



NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

Ügyiratszám: Önk/ /2025.
Ügyintéző: Dr. Bora Bernadett

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez –
az adórendeletek módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

1.) Az éves önkormányzati költségvetés tervezésének egyik legfontosabb eleme a következő évre vonatkozó – az önkormányzat bevételei szempontjából meghatározó – helyi adópolitikai döntések meghozatala. A helyi önkormányzat adóztatási tevékenységét a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) alapján és keretei között megalkotott helyi rendelet alapján végezheti.

Az önkormányzat által beszédett **helyi adók tekintetében a képviselő-testület évenként felülvizsgálja** a bevezetett adónemeket, az adómértékeket, és szükség esetén módosítja azokat, valamint új adót is bevezethet. A képviselő-testület nem kíván új adót bevezetni.

Amennyiben a képviselő-testület a fizetésre kötelezettek adóalanyok terheit súlyosbítja, úgy az ehhez szükséges döntéseket november hónap végéig meg kell hozni. Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32.§-a szerint adókötelezettséget megállapító, az adóalanyok körét bővítő, az adó mértékét növelő, illetve kedvezményt, mentességet megszüntető jogszabály kihirdetése és **hatályba lépése között legalább 30 napnak el kell telnie**. Ezen rendelkezés az önkormányzati adórendeletekre is vonatkozik, ami azt jelenti, hogy valamely adóév január 1. napján hatályba léptetni szándékozó új adónemet bevezető, vagy a hatályos szabályozást (pl. adómérték tekintetében) módosító adórendelet legkorábban a kihirdetést követő 30. napon léptethető hatályba.

A helyi adópolitika átgondolásának az idei esztendőben az alapvető oka az igazságosabb közteherviselés, a lakossági igények magasabb színvonalú kielégítéséhez és a fejlesztési lehetőségeink bővítéséhez és realizálásához a szükséges források megteremtése, a kieső bevételek pótlása. Az önkormányzat kötelező feladatainak finanszírozása függ a település adóerő-képességétől. Esetünkben ez azt jelenti, hogy a kötelező önkormányzati feladatok egy része nincs lefinanszírozva, sőt a **szolidaritási adó intézményének bevezetése óta** a beszámításon túl **további forráselvonással sújtja az állam a magasabb adóerő-képességű, fejlődő gazdasággal rendelkező kisvárosokat**, így Nyírbátort is. Az elvonás összege ebben az évben 347.147.601 forint a Területfejlesztési Alapba és további 955.656.924 forint szolidaritási hozzájárulás jogcímen. **Mindösszesen 1.302.804.525 forint az elvonás összege.**

2) **Az építményadó** bevezetéséről a képviselő-testület 2017. évben hozott döntést, melynek **mértéke az eltelt idő óta nem változott**, melynek reálértéke eltelt évek inflációs környezete miatt csökkent, melyet jelen előterjesztés **mellékletében mutatunk ki.**

Az adó alapja az egy helyrajzi szám alatt lévő építmények összesített m²-ben számított hasznos alapterülete. Mentes az építményadó alól a magánszemély tulajdonában álló, üzleti célt nem szolgáló lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban építmény) Építményadó

2025. évi várható összege: 300 millió forint.

Jelenleg hatályos Rendeletünk szerint az adó évi mértéke:

- a. Az egy helyrajzi szám alatt lévő építmények összesített adóköteles hasznos alapterületei együttesen 2500 m² és az azt el nem érő alapterülete esetében 0,- Ft/ m²
- b. Az egy helyrajzi szám alatt lévő építmények összesített adóköteles hasznos alapterületei együttesen 2500 m² meghaladó, de az 5000 m²-t el nem érő alapterülete esetében 500,- Ft/ m²
- c. Az egy helyrajzi szám alatt lévő építmények összesített adóköteles hasznos alapterületei együttesen 5000 m² és az azt meghaladó alapterülete esetében 1200,- Ft/ m².

Az építményadótárgy száma (db) cca. 223 darab, melyből

- mentes vagy 0 fizetési kötelezettséggel terhelt 186 db vállalkozás (pld növény és állattartásra használja)
- fizetési kötelezettség terheli: 37 darab vállalkozást (9 vállalkozás a Rendelet 2. § b. pontja és 28 vállalkozás a Rendelet 2. § c. pontja)

Az következő táblázat az építményadóra vonatkozóan szemlélteti az összehasonlító adómérték adatokat a környező települések vonatkozásában (2025)

Mátészalka	1000 m ² -ig 1 Ft/m ² 1001 m ² – 3000 m ² 1.500 Ft/m ² 3001 m ² fölötti rész esetén 2.100 Ft/m ²
Baktalórántháza	350 Ft/m ²
Vásárosnamény	Tisza-parti üdülőövezet területén 800 Ft/m ² a város központi területén 200 Ft/m ²
Nyíradony	I. számú övezetben 650 Ft/m ² II. számú övezetben 550 Ft/m ² III. számú övezetben 320 Ft/m ²
Tiszalök	a 400 m ² -t nem haladja meg 400 Ft/m ² , a 400 m ² -t meghaladja, de nem haladja meg az 1000 m ² -t 300 Ft/m ² , az 1000 m ² meghaladja 200 Ft/m ²
Hajdúhadház	garázs, gépjármű tárolására használt épület, épületrész 40 m ² -ig: 200.- Ft/m ² minden egyéb építmény esetén, melynek hasznos alapterülete 300 m ² , vagy alatta van: 400.-Ft/m ²

	minden egyéb építmény esetén, melynek hasznos alapterülete 300 m ² felett van: 1.100.- Ft/m ²
Balmazújváros	Az adó mértéke a (2) bekezdés szerinti adóalap után építmény esetén 500,-Ft/m ² .
Hajdúsámson	600 Ft/m ²

A Htv. rendelkezése szerint az adómaximum 2026. január 1-jétől a következő:

ADÓNEM	ADÓMAXIMUM (2026)
építményadó	3059,3 Ft/m ²

3.) A **telekadó** bevezetéséről a képviselő-testület már 1998. évben döntött, ekkor az adó mértéke 40 forint volt/m², melyet 2000. évben a képviselő-testület 60 forintra, majd 2001. évtől 100 forintra emelt. Az adó mértéke az eltelt időszak óta nem változott, 100 Ft/m². Az előterjesztés mellékletében kimutattuk az inflációs környezet és az adómérték reálértékét.

Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek. Itt is mentességet kaptak a magánszemélyek. Az adó mértéke az eltelt időszak óta nem változott, 100 Ft/m².

Telekadó 2025. évi várható összege: 300 millió: 142 millió

A Htv. rendelkezése szerint az adómaximum 2026. január 1-jétől a következő:

ADÓNEM	ADÓMAXIMUM (2026)
Telekadó	556,2 Ft/m ²

A telekadó tárgy száma (db) cca. 195 darab, melyből 69 adózó fizet.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjenek!

Nyírbátor, 2025. november 17.

Máté Antal s.k.
polgármester

Adó maximális mértéke 2026-ban:	
Építményadó:	3059,3Ft/m2
Telekadó	556,2Ft/m2

	2017
Építményadó 2500m2-5000m2 között	500Ft/m2
Építményadó 5000m2 felett	1200Ft/m2

	2001/2012
Telekadó	100Ft/m2

Telekadó

év	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
fogyasztói árindex	9,2	5,1	3,4	4,8	1,9	1,9	5,1	5	3,6	2,2	3,1	3,9
100	109,2	114,769	118,671	124,368	126,731	129,138	135,725	142,511	147,641	150,889	155,567	161,634

év	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
fogyasztói árindex	2,2	1,5	0,9	1,3	1,9	2	3,1	3,7	3,9	15,7	18,2	4,6	4
100	165,1898348	167,668	169,177	171,376	174,632	178,125	183,647	190,442	197,869	228,934	270,6	283,048	294,37

Építményadó 500

év	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
fogyasztói árindex	9,2	5,1	3,4	4,8	1,9	1,9	5,1	5	3,6	2,2	3,1	3,9
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

év	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
fogyasztói árindex	2,2	1,5	0,9	1,3	1,9	2	3,1	3,7	3,9	15,7	18,2	4,6	4
0	0	0	0	500	509,5	519,69	535,8	555,625	577,294	667,93	789,493	825,809	858,842

Építményadó 1200

év	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
fogyasztói árindex	9,2	5,1	3,4	4,8	1,9	1,9	5,1	5	3,6	2,2	3,1	3,9
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

év	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
fogyasztói árindex	2,2	1,5	0,9	1,3	1,9	2	3,1	3,7	3,9	15,7	18,2	4,6	4
0	0	0	0	1200	1222,8	1247,26	1285,92	1333,5	1385,51	1603,03	1894,78	1981,94	2061,22

Általános indokolás

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 11. §-a biztosítja az építmény adó, mint vagyoni típusú helyi adó bevezetését az önkormányzat számára. Az adónem lehetővé teszi a vagyontárgyak adóztatását, a jogszabály biztosítja az adóalanyok és az eltérő adómértékek alkalmazását, amely racionális, elviselhető adóteher viselést biztosít.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Meghatározza a bevezetésre kerülő adónem területi és időbeni hatályát a Htv. 6.§ b) pontja alapján.

A 2. §-hoz

Meghatározásra kerül az adó alapja, amely m²-ben került kifejezésre, a Htv. 15. § a) pontja alapján.

A 3. §-hoz

Az adó mérték a Htv. 6.§ c) pontjában és a 16. § a) pontjában foglaltak figyelembevételével került kialakításra.

Az 4. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

Előzetes hatásvizsgálat:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű- előzetes hatásvizsgálat végzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Ennek megfelelően az elvégzett előzetes hatásvizsgálat megállapításait az alábbiak szerint ismertetem:

1. A rendeletalkotás várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A elfogadása nyomán a 2026. évben várhatóan bevételi többlet realizálható, mely fejlesztési célra fordítható. A városban található gazdasági társaságok, vállalkozások egy részére, ezen adónem emelése jelentős terhet nem ró, mivel a beruházók során létesített építmények kikerülnek a telekadó hatálya alól és bekerülnek a építményadó hatálya alá. Igazságosabb teherviselés.

2. A rendeletmódosítás környezeti és egészségi következményei:

A rendelet megalkotásának környezeti és egészségi következménye nincs.

3. A rendeletmódosítás adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

Az adminisztratív feladatok ellátása az Önkormányzati Hivatalban megoldott. Többletfeladatot eredményez, de a jelenlegi létszámmal megoldott a feladat végzése.

4. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi feltételek a Hivatal keretén belül rendelkezésre állnak.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet elfogadásával építményadó bevétel érhető el, mely által az önkormányzat bevétele növekszik.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjenek!

Nyírbátor, 2025. november 17.

**Máté Antal s.k.
polgármester**

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (XI.26.)
önkormányzati rendelete**

az építményadóról szóló 24/2017. (XI.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete az építményadóról szóló 24/2017. (XI.29.) önkormányzati rendelet módosításáról e rendeletet alkotja.

[2] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az építményadóról szóló 24/2017. (XI.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. §

Az adó alapja az egy helyrajzi szám alatt lévő építmények összesített m²-ben számított hasznos alapterülete.”

2. §

A Rendelet 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. §

Az adó évi mértéke:

- a) Az egy helyrajzi szám alatt lévő építmények összesített adóköteles hasznos alapterületei együttesen 2500 m² és az azt el nem érő alapterülete esetében 1 Ft/ m²
- b) Az egy helyrajzi szám alatt lévő építmények összesített adóköteles hasznos alapterületei együttesen 2500 m² meghaladó, de az 5000 m²-t el nem érő alapterülete esetében 860 Ft/ m²
- c) Az egy helyrajzi szám alatt lévő építmények összesített adóköteles hasznos alapterületei együttesen 5000 m² és az azt meghaladó alapterülete esetében 2100 Ft/ m².”

3. §

Ez a rendelet 2026. január 01-én lép hatályba.

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (XI.26.)
önkormányzati rendelete**

a telekadóról szóló 27/2011. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete a telekadóról szóló 27/2011. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról e rendeletet alkotja.

[2] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A telekadóról szóló 27/2011. (XII.15.) önkormányzati rendelet 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. §

Az adó mértéke a 2.§ szerinti adóalap-megállapítás esetén 160 Ft/m².”

2. §

Ez a rendelet 2026. január 01-én lép hatályba.