő természetes személy, aki saját gazdaságában őstermelői tevékenységet folytat.

Fentiek alapján mind az egyéni vállalkozók, mind a mezőgazdasági őstermelők vállalkozó magánszemélynek minősülnek.

A Képviselő-testület – az Ör. 10. § b) és d) pontjában – kedvezményt biztosított, azonban nem szabályozta, hogy ezen kedvezmény nem vonatkozik a vállalkozó üzleti célt szolgáló telkére.

Az Ör. szövegéből nem derül ki, hogy az Ör. 10. § b) és d) pontja nem vonatkozik a magánszemélynek minősülő vállalkozó üzleti célt szolgáló telkére, mely így **a Htv. 7. § e) pontjával ellentétes, emiatt törvénysértő.**

Fentiek megállapítása során figyelembe vettem a Kúria Köf.5.003/2026/3, valamint a Köf.5052/2021/3. számú határozatát is. A döntések lényeges eleme, hogy az önkormányzati jogalkotó a vállalkozó adóalanyt a tulajdonában lévő adótárgy után fizetendő helyi adó vonatkozásában a Htv.-ben biztosított adómentességen kívül nem részesítheti további adókedvezményben, nem alkothat olyan kedvezményre vonatkozó szabályt – még, ha azt nem is nevezi kedvezménynek –, amely vonatkozik a vállalkozókra is.

IV.

Az Ör. 10. § d) pontját Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 5/2025. (III. 27.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: módosító rendelet) 2. § (2) bekezdése iktatta be, az Ör.-t kiegészítve.

A módosító rendeletet a Képviselő-testület a 2025. március 26-i nyílt ülésén fogadta el.

Az Ör. 10. § d) pontja vonatkozásában a 2025. március 26-i képviselő-testületi ülés jegyzőkönyvéhez csatolt előterjesztés alapján megállapítható, hogy nem megalapozott, nem alátámasztott a sávhatár meghatározása.

A Kormányhivatalhoz felterjesztett jegyzőkönyv mellékletét képező, a 2. napirendi ponthoz tartozó előterjesztésből nem derült ki, hogy miért 800 m^2-ben rögzítette a Képviselő-testület a magánszemély tulajdonában álló külterületi telek különböző adómértékeit, nem mutatta be az előterjesztés, hogy ez milyen adózói csoportokat érint, mikét viszonyul az adózók teherviselői képességéhez.

Az előterjesztés szerint az előterjesztő „sávos adóztatásra" tett javaslatot, azonban nem fejtette ki sem az előterjesztésben, sem a részletes indokolásban, sem az előzetes hatásvizsgálat során, hogy miért így határozta meg az adómértéket.

A Htv. 7. § g) pontja ugyanakkor előírja, hogy az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza, hogy az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességet és adókedvezményt úgy állapíthatja meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.

A Jat. 17. § (1) és (2) bekezdése szerint a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. **A hatásvizsgálat során vizsgálni kell a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,** környezeti és egészségi következményeit, adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

Fentiek alapján **a 10. § d) pontjában foglaltak – a módosító rendelethez kapcsolódó előterjesztés hiányossága miatt – ellentétesek a Htv. 7. § g) pontjában foglaltakkal, emiatt törvénysértők.**

V.

Az Ör. 10. § db) alpontja tartalmazza a „db)" kifejezést, így megszövegezése nem felel meg a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 2. §-ában foglalt azon kitételnek, hogy a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni, emiatt **jogszabálysértő.**

VI.

***A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól*" szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. § a) pontja értelmében a törvényességi felhívás tartalmáról a Polgármester a Képviselő-testületet tájékoztatni köteles.

Felhívom a figyelmet, hogy a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 7.K.27.395/2019/12. számú ítéletében rögzítettek szerint **a *„polgármesternek, mint az ülés vezetőjének a törvényességi felhívások teljes tartalmáról kell tájékoztatnia a képviselő-testületet, a polgármester tájékoztatási kötelezettségének elmaradása, nem teljesítése joggal való visszaélést jelent."***

Az Mötv. 81. § (3) bekezdés e) pontja értelmében **a Jegyző köteles jelzéssel élni a Képviselő-testület tájékoztatásának elmaradása esetén.**

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy ***„az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról"* szóló 2011. évi CXII. törvény** (Info tv.) 37. § (1) bekezdése és 1. melléklet II. pont 8-9. alpontjai értelmében az önkormányzatnak a részére megküldött ***törvényességi felhívások teljes dokumentációját – teljes tartalmát – is közzé kell tennie a saját weboldalán.***

A Korm. rendelet 7. § a) pontja és az Mötv. 134. § (1) bekezdése alapján **kérem, hogy a felhívásomban foglaltakat megvizsgálni, és az annak alapján tett intézkedésről a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül, jelen levelem válaszaként 2026. december 2 . napjáig tájékoztatni szíveskedjen.**

A határidő megállapításánál figyelembe vettem az Mötv. 134. § (1) bekezdését, a Htv. 6. § a) pontját, valamint a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény 28. § (1) bekezdés a) pontját és 32. §-át.

A Korm. rendelet 9. §-a határozza meg, hogy a törvényességi felhívás mely esetekben minősül eredménytelennek:

„9. § A fővárosi és vármegyei kormányhivatal törvényességi felhívása eredménytelen, ha az érintett
a) a törvényességi felhívásban foglalt határidő lejártáig nem tesz intézkedést a jogszabálysértés megszüntetése érdekében,
b) által a törvényességi felhívásban foglaltak alapján tett intézkedés nem szünteti meg a jogszabálysértést, vagy újabb jogszabálysértést idéz elő,
c) nem ért egyet a törvényességi felhívásban foglaltakkal, és az erről szóló tájékoztatást követően a fővárosi és vármegyei kormányhivatal megítélése szerint a jogszabálysértés továbbra is fennáll,
d) a törvényességi felhívásban foglalt határidő lejártáig a fővárosi és vármegyei kormányhivatalt nem tájékoztatja."

Amennyiben a jogszabálysértés megszüntetésére nyitva álló határidő eredménytelenül telik el, az Mötv. 134. § (2) bekezdés alapján a Kormányhivatal a törvényességi felügyeleti eljárás egyéb eszközeinek alkalmazásáról mérlegelési jogkörben dönt.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a Korm. rendelet 2. § (5) bekezdése alapján a Kormányhivatal a törvényességi felügyeleti eszközök alkalmazását addig folytatja, ameddig a jogszabálysértés nem kerül megszüntetésre.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

A főispán helyett eljárva

Buday Attila
főigazgató

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.09.29 14:54:49
Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: TFIK TFIK

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9. Telefon: (06-22) 526-951 Fax: (06-22) 526-952,
E-mail: hivatal@fejer.gov.hu, Hivatali Kapu rövid neve: FEJERKHIV, KRID: 201739703

A főispán helyett eljárva digitálisan aláírta:
Buday Attila főigazgató (2026.09.29. 14:43:28)

Digitálisan aláírta: Dr. Méhes Gábor 2026.08.07. 11:03:20

FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: FE/02/790-3/2026
Ügyintéző: Dr. Méhes Gábor
Tel: 22/514-786

Tárgy: Tájékoztatás kérése
Hivatkozási szám: -
Mellékletek száma: -

Mecséríné dr. Szilágyi Erzsébet asszony
Jegyző

Etyek Nagyközség Önkormányzata

Tisztelt Jegyző Asszony!

Bejelentés érkezett a Fejér Vármegyei Kormányhivatalhoz (a továbbiakban: Kormányhivatal) Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Ör.) kapcsolatosan.

Az Ör. 10. §-a külön pontokban szabályozza – többek között – a belterületi telek, a magánszemély tulajdonában lévő lakással beépített telek, a magánszemély tulajdonában álló külterületi telek után fizetendő adómértéket.

A bejelentő véleménye szerint nem egyértelmű szabályozást tartalmaz az Ör. 10. §-a, nem összeegyeztethető az a) és b) pont, valamint a b) és d) pont. A bejelentő véleménye szerint szükséges egyértelműen elhatárolni egymástól a pontokban foglaltakat.

A bejelentő szerint az Ör. 10. § d) pontja nem egyértelmű szabályozást tartalmaz, megfelelőbb lenne az, hogy az adóalap 800 m^2-t meg nem haladó része után 50 Ft/m^2/év, a 800 m^2-t meghaladó része után pedig 100 Ft/m^2/év fizetendő.

Kérem szíves véleményét a fentiekről és esetleges határidő tűzését a felülvizsgálat elvégzéséhez.

Kérem továbbá, hogy szíveskedjen megvizsgálni, hogy a Nemzeti Jogszabálytár a Képviselő-testület által elfogadott rendeletet tartalmazza-e - különös tekintettel a 10. § db) pontjára, ahol a szövegben is szerepel a db).

Kérem, hogy válaszát – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 133. § (1) bekezdése szerint – **2026. augusztus 17. napjáig, jelen levelem válaszleveleként** – a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül – **szíveskedjen megadni.**

Tájékoztatom, hogy amennyiben a megadott határidőig nem tesz eleget a Kormányhivatal információ kérésére vonatkozó megkeresésének, úgy az Mötv. 141. § (1) bekezdésének b) pontja alapján törvényességi felügyeleti bírság megállapítására kerülhet sor.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró
Buday Attila főigazgató nevében és megbízásából:

Dr. Méhes Gábor
osztályvezető

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.08.07 11:54:00
Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: TFIK TFIK

ETYEK NAGYKÖZSÉG JEGYZŐJE
H-2091 Etyek, Körpince köz 4.
Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698
E-mail: jegyzo@etyek.hu

Iktató szám: 2120-24/2026.
Tárgy: Tájékoztatás

Dr. Méhes Gábor Osztályvezető
Fejér Vármegyei Kormányhivatal

8000 Székesfehérvár
Szent István tér 9.

Tisztelt Osztályvezető Úr!

Hivatkozva a Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás Modulon keresztül megküldött FE/02/790-3/2026. számú megkeresésére, az alábbiakról tájékoztatom.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) határozza meg a jogalkotás alapvető követelményeit, a jogalkotás folyamatát, melynek Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) előkészítésekor legjobb tudásunk szerint szándékoztunk eleget tenni.

Válaszolva Bejelentő első érdemi véleményére, álláspontom szerint az Ör. 10. §-a egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal rendelkezik, és e tekintetben megfelel a Jat. 2. § (1) bekezdésében foglalt követelménynek, amely szerint *a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.*

Az Ör. 10. § a) pontja a belterületi telkekre vonatkozó általános szabályt, míg a d) pont a magánszemély tulajdonában álló külterületi telkekre vonatkozó általános szabályt határozza meg. Ehhez képest a 10. § b) pontja speciális rendelkezésként a magánszemély tulajdonában lévő, lakással beépített telkek tekintetében (függetlenül attól, hogy azok bel- vagy külterületen helyezkednek el) egységesen 5 Ft/m²/év adómértéket állapít meg.

Erre tekintettel az a) és b), illetve a b) és d) pontok között álláspontom szerint nincs olyan ellentmondás, amely a rendelkezések alkalmazását bizonytalanná tennék, azok egymástól elhatárolhatók és a gyakorlatban egyértelműen alkalmazhatók: amennyiben a telek magánszemély tulajdonában áll, és lakással beépített, arra a b) pontban meghatározott eltérő, speciális adómérték alkalmazandó.

Beadványozó második észrevételével kapcsolatos álláspontom, hogy az Ör. 10. § d) pontjának da) és db) alpontjai egymással összefüggésben, egységes szabályozásként értelmezendők.

Az Ör. 10. § d) pontja a magánszemély tulajdonában álló külterületi telkek tekintetében sávosan alkalmazandó adómértéket határoz meg. A da) alpont az 1–800 m² közötti adóalap esetében 50 Ft/m²/év adómértéket állapít meg, míg a db) alpont a 800 m² vagy annál nagyobb adóalap esetében kifejezetten a 801 m² feletti rész után határozza meg a 100 Ft/m²/év adómértéket.

A db) alpontban foglalt „a 801 m² feletti rész után" kifejezés egyértelművé teszi, hogy a magasabb, 100 Ft/m²/év adómérték kizárólag az adóalap 800 m²-t meghaladó részére alkalmazandó. A da) és db) alpontok együttes értelmezéséből következően a 800 m²-t meghaladó adóalap esetében az adóalap első 800 m²-e után a da) alpont szerinti 50 Ft/m²/év, míg az ezt meghaladó rész után a db) alpont szerinti 100 Ft/m²/év adómérték alkalmazandó.

Álláspontom szerint a da) és db) alpontok együtt történő értelmezésével az alkalmazandó adómérték egyértelműen meghatározható, az önkormányzati adóhatóság a rendelkezést a fentiek szerint alkalmazza, az az adóalanyok számára követhető, és értelmezhető, így megfelel azon követelménynek, hogy a norma a *címzettek számára egyértelműen értelmezhető legyen.*

A 31/2025. (XI.27.) önkormányzati rendelet 10. § db) pontja a szövegben megjelenő „db)" részt technikai hiba miatt tartalmazza. Az adófizetési kötelezettség jogalapját nem teszi érvénytelenné, mivel a rendelkezés a „db)" szövegrésszel együtt is egyértelműen értelmezhető. Érvényesül a normavilágosság elve, hiszen a rendelet szövege értelmezhető, és az adóalanyok pontosan tudják, hogy milyen magatartást vár el tőlük a jogszabály.

Mivel a Magyar Közlöny/NJT felületén publikált normaszöveget fogadta el a Képviselő-testület, az önkormányzati rendelet következő módosításánál a technikai jellegű hiba kijavítását el fogjuk végezni.

Kérem tájékoztatásom elfogadását!

Etyek, 2026. augusztus 17.

Tisztelettel:

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet

ETYEK KÖZSÉG JEGYZŐJE
2

ETYEK NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H-2091 Etyek, Körpince köz 4.
Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698
E-mail: polgarmester@etyek.hu

ELŐTERJESZTÉS

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. március 26-ai rendes ülésére

Javaslat a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosítására

Előterjesztő: Zólyomi Tamás polgármester

Törvényességi szempontból ellenőriztem.

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző: Sávai Rita pénzügyi- és adócsoportvezető

Előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

- táblázatok

Előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:

- Pénzügyi és Stratégiai Bizottság

Előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt

Előterjesztésről való döntés formája: minősített többség

Előterjesztés készítéséhez felhasznált jogszabályok felsorolása:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény (Mötv.)
- 1990. évi C. törvény a helyi adókról (Htv.)
- 2017. évi CL. törvény az adózás rendjéről
- a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet

Általános indokolás

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosításának szükségességét a jogalkotásról szóló 2010. CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 18. §-ára figyelemmel, részletesen az alábbi okokkal és célokkal indokolom.

2025. január 1-jén hatályba lépett a 16/2024. (XI.29.) önkormányzati rendelet, mely a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.30.) önkormányzati rendeletet módosította.

A rendelet hatálybalépése óta eltelt időben a település honlapján a helyi lakosságot tájékoztattuk az építmény- és telekadó kötelezettség tekintetében történt változásokról, a postaládával rendelkező ingatlanok esetében nyomtatványok eljuttatásával is értesítettük az adózókat.
Az építményadó, és a telekadó bevallások nagy része azóta beérkezett, az adófizetésre vonatkozó határozatok egy része kézbesítésre került.
A lakossággal történt közvetlen kommunikációból érezhető reakciók hatására is indokoltnak tartom azonban egyes adómértékek korrekcióját, hiszen összhangban a Kormány családtámogató politikájával a családosok és a nyugdíjasok adómérték csökkentésre irányuló elvárásait méltányolnunk kell.

A legnagyobb változás a telekadó mértékében következett be, hiszen mind a belterületi, mind a külterületi telek adója 100 Ft/m^2-re emelkedett – kivételt képeznek lakóházas telkek, melyek esetében 5 Ft/m^2 az adó. Vitathatatlan, hogy Etyeken a beépítésre nem szánt, kertes mezőgazdasági területeken jelentős számú zártkerti ingatlant vontak ki művelésből, melynek eredménye, hogy ezek az ingatlanok telekként adókötelessé váltak. 2025. február 14-én a megemelt adó „felfüggesztését" indítványozta 196 ingatlantulajdonos.

Ahogy arra a Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf. 5017/2012. határozatában is rámutatott, „az adó közjövedelem, amely részben megteremti az állam és a közszolgáltatások anyagi alapját, részben pedig gazdaságpolitikai eszköz, mivel direkt vagy indirekt módon befolyásolja, orientálja a gazdasági élet szereplőinek magatartását". De megállapítható az is, hogy a településfejlesztés egyik – leggyorsabb változást kiváltó – eszköze a helyi adópolitika.
Az adókivetés ugyanakkor ösztönözheti a (helyi) adóalanyokat meghatározott gazdasági magatartás tanúsítására, avagy ettől való tartózkodásra, ezért az adórendelet célja a gazdaság helyi szereplőinek gazdálkodásra történő ösztönzése is lehet.
2009 és 2024 között 693 000 ha termőföldet vontak ki művelés alól Magyarországon, 2006 és 2018 között 13 909 ha terület épült be.
A helyi adókról szóló törvény szerint a termőföld nem telek, így a művelés alatt álló földek nem fizetnek telekadót.

Az adórendelet alapján január 1-től a telek akkor is adóköteles, ha azon építmény áll. Mivel korábban csupán az üres telek után kellett adót fizetni, így külterületen összesen 414 575 m^2, míg belterületen összesen 547 373 m^2 nagyságban adóztak a telkek.
Bár a maximálisan megállapítható telekadó mértéke 2025. január 1. napjától 536,4 Ft/m^2 lehetne, az adórendelet a telekadó mértékét 100 Ft/m^2-ben határozta meg. A Kúria ugyanakkor rámutatott arra is, hogy az az adómérték minősül súlyosnak, amely évente a vagyon értékének közel 60–70%-át teszi ki, és belátható időn belül felemészti az adótárgyat.

Bár a január 1-től hatályos rendeletben meghatározott telekadó mértéke nem tekinthető súlyosnak, ennek ellenére az adómérték csökkentésére, úgynevezett sávos adóztatásra teszek javaslatot a következők szerint.

Javaslom, hogy a magánszemély tulajdonában álló külterületi telek esetében
- 1 - 800 m^2 adóalap esetében: 50 Ft/m^2/év;
- 801 m^2, vagy annál nagyobb adóalap esetében a 801 m^2 feletti rész után: 100 Ft/m^2/év legyen az adó.

Az ingatlan-nyilvántartás adatait átvizsgálva megállapítható, hogy 2025-ben Etyek külterületein 681 037 m^2 üres, és építménnyel beépített, míg 616 808 m^2 üres és beépített zártkerti telek van. Az összesen 1 297 845 m^2 nagyságú külterületi telek utáni adóbevétel 100 Ft/m^2 adómértékkel számolva 129 784 500 Ft adóbevételt eredményezne, melyet csökkenteni kell a beépített telkeken lévő építmények alapterülete, és hasznos alapterülete miatt kieső adóval. A sávos adózás bevezetése után a külterületi telkek utáni adóbevétel 109 664 739 Ft-ra csökkenne, mely 20 119 761 Ft bevételkiesést eredményezne. Természetesen ezt az értéket is csökkenti az építménnyel lefedett területrész, mely nem telek, valamint a hasznos alapterület utáni mentesség.
(A telekadó bevételhez hozzáadódik ezen felül a belterületi üres telkek adója, mely 75 Ft/m^2-ről 100 Ft/m^2-re emelkedett, valamint a lakással beépített telkek adója – 5 Ft/m^2.)
A fenti számításokat az előterjesztéshez mellékelt táblázat mutatja be.

Az építményadó tekintetében – a bizottságok támogató véleménye alapján - a külterületi lakások adójának mérséklését javaslom a következők szerint.

A Htv. 11. § (1) bekezdése alapján adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény). A 6. § c) pont értelmében az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy „az adó mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan (...) megállapítsa".

Az adórendelet szerint az adó mértéke magánszemély belterületi lakása után 100 Ft/m^2/év, magánszemély nem üzletszerű gazdasági tevékenységre szolgáló külterületi építménye után 600 Ft/m^2/év, tehát a külterületi lakás ez utóbbi mértékkel adózik.

A külterületi lakások adójának mérséklésére tett javaslat figyelemmel van arra, hogy földrajzi elhelyezkedésük alapján az adótárgyak ugyan nem tekinthetők azonos megítélésűnek (Köf. 5034/2019/6.), azonban a külterületi lakások adómértékén indokolt változtatni a következők miatt. Dávidmajor különleges üzemi terület építési övezetben a kialakult állapot szerint sorházas beépítéssel összesen 49 db, 32 – 67 m2 nagyságú lakás található. Dávidmajor Etyek közigazgatási területén, de földúton 6 km, aszfaltos úton 13-14 km távolságra helyezkedik el a település központjától. Az adó mértékének meghatározásakor a képviselő-testületnek mérlegelnie szükséges az értékekben, adott esetben a településrészek földrajzi elhelyezkedésében fennálló különbségeket.
A hatályos településrendezési terv tartalmaz olyan előírást, hogy bizonyos mezőgazdasági építési övezetekben mezőgazdasági, művelés alatt álló területeken a mezőgazdálkodás, állattenyésztés építménye, és egy szolgálati lakás elhelyezhető.

Fentiekre figyelemmel javaslom, hogy magánszemély kül- és belterületi lakása után: 100 Ft/m^2/év legyen az építményadó mértéke!
Az építményadó mérséklésének az adóbevételre gyakorolt hatását az előterjesztés melléklete mutatja be.

Kérem a rendeletmódosítási javaslat elfogadását!

Etyek, 2025. március 17.

Zólyomi Tamás
polgármester

II. Részletes indokolás

1.§ -hoz
Módosító rendelkezést tartalmaz.

2.§-hoz
Módosító rendelkezést tartalmaz.

3.§-hoz
Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

III. Előzetes hatásvizsgálat

I. társadalmi hatásai:
Az adómérték csökkentése és sávos adóztatás bevezetése csökkenti a külterületi telkek tulajdonosainak adóterhét. Ugyancsak adóteher csökkentő az építményadó tekintetében a Dávidmajorban lévő lakások adójának mérséklése.

II. gazdasági és költségvetési hatásai:
A módosítással csökken ugyan a várható adóbevétel, ugyanakkor ösztönző hatással lesz az adófizetési hajlandóságra.

III. környezeti következményei:
Nem releváns.

IV. egészségi következményei:
A tervezetnek egészségi hatása nincs.

V. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:
A tervezetnek adminisztratív terhekre való hatása nem számottevő.

VI. megalkotásának szükségessége:
Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan a helyi sajátosságok figyelembevételének céljával módosítja rendeletét.

VII. a jogalkotás elmaradásának várható következményei:
A lakosság teherbíró képességéhez jobban igazodik a sávos adóztatással bevezetett adócsökkentés és a helyi sajátosságokat figyelembe vevő adómérték megállapítás.

VIII. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
Rendelkezésre állnak.

Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (III. 27.) önkormányzati rendelete

a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan, és a helyi sajátosságok figyelembevételének céljával megalkotja jelen rendeletét.

[2] [2] Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében, a 43. § (3) bekezdésében és a 45. §-ban kapott felhatalmazása alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az adó mértéke:)
„*a)* magánszemély lakása után: 100 Ft/m^2/év,"

2. §

(1) A helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 10. § c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az adó mértéke:)
„*c)* nem magánszemély tulajdonában álló külterületi telek esetében: 100 Ft/m^2/év,"

(2) A helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 10. §-a a következő d) ponttal egészül ki:

(Az adó mértéke:)
„*d)* magánszemély tulajdonában álló külterületi telek esetében
da) 1 - 800 m^2 adóalap esetében: 50 Ft/m^2/év,
db) db) 800 m^2, vagy annál nagyobb adóalap esetében a 801 m^2 feletti rész után: 100 Ft/m^2/év."

3. §

A helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 7. alcíme a következő 18. §-sal egészül ki:

„18. §

E rendeletnek a helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 5/2025. (III. 27.) önkormányzati rendelet 1. §-ával megállapított 6. § (1) bekezdés a) pontját, valamint a 2. §-ával megállapított 10. § c) pontját, és a 10. § d) pontját 2025. január 1-jétől kell alkalmazni."

4. §

Ez a rendelet 2025. március 28-án lép hatályba.

Zólyomi Tamás
polgármester

Mecséríné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

Záradék:

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 5/2025. (III.27.) önkormányzati rendelete 2025. március 27. napján kihirdetésre került.

Mecséríné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

Földkönyv adatai 2025.			
Külterület	m^2		
Beépített	289 385	*- épületek alapterülete ~2x	
Beépítetlen	391 652		
összesen	**681 037**		
Zártkert			
Beépített	395 401	*- épületek alapterülete ~2x	
Beépítetlen	221 407		
összesen	**616 808**		
Beépítetlen összesen	**613 059**		
Beépített összesen	**684 786**		
mindösszesen külterület	**1 297 845**		

Telekadóval adóztatott területek 2024. évi állapot szerint		
	Adóztatott m^2	kivetett adó (Ft)
belterületi üres telek után (75 Ft/m^2)	547 373	41 052 975
Külterületi telek után (25 Ft/m^2)	**414 575**	**10 364 375**
összesen	**961 948**	**51 417 350**

	Várható adóbevétel (Ft)	
	61 305 900	
	68 478 600	* - épületek!!!
	54 737 300	
összesen	**184 521 800**	ez az összeg csökken a telkeken levő épületek méretétől függően

Sávos mérték esetén	*Eltérés*
49 828 439	***11 477 461***
59 836 300	***8 642 300***
	20 119 761
54 737 300	
164 402 039	ez az összeg csökken a telkeken levő épületek méretétől függően

	m2	Adó összege 600 Ft/m2-rel számítva	Adó összege 100 Ft/m2-rel	Különbség
Zártkertben található lakások alapterülete összesen	685	411 000 Ft	68 500 Ft	
Külterületen található lakások alapterüelte összesen	1 793	1 075 800 Ft	179 300 Ft	
összesen	2 478	1 486 800 Ft	247 800 Ft	1 239 000 Ft

Földkönyv adatai 2025.			
Külterület	m^2		
Beépített	289 385	*- épületek alapterülete ~2x	
Beépítetlen	391 652		
összesen	**681 037**		
Zártkert			
Beépített	395 401	*- épületek alapterülete ~2x	
Beépítetlen	221 407		
összesen	**616 808**		
Beépítetlen összesen	**613 059**		
Beépített összesen	**684 786**		
mindösszesen külterület	**1 297 845**		

Telekadóval adóztatott területek 2024. évi állapot szerint		
	Adóztatott m^2	**kivetett adó (Ft)**
belterületi üres telek után (75 Ft/r	547 373	41 052 975
Külterületi telek után (25 Ft/m^2)	**414 575**	**10 364 375**
összesen	**961 948**	**51 417 350**

	Várható adóbevétel (Ft)	
	61 305 900	
	68 478 600	* - épületek!!!
	54 737 300	
összesen	**184 521 800**	ez az összeg csökken a telkeken levő épületek méretétől függően

Sávos mérték esetén	*Eltérés*
49 828 439	***11 477 461***
59 836 300	***8 642 300***
	20 119 761
54 737 300	
164 402 039	ez az összeg csökken a telkeken levő épületek méretétől függően

III. Előzetes hatásvizsgálat

I. társadalmi hatásai:
Az adómérték csökkentése és sávos adóztatás bevezetése csökkenti a külterületi telkek tulajdonosainak adóterhét. Ugyancsak adóteher csökkentő az építményadó tekintetében a Dávidmajorban lévő lakások adójának mérséklése.

II. gazdasági és költségvetési hatásai:
A módosítással csökken ugyan a várható adóbevétel, ugyanakkor ösztönző hatással lesz az adófizetési hajlandóságra.

III. környezeti következményei:
Nem releváns.

IV. egészségi következményei:
A tervezetnek egészségi hatása nincs.

V. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:
A tervezetnek adminisztratív terhekre való hatása nem számottevő.

VI. megalkotásának szükségessége:
Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan a helyi sajátosságok figyelembevételének céljával módosítja rendeletét.

VII. a jogalkotás elmaradásának várható következményei:
A lakosság teherbíró képességéhez jobban igazodik a sávos adóztatással bevezetett adócsökkentés és a helyi sajátosságokat figyelembe vevő adómérték megállapítás.

VIII. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
Rendelkezésre állnak.

Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
Pénzügyi és Stratégiai Bizottsága
2091 Etyek, Körpince köz 4.

KIVONAT

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Stratégiai Bizottságának 2025. március 24-én, hétfőn megtartott rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

2. napirend:
Javaslat a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosítására
Előterjesztő: Zólyomi Tamás polgármester

Dr. Zsoldos Renáta bizottság elnöke
A napirend feletti vitát megnyitom, megadom a szót az előterjesztőnek.

Zólyomi Tamás polgármester
Az előterjesztésben lakossági kérésre az alábbi módosító javaslattal éltem. A külterületi ingatlanok esetében a telkek első 800 m^2-re lefelezzük az fizetendő telekadó mértékét 100 Ft-ról 50 Ft-ra. Ezzel könnyítve az adózók terheit. Ezzel egyidejűleg nagyságrendileg 20 millió forinttal csökken a költségvetési bevételünk.
Az előterjesztésben foglaltakat szeretném most szóban kiegészíteni azzal, hogy a külterületi lakások után is 100 Ft legyen az építményadó mértéke ugyanúgy, mint a belterületi lakások esetében. Ez az adótehercsökkenés további 1.300.000 forint bevételkiesést eredményez az idei költségvetésünkben. Kérem, hogy ezt a módosító javaslatot is támogassa bizottság.

Tátrai Tamás alpolgármester
A szóban előterjesztett módosítási javaslat nem csupán Dávidmajorra vonatkozik, hanem minden külterületi lakásra?

Zólyomi Tamás polgármester
Igen. Minden olyan külterületi lakásra, ami építési engedéllyel rendelkezik és hivatalosan az ingatlannyilvántartásban lakásként, lakóházként bejegyzésre került.

Dr. Zsoldos Renáta bizottság elnöke
Van-e valakinek kérdése vagy hozzászólása? Megadom a szót.

Pálmai Lászlóné etyeki lakos
Jónapot kívánok! Én külterületen lakom és a tulajdoni lapon gazdasági épületként szerepel az a kötelezően 30 m^2 épület, amit ott lehetett építeni. De én ott lakom, harminc éve oda vagyok bejelentkezve állandó lakosként, más lakhelyem nincs. 1400 m^2-es telken fekszik ez a harminc valahány négyzetméteres ház. Ez után én megfizetem az építményadót, most is befizettem. Ha jól értem, akkor én nem tartozom ebbe a javaslatba, mert nem lakás van a tulajdoni lapon?

Zólyomi Tamás polgármester
Igen. Jól tetszik érteni.

Pálmai Lászlóné etyeki lakos
Akkor most nekem a csillagos ég lesz, mert művelek egy kis zöldséget termesztek és van hat diófám. Nem profitálok belőle gazdaságilag, semmilyen tevékenységet nem folytatok, én életvitelszerűen ott lakom. Saját pénzből bevezettük a vizet a villanyt, megcsináltattuk az utat a csatornát. Miért fizessek ilyen sokat? Telekadónál 800 m^2 után 50 Ft-ot és a fennmaradó részre 100 Ft-ot kell fizetnem majd?

Zólyomi Tamás polgármester
Igen.

Dr. Zsoldos Renáta bizottság elnöke
Megadom a szót Jegyző Asszonynak.

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet jegyző
A jelenleg hatályos helyi adó rendelet szerint a művelés alatt nem álló, kivett külterületi ingatlanok teleknek minősülnek, és 100 Ft/m^2 az adójuk mértéke. Polgármester Úr az előterjesztésében arra tesz javaslatot, hogy 800 m^2-ig az adó mértékét csökkentse a testület 50 Ft/m^2-re.
A gazdasági épület nem lakóház. Amennyiben a tulajdoni lapon az épület gazdasági épületként van feltűntetve, akkor az épület után 600 Ft/m^2 építményadót kell fizetni. Azt, hogy valaki egy gazdasági épületet lakásként használ, és ott életvitelszerűen tartózkodik, adózás szempontjából nem lehet értékelni.

Pálmai Lászlóné etyeki lakos
Tehát nem lehet értékelni, de az adót beszedik.

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet jegyző
A jogszabály alapján az ingatlannyilvántartásban szereplő adatokat vagyunk kötelesek figyelembe venni.

Pálmai Lászlóné etyeki lakos
Rendben. Maradjon az építményadó gazdasági épület után. Már be is fizettem. Nem nagy összeg, 30 ezer forintra jön ki évente. Viszont én nem érzem magam lakosnak, mert csak egy gazdasági épületben lakom. A telekadó azonban kiverte a biztosítékot. Gazdasági tevékenységet nem folytatok, csak reggeltől estig kapálok, és azt nézem, hogy a másik telken mekkora gaz van.

Tátrai Tamás alpolgármester
Én is vásároltam egy ingatlant ezelőtt öt évvel. Ez a terület is művelésből kivett terület. Lehet-e ezekkel a kivett területekkel valamit kezdeni a tulajdonosoknak? Például a Hölgy esetében van-e valami megoldás arra, hogy telekadóban más megítélés alá essen a telke?

Zólyomi Tamás polgármester
A megoldás az Pálmai Lászlóné esetében is, hogy visszahelyezteti művelés alá a telkét, amit jelenleg is művel. A földhivatalban 10.600 forint illeték megfizetése mellett kérelmezhető a művelésbe vonás. Ezek után telekadót nem kell majd fizeti az újra művelésbe vont telek után.

Máté Barbara etyeki lakos
Mi a hátránya, kockázata annak, ha valaki visszateszi művelés alá a telkét? Nyilvánvaló, hogy valamiért kivették. Én annyit tudok, hogy a szomszédoknak ez esetben elővásárlási joga van.

Dr. Zsoldos Renáta bizottság elnöke
Eladás esetén ki kell függeszteni a szerződést.

Tátrai Tamás alpolgármester
Hátrány nem lehet, hiszen a vételi árról az eladó és a vevő állapodik meg. Az, hogy a telket az elővásárlási jog miatt a szomszéd veheti meg, aki szintén etyeki, csak előnyt jelent.

Máté Barbara etyeki lakos
Van-e valamilyen kötelezettsége az önkormányzatnak, hogy ott kiépítse az infrastruktúrát? Miért vehették ki az emberek a művelésből ezeket a telkeket? Szempont lehet, hogy mekkora épületeket lehet ott építeni?

Dr. Horváth Gábor képviselő
Véleményem szerint nagyon egyszerű oka van annak, hogy kivették művelés alól, az pedig az, hogy nem akarták művelni. A művelésért adókedvezmény jár, hiszen a művelésbe vont telkek után a telekadó 0 Ft, azonban tartozik hozzá művelési kötelezettség.

Dr. Zsoldos Renáta bizottság elnöke
Megoldás lehetne a szomszédos telkeken lévő gazos területek felszámolására is. Köteles lenne a tulajdonos művelni és nem hagyná elgazosodni a telkét senki.

Pálmai Lászlóné etyeki lakos
Úgy érzem, hogy ez zsákbamacska. Én a telkemet kapálgatom és művelem, de a művelést fogják ellenőrizni?

Dr. Zsoldos Renáta bizottság elnöke
Igen.

Pálmai Lászlóné etyeki lakos
Hogy fogja művelni a telkét valaki, akinek fái vannak és csak fű van alatta.

Dr. Zsoldos Renáta bizottság elnöke
Különböző művelési ágak vannak.

Pálmai Lászlóné etyeki lakos
És majd ellenőrzik, hogy mindenki kapál-e és műveli a telkét?

Tátrai Tamás alpolgármester
Műholdak segítségével nézik a művelési kötelezettséget.

Pálmai Lászlóné etyeki lakos
És ha nem csinálja, akkor fel fogják szólítani?

Dr. Zsoldos Renáta bizottság elnöke
Igen. Olyan is előfordul, hogy megcsinálják, és a költségeket kiszámlázzák a tulajdonosnak.

Pálmai Lászlóné etyeki lakos
Én ennek semmi értelmét nem látom, mert semmi nem fog változni.

Tátrai Tamás alpolgármester
Ezért kell együtt dolgoznunk.

Horváth János bizottság tagja
A tervezet szerint 800 m^2 alatt ötven forintot kell fizetni felette pedig százat. Kérem, indokolják meg, hogy miért.

Zólyomi Tamás polgármester
Tizenhárom éve nem volt Etyeken adórendezés. A javaslat kidolgozásánál három elvet vettünk alapul. Előre bocsátanám, hogy nagyon sok egyedi helyzet alakult ki a hosszú évek során melyek egyedi megítélést szükségeltetnek. Olyan javaslatot kidolgozni, hogy mindenkinek optimális legyen, pont az ügyek egyedisége miatt lehetetlen. Elkészítettünk egy javaslatot, amit elfogadtunk, ezt követően sokan felkerestek minket az egyedi, problémás esetük megoldását keresve. Az összes elénk terjesztett problémát feldolgozva indultunk el a módostás felé.
A módosítás alapja az volt, hogy egy átlag etyeki állampolgárnak a környékhez mérten alacsony mértékű adót kelljen fizetnie. Ugyanez vonatkozott a vállalkozásokra is. Ez a két elv mindenképp érvényesül a rendeletmódosítás szerint.
Miért fontos a módosítás harmadik elve. Pálmai Lászlóné elmondta a saját egyedi esetét itt mindenki előtt. Azért egyedi, mert a Hölgy harminc évvel ezelőtt kiköltözött egy kifejezetten nem lakóövezetbe. És mivel nem lakóövezet, a telken álló épület nem lakás, hanem gazdasági épület. Etyeken van Közép-Európa pezsgő szőlő termőterülete. Ha a nagy számokat nézzük, akkor most Etyeken 707 hektár szőlőültetvény van. Ebből 620 hektár egy nagy cégé. A most Etyeken működő 50 borászunk összesen csak 80 hektáron gazdálkodik. Sokan költöztek a külterületi, zártkerti területre az elmúlt években, akik kivették művelés alól a mezőgazdasági ingatlanjukat. Mivel rengeteg területet vettek ki termelés alól, így megszűnik Etyeknek az a természet adta adottsága, hogy Közép-Európa pezsgő szőlő területe maradjon. Én megértem, hogy valaki a nagyvárosból kiköltözik Etyekre, de ha nem állítjuk meg ezt a tendenciát, akkor tíz év múlva már nem lesz szőlőtermő területünk.

Pálmai Lászlóné etyeki lakos
Az általam megvásárolt területen soha nem volt szőlő, az szántó volt.

Zólyomi Tamás polgármester
Ezt értem. Abba kell belegondolni, hogy a szőlőtermesztéssel járó permetezést hogy lehet elvégezni, ha a szőlőültetvény közepébe beköltözik valaki. Mi, akik gyermekkorunktól a szőlőbe jártunk kapálni és szüretelni soha nem tudtuk megérteni. Biztosak vagyunk abban, hogy egy ilyen területen élni és felnőni nem egyészséges. Úgy gondolom, hogy annak a területnek a tulajdonosa, ami kifejezetten gazdasági övezetbe tartozik és gazdasági építmények vannak rajta ugyanannyit fizessen, mint az, aki a település belterületén lakik. Az egyensúly úgy teremtődik meg, hogy a kivett zártkerti ingatlanokat újra visszahelyezik művelés alá. Ebben az esetben, a művelés alatt álló telkek után nem kell majd telekadót fizetni, csak a gazdasági épület után keletkezik építményadófizetési kötelezettség.

Pálmai Lászlóné etyeki lakos
Én úgy érzem, hogy diszkriminálva vagyok azzal, hogy külterületen lakom. Szeretek ott lakni. Az Újhegyi úton azon oldalán soha nem volt egybefüggő szőlő. Nem kell azzal jönni, hogy a

mi szőlőnk és visszamehetünk a tatárjárásig is. És akkor a belterületiek is fizetnek majd telekadót? Öt forintot én meg 800 m^2 alatt ötven forintot, felette pedig százat. Itt is diszkriminálva vagyok.

Palotai Zoltán bizottság tagja
Az adórendelet nem csak az adóbevételről szól, hanem egyfajta településfejlesztési eszköz is. Ha a rendelet hatására a termelés alól kivont területek újra termelési regisztrációt kapnak, az már egy eredmény.

Pálmai Lászlóné etyeki lakos
Milyen eredmény születik abból, ha én most vissza minősíttetem szántóvá?

Palotai Zoltán bizottság tagja
Nem kell Önnek telekadót fizetnie.

Pálmai Lászlóné etyeki lakos
Ez nekem pozitív. De településfejlődésben mit fog jelenteni?

Palotai Zoltán bizottság tagja
Egyrészt a művelés alatt álló zártkertek kevésbé lesznek vonzók ingatlan adásvétel tárgyaként. Nem lesznek telek manipulációk. Másrészt ha két év múlva ránézünk a térképre, akkor azt fogjuk látni, hogy a művelés alá visszahelyezett területek visszazöldülnek, újra termőterületek lesznek.

Pálmai Lászlóné etyeki lakos
Én nem tudom, hogy miről beszélünk. Az Újhegynek az az oldala, ahol én lakom soha nem volt egybefüggő szőlő, de sok virágzó fa van.

Palotai Zoltán bizottság tagja
Ön most csak egy kis területről beszél, de az egészet kell globálisan látni.

Pálmai Lászlóné etyeki lakos
Akkor nekem is legyen öt forint az adóm.
Palotai Zoltán bizottság tagja
Önnek nem öt, hanem nulla forintot kell majd fizetni, ha vissza teszi művelés alá a telkét.

Pálmai Lászlóné etyeki lakos
Akkor viszont olcsóbb lesz az én ingatlanom.

Szeiffert János etyeki lakos
Biztos, hogy kivett terület az Öné?

Pálmai Lászlóné etyeki lakos
Szerintem igen.

Szeiffert János etyeki lakos
Meg kell nézni a földhivatalnál. Nem is biztos, hogy kivett terület, hiszen zártkertben lehet 30 m^2-es gazdasági épületet építeni. Egy fontos kérdést szeretnék feltenni. Mi a jogi helyzet az üdülőterülettel a tó mellett. Ahol a helyi építési szabályzat alapján üdülők és hétvégi házak

építhetők tíz százalékos beépítéssel. Ott is kertezni kell, ami nem arra van? Öt forint, száz forint ötven forint vagy nulla forint?

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet jegyző
Külterületen és zártkertben lehet művelés alatt álló ingatlan, ami nem telek, így nem kell utána telekadót fizetni. Az dönti el, hogy az ingatlan teleknek minősül-e, hogy az ingatlannyilvántartási rendszerben művelésből kivettként szerepel, vagy művelési ága van. Ha a tulajdoni lapon azt látjuk, hogy a terület kivett, függetlenül attól, hogy üdülő vagy nem üdülő, akkor telekként adózik. A településfejlesztésnek vannak eszközei, amikor meghatározza a képviselő-testület, hogy a település mely területe legyen beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt terület. Ezzel létrejön egy település belterülete és külterülete. A beépítésre szánt területek a klasszikus belterületek. Ez a szabályozás ösztönöz arra, hogy a településnek legyen egy olyan magja, ahol a törvény szerinti kötelező feladatait a képviselő-testület és az önkormányzat el tudja látni, a szükséges szolgáltatásokat és infrastruktúrát biztosítani tudja. Etyeken a település közigazgatási területén nagyon nagy az a rész, ahol a beépítésre nem szánt területeken építmények találhatók. Ezen építmények kisebb része lakóház, nagyobb része gazdasági épület. Véleményem szerint ez azért van így, mert úgy gondolta a település, hogy ott jellemzően ne lakóházak legyenek, hanem a szőlő és mezőgazdasági termeléssel összefüggő tevékenységekhez szükséges gazdasági épületek. Ezeken a területeken a lakóegység rendeltetéssel senki nem számolt. A gazdasági épületbe sokan beköltöztek vállalva azt a terhet is, hogy a közművek hiányosabbak, mint a belterületen. Az adórendelet – ami egy gazdaságpolitikai eszköz amellett, hogy településfejlesztési eszköz is – arra irányul, hogy a beépítésre nem szánt területeken a művelés alól kivett területek kerüljenek vissza művelésbe. Az üdülők vonatkozásában is el tudom mondani, hogy településfejlesztési kérdés az övezeti besorolásuk. Ezeket a kérdéseket az új településterv elkészítése során kell majd átgondolni. Az üdülők vonatkozásában a telekadó 100 Ft/m^2.

Szeiffert János etyeki lakos
Van olyan helyzet, hogy egymás mellett van két telek. Az egyik kivett zártkertként szerepel az ingatlannyilvántartásban a mellette lévő pedig nem. Ilyen esetben tehát az a terület, ami az üdülő területen van, de nem kivett zártkert ott nulla forint adót kell fizetni.

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet jegyző
Így van, hiszen az nem tartozik a telek fogalma alá. Horváth János kérdésére válaszolva, készítettünk egy szemléltető táblázatot, ahol bemutatjuk a telekadó mérséklésének hatását a bevételekre. Húsz millió forinttal kevesebb adóbevétele lesz az önkormányzatnak. Ezért kell eldöntenie a képviselő-testületnek, hogy a feladatai végrehajtásához, működéséhez milyen mértékű bevételekre számít. Az adómérték csökkentésével csökken a költségvetés bevételi oldala. Azért 800 m^2-nél húztuk meg a határt, hiszen általában ekkora, vagy egy kicsit nagyobb területeket érint az adóztatás. A csökkentéssel itt érjük el a legnagyobb segítséget.

Szeiffert János etyeki lakos
Van ez az üdülőterület és mondjuk az én területem kivett és most azt mondják, hogy tegyem vissza művelés alá. A sima zártkertre három százalékos beépítés vonatkozik. A helyi építési szabályzat felülírja ezt?

Zólyomi Tamás polgármester

Nincs összefüggés a kettő között. Ugyanannyi beépítési százalék vonatkozik a kivett és a művelés alatt lévő zártkertekre is, mivel az övezeti besorolása ugyanaz. Azzal, hogy visszateszik művelésbe a területet, nem kerülnek rosszabb pozícióba, sőt jobba kerülnek, hiszen nem kell majd utána telekadót fizetni. Oda szeretnénk a javaslattal eljutni, hogy az, aki belterületen lakik és az, aki külterületen lakik, nagyjából ugyanannyi adót fizessen. Nagyon sokszor megkaptuk, hogy nem foglalkozunk a külterületekkel. Ezért szeretném Önökkel megosztani, hogy a múlt évben 2,5 km külterületi utat hoztunk rendbe és aszfaltoztattunk le. A mostani ülésen is tettem arra javaslatot, hogy az előttünk álló külterületi fejlesztésekhez szükséges saját forrást biztosítsuk. Egy következő előterjesztés pedig pont a tóhoz vezető út aszfaltozásáról fog szólni. Azt biztos, hogy nem lehet mondani ránk, hogy nem foglalkozunk a külterületekkel. A múlt héten az összes zúzottköves utat rendbe raktuk ezeken a területeken. Öt évvel ezelőtt személygépkocsival nehéz volt a közlekedés a sok rossz út miatt. Most minden utunk járható.
Visszatérve az adórendelethez ismételten elmondom, hogy célunk az, hogy aki belterületen lakik és az, aki külterületen lakik, ugyanannyi adót fizessen. Ehhez nem kell más, el kell menni a földhivatalba, kérelmezni kell a művelésbe vonást. Természetesen a fizetési kötelezettség ebben az évben fennáll, hiszen január 1-jei állapot után adózunk. Jövőre azok a telkek, amiket visszatettek művelés alá már nem fognak a telekadó hatálya alá tartozni, nem kell utánuk telekadót fizetni. A javaslat szerint a magánszemélyek tulajdonában lévő külterületi ingatlanok adóját éves szinten 40.000 forinttal csökkentjük első körben, majd második körben, amennyiben visszateszik művelés alá mentesülnek az adó alól.

Szeiffert János etyeki lakos
Én úgy tudom, hogy a Kócsag utca nincs is kivéve, annak nincs helyrajzi száma sem. Ezt is meg kellene oldani. Említette az előbb, hogy azt a részt lebetonozzák. Akkor előtte nem kellene csatornát csinálni ott?

Máté Miklós etyeki lakos
Ott nyomóvezeték van, nem lehet rá csatornát kötni.

Zólyomi Tamás polgármester
Számunkra épp olyan fontos egy külterületen élő etyeki polgár, mint a belterületen élő polgárok. Sok közműfejlesztést és sok útépítést csináltunk meg külterületen. A tóparti lakosok is számíthatnak ránk. A szennyvízcsatorna fejlesztés nagyon magas költségekkel jár, amire jelenleg nincs pályázati lehetőség. Az ott élők zárt szennyvíztárolóval megoldották és meg lehet oldani a szennyvízkérdést. Jelenlegi lehetőségeink, hogy a Kócsag utcát szilárd burkolattal tudjuk reményeink szerint ellátni.

Máté Miklós etyeki lakos
Én már hetven éve itt élek. Az elégedetlenkedők közül senki nem nyilatkozik arról, hogy mennyit is ér a telkük. Ha jól tudom a hét év alatt végbement fejlesztések közel tíz milliárd forintnyi értékűek. A fejlesztések következtében mind belterületen, mind külterületen az ingatlanárak a többszörösére emelkedtek. Kiemelt beruházás volt a Gasztro sétány, ahol a most százmilliót érő telkek tulajdonosai nem akarnak éves szinten százezer forintot befizetni. Az önkormányzat épített utat, rendezte a közműveket és a tulajdonos most többszörös áron adhatja el a telkét a fejlesztéseknek köszönhetően. Szőlőültetvényeket vágtak ki, hogy a művelésből kivont területeket telkekként adják el. Én úgy gondolom, hogy a javaslat korrekt mindenkivel szemben.

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet jegyző

Dávidmajor sajátos helyzete miatt az ottani külterületi lakások adóját 100 Ft/m^2-re történő csökkentését javasolta Polgármester Úr az előterjesztésében. Gyakorlatilag egy bolygó településrészről van szó, ami jelentősen el van határolva a település belterületétől. Az infrastruktúra jóval alacsonyabb színvonalú. Azonos adótárgyakat azonos mértékben adóztatva minden lakás adója 100 Ft/m^2-re csökkenne a javaslat szerint. Ez további 1.240.000 forintos adóbevétel csökkenést eredményez a költségvetésben.

Palotai Zoltán bizottság tagja
Szeretném megkérdezni a hivatalt, hogy milyen a visszajelzési fegyelem jelenleg? A lakosoknak hány százaléka nyújtotta be a bevallását?

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet jegyző
Nagy számban érkeztek már bevallások, azoknak az adózóknak, akiknek volt építményadó és telekadó bevallása, a határozatokat már ki is küldtük a módosított adómértékkel. Az előterjesztéssel érintett ingatlantulajdonosok részére természetesen még nem kerültek kiküldésre a határozatok. Megkérem Ladányi-Halász Mónika kollégámat, hogy tájékoztassa a testületet a tapasztalatokról.

Ladányi Halász Mónika pénzügyi- és adócsoportvezető-helyettes
Csak megerősíteni tudom Jegyző Asszony által elmondottakat. Érkeznek a bevallások folyamatosan, nyilván kérdések is. Megítélésem szerint a bevallásra kötelezettek több mint fele már benyújtotta bevallását.

Szeiffert János etyeki lakos
Visszatérve még erre az ominózus területre. Ha a tulajdonos elmúlt hetven éves, kérheti-e az alanyi adómentességet ha nem ott van bejelentve?

Dr. Zsoldos Renáta bizottság elnöke
A rendelet szabályozza, hogy ki kérhet adómentességet.

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet jegyző
Ilyen mentességet belterületen, lakások esetében lehet kérni.

Horváth János bizottság tagja
Én még mindig aggályosnak és diszkriminatívnak tartom az 5 forintos és 100 forintos adómértéket.
Zólyomi Tamás polgármester
Nem lehet diszkriminatív a szabályozás, hiszen mindenkire vonatkozik.

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet jegyző
A rendelet módosítás indokolásában hivatkoztunk a Kúria döntésére, melyben a bíróság elmondja, hogy mikor eltúlzott, vagy konfiskális az adó. Ez akkor következik be, ha az adó kiüresíti az adóztatott ingatlan értékét. A telek akkor veszítené el az értékét, ha piaci értékének 60 - 70%-át be kellene fizetni telekadóként. Telekadó vonatkozásában 536 forint az az adómaximum, amit jogszerűen megállapíthat az önkormányzat. Ehhez képest Etyeken a telekadó mértéke 5 forint, 50 forint és 100 forint.

Dr. Zsoldos Renáta bizottság elnöke
Kérdezem, hogy van-e további kérdés, hozzászólás? Amennyiben nincs, a következő határozatot teszem fel szavazásra:

„Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Stratégai Bizottsága a rendelet módosítását támogatja és javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az alábbiak szerint módosítsa a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendeletet:

1. a magánszemély lakása után: 100 Ft/m^2/év legyen az adó mértéke,
2. a magánszemély tulajdonában álló külterületi telek esetében 1 - 800 m^2 adóalap esetében 50 Ft/m^2/év, 800 m^2 , vagy annál nagyobb adóalap esetében a 801 m^2 feletti rész után 100 Ft/m^2/év legyen az adó mértéke."

Aki ezzel egyetért, kézfeltartással jelezze!

A szavazásnál jelen van 7 bizottsági tag.
A Pénzügyi és Stratégiai Bizottság 6 igen, 1 nem, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta.

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete
Pénzügyi és Stratégiai Bizottságának
48/2025. (III.24.) határozata

a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Stratégai Bizottsága a rendelet módosítását támogatja és javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az alábbiak szerint módosítsa a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendeletet:

1. §

(1) A helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az adó mértéke:)
„*a)* magánszemély lakása után: 100 Ft/m^2/év,"

2. §

A helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. § c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az adó mértéke:)
„*c)* a magánszemély tulajdonában álló külterületi telek esetében
ca) 1 - 800 m^2 adóalap esetében: 50 Ft/m^2/év,
cb) 800 m^2 , vagy annál nagyobb adóalap esetében a 801 m^2 feletti rész után: 100 Ft/m^2/év."

A kivonat hiteléül:

Mecséríné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

19. **Javaslat a Transfekál Szennyvízszállító és Szolgáltató Kft. által, a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz begyűjtésére vonatkozó közszolgáltatással összefüggésben készített éves költségelszámolás elfogadására**
Előterjesztő: Zólyomi Tamás polgármester

20. **Javaslat az Etyeki Sport Nonprofit Kft. ügyvezetőjének kijelölésére**
Előterjesztő: Zólyomi Tamás polgármester

21. **Tájékoztató a település ivóvíz ellátását érintő Gördülő Fejlesztési Tervről**
Előterjesztő: Zólyomi Tamás polgármester

22. **Egyebek**

1. napirendi pont:
Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról
Előterjesztő: Zólyomi Tamás, polgármester

Zólyomi Tamás polgármester:
Kérdezem, hogy van-e valakinek kérdése észrevétele a napirendi ponttal kapcsolatban? Amennyiben nincs, megállapítom, hogy a Képviselő-testület a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról szóló jelentést egyhangúlag tudomásul vette.

2. napirendi pont:
Javaslat a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosítására
Előterjesztő: Zólyomi Tamás, polgármester

Zólyomi Tamás polgármester:
Szeretném jelezni, hogy a napirendi pontot a bizottságok tárgyalták és elfogadásra javasolták azzal a kiegészítéssel, hogy a külterületi lakások esetében is a 100 Ft/m^2/év legyen az építményadó, továbbá a magánszemély tulajdonában álló külterületi telek esetében 800 m^2-ig 50 Ft/m2/év, 800 m^2, vagy annál nagyobb adóalap esetében a 801 m2 feletti rész után 100 Ft/m^2/év legyen a telekadó. Ez a döntés 1.300.000 Ft költségvetési bevétel kieséssel jár.

Dr. Zsoldos Renáta képviselő:
A Dávidmajorban található ingatlanok lakásnak minősülnek?

Zólyomi Tamás polgármester:
Igen.

Dr. Bálint Attila alpolgármester:
Szeretném megkérdezni, hogy a rendelet értelmében mi a telek?

Mecséríné dr. Szilágyi Erzsébet jegyző:
A helyi adó törvény határozza meg a telek fogalmát.

Dr. Bálint Attila alpolgármester:
Akkor most a zártkert az telek, vagy nem?

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet jegyző:
A kivett zártkert telek.

Dr. Bálint Attila alpolgármester:
A nem kivett zártkert mezőgazdasági terület, tehát semmiképp sem lehet telekadó szempontjából figyelembe venni.

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet jegyző:
A helyi adókról szóló törvény 52. §-a pontosan meghatározza hogy mi a telek és mi a termőföld. A nem telek fogalmába minden megművelt termőföld beletartozik, a telek fogalmába beletartozik a belterületi és a külterületi kivett telek is és a zártkerti kivett is.

Dr. Bálint Attila alpolgármester:
Tehát akkor ami zártkert és nem kivett akkor az nem telek? Külterületen akkor csak az a telek ami zártkert és kivett?

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet, jegyző:
Igen, minden aminek művelési ága van az nem telek, így nem esik a telekadó hatálya alá.

Zólyomi Tamás polgármester:
Kérdezem, hogy van-e valakinek kérdése a napirenddel kapcsolatban? Amennyiben nincs, szavazásra teszem fel a rendelet módosítás elfogadását. Aki egyetért a rendelet módosításával, kérem, kézfeltartással jelezze!

Jelenlévő képviselők létszáma 5 fő.
A Képviselő-testület 7 fő tagja közül, **5 fő** részvételével **4 igen, 1 nem, 0 tartózkodással** az alábbi rendeletet alkotta:

Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (III. 27.) önkormányzati rendelete

a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan, és a helyi sajátosságok figyelembevételének céljával megalkotja jelen rendeletét.

[2] [2] Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében, a 43. § (3) bekezdésében és a 45. §-ban kapott felhatalmazása alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az adó mértéke:)
„*a)* magánszemély lakása után: 100 Ft/m^2/év,”

2. §

(1) A helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 10. § c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az adó mértéke:)
„*c)* nem magánszemély tulajdonában álló külterületi telek esetében: 100 Ft/m^2/év,"

(2) A helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 10. §-a a következő d) ponttal egészül ki:

(Az adó mértéke:)
„*d)* magánszemély tulajdonában álló külterületi telek esetében
da) 1 - 800 m^2 adóalap esetében: 50 Ft/m^2/év,
db) db) 800 m^2, vagy annál nagyobb adóalap esetében a 801 m^2 feletti rész után: 100 Ft/m^2/év."

3. §

A helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 7. alcíme a következő 18. §-sal egészül ki:

„18. §

E rendeletnek a helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 5/2025. (III. 27.) önkormányzati rendelet 1. §-ával megállapított 6. § (1) bekezdés a) pontját, valamint a 2. §-ával megállapított 10. § c) pontját, és a 10. § d) pontját 2025. január 1-jétől kell alkalmazni."

4. §

Ez a rendelet 2025. március 28-án lép hatályba.

3.napirendi pont:
Javaslat a szociális alapszolgáltatásokról és gyermekjóléti alapellátásokról, valamint a gyermekétkeztetésről szóló 7/2021. (V.14.) önkormányzati rendelet módosítására
Előterjesztő: Zólyomi Tamás polgármester

Zólyomi Tamás polgármester:
A bizottságok a rendelet módosítást megtárgyalták és egyhangúlag elfogadásra javasolták.
Kérdezem, hogy van-e valakinek kérdése az előterjesztéssel kapcsolatban? Amennyiben nincs, szavazásra teszem fel a rendelet módosítás elfogadását. Aki egyetért a rendelet módosításával kérem, kézfeltartással jelezze!

Jelenlévő képviselők létszáma 5 fő.
A Képviselő-testület 7 fő tagja közül, **5 fő** részvételével **5 igen, 0 nem, 0 tartózkodással** az alábbi rendeletet egyhangúlag fogadta el:

Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (III. 27.) önkormányzati rendelete

Digitális Állampolgárként elektronikusan aláírta.

Címzett: Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete

Címre: Zólyomi Tamás Polgármester Úr részére (2091 Etyek, Körpince köz 4.)

Benyújtó:

Tárgy: Kezdeményezés a telekadóról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosítására (külterületi zártkertek adómértéke)

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott etyeki ingatlantulajdonosként fordulok Önökhöz a 2025. január 1-jével életbe lépett telekadó-emelések kapcsán.

A határozatok kézhezvételét követően nyilvánvalóvá vált, hogy a külterületi, művelésből kivett zártkertekre megállapított adómérték (50 Ft/m², illetve 800 m² felett 100 Ft/m²) aránytalanul súlyos anyagi terhet ró a zártkerti telek tulajdonosokra. Egy átlagos 2000 m² feletti kivet zártkerti telek után az éves adó meghaladja a 150.000–200.000 Ft-ot.

Az életbeléptetett adómérték igen hátrányosan érint minket, a hozzánk hasonlóan a kivett zártkert művelési ágú területen tényleges gazdasági (mezőgazdasági és egyéb) tevékenységet folytató tulajdonosokat, gazdálkodókat. A hivatkozott telekadó rendelettel akarva – akaratlanul egy kalap alá kerültünk azokkal a telektulajdonosokkal, akik az elmúlt években kizárólag befektetési szándékkal vásárolták és konkrét ott folyó tevékenység, munka nélkül tulajdonolják a telkeiket. A félreértések elkerülése érdekénem, ezzel nem azt kívánom elismerni, hogy az ő esetükben elfogadható az ilyen mértékű, eltúlzott adóteher. Tudomásom szerint a rendelet sok hasonló helyzetben lévő számos tulajdonost kényszerített arra, hogy a korábban művelésből kivett területét oda visszaminősítse. Mi ilyen „trükközést" a magas adó teher elkerülésére nem terveztünk, tervezünk, helyette a tényleges használatot és gazdálkodásunkat figyelembe vevő, differenciált adórendszer megalkotását várjuk.

Egyébként a környező agglomerációs települések telekadó-politikáját és számait megvizsgálva megállapítható, hogy Etyek adómértéke kiemelkedően drága, a térségben a legmagasabbak között szerepel. Ez a jelentős eltérés hátrányosan érinti a helyi ingatlantulajdonosokat és csökkenti a település zártkerti övezeteinek vonzerejét, nem utolsó sorban a telkek piacképességét.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet:

1. Tűzze napirendre a telekadóról szóló rendelet felülvizsgálatát.
2. Hozzon létre egy külön kategóriát a **külterületi zártkerti/hobbikerti** ingatlanok részére, lényegesen alacsonyabb m²-enkénti adómértékkel (vagy sávos kedvezménnyel/mentességgel).

Bízunk benne, hogy az Önkormányzat nyitott a helyi lakosok és telektulajdonosok érveire, és a rendelet módosításával sikerül megnyugtató megoldást találni.

Dátum: Etyek, 2026. október 15.

Tisztelettel:

.....