

## **Fedőlap**

**Az előterjesztés Közgyűlés elé kerül  
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2022.10.20.**

### **Javaslat Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az építményadóról szóló önkormányzati rendelet megalkotására**

**Előadó:** Pintér Tamás polgármester  
**Előkészítő:** Nyesőné Frész Anikó osztályvezető  
**Meghívott:** -

#### **Véleményező bizottságok:**

Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság 2022. 10. 19.  
Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság 2022. 10. 19.

**Az előterjesztés rövid tartalma:** Az önkormányzat biztonságos gazdálkodásnak elősegítése érdekében indokolt az építményadó mértékek emelése. A jelenleg hatályos rendelet felülvizsgálata során további pontosítások váltak szükségessé. Mindezen változások átvezetését az áttekinthetőség okán célszerű a rendelet újraalkotásával megvalósítani.

#### **Az előterjesztés előkészítőinek adatai:**

Osztály neve: Gazdasági Főosztály Adóosztály Iktatószám: KP/40917-1/2022.  
Ügyintéző neve: Nyesőné Frész Anikó Ügyintéző telefonszáma: 25/544-235  
Ügyintéző aláírása: Főosztályvezető aláírása:

#### **I. Az előterjesztés szakmai felülvizsgálatára vonatkozó adatok:**

1. Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatot végző személy: -

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

2. Költségvetési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok: -

Költségvetési szempontú felülvizsgálatot végző személy: -

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

#### **II. Törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:**

Törvényességi ellenőrzést végző személy:

Dr. Petánszki Lajos

Leadás dátuma: 2022.

Ellenőrzés dátuma: 2022.

Törvényességi észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

**Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:** egyszerű/minősített

**A tárgyalás módja:** Nyílt/Zárt ülés

Egyéb megjegyzések:

## JAVASLAT

### **Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének az építményadóról szóló önkormányzati rendelet megalkotására**

**Tisztelt Közgyűlés!**

#### **I. Általános indokolás**

Jelenleg Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése 29/2016. (XI.18.) önkormányzati rendelete rögzíti az építményadó helyi szabályait.

A Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló DMJV Önkormányzata Közgyűlésének 37/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelete 1. sz. melléklete szabályozza a Közgyűlés bizottságainak feladatát és hatáskörét, így többek között a 6.5. pontban az Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság azon feladatát is, mely szerint a bizottság gondoskodik az önkormányzati rendeletek választási ciklusonkénti teljes körű felülvizsgálatáról.

A rendelet megalkotására a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdése ad felhatalmazást a 6. § és a 7. §-ban foglaltak figyelembe vételével, az alábbiak szerint.

„6. § Az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy

a) a MÁSODIK RÉSZBEN meghatározott adókat vagy azok valamelyikét bevezesse, a már bevezetett adót hatályon kívül helyezze, illetőleg módosítsa, azonban az évközi módosítás naptári éven belül nem súlyosbíthatja az adóalanyok adóterheit,

b) az adó bevezetésének időpontját és időtartamát (határozott vagy határozatlan időre) meghatározza,

c) az adó mértékét - az e törvényben meghatározott felső határokra, illetőleg a 16. § a) pontjában, a 22. § a) pontjában, a 26. §-ában, a 33. §-ának a) pontjában meghatározott felső határoknak 2005. évre a KSH által 2003. évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árszínvonal-változással, 2006. évtől pedig a 2003. évre és az adóévet megelőző második évig eltelt évek fogyasztói árszínvonal változásai szorzatával növelt összegére (a felső határ és a felső határ növelt összege együtt: adómaximum) figyelemmel - megállapítsa,

d) az e törvény 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 kibővítsé,

e) e törvény és az adózás rendjéről szóló törvény, valamint az adóigazgatási rendtartásról szóló törvény keretei között az adózás részletes szabályait meghatározza,

f) ha az adó mértékét határozott időre állapította meg, akkor a határozott időszak harmadik naptári évétől vagy az azt követően kezdődő naptári évtől, a határozott időszak letelte előtt az adó mértékét növelheti, ha a naptári évet megelőző naptári év első tíz hónapjában az adott adónemben bevallott, kivetett adóból származó bevétel nem éri el a naptári évet megelőző második naptári év első tíz hónapjában bevallott, kivetett adóból származó bevétel 50%-át.”

„7. § Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy:

- a) az adóalanyt egy meghatározott adótárgy (épület, épületrész, telek) esetében csak egyféle - az önkormányzat döntése szerinti - adó fizetésére kötelezheti,
- b) a vagyoni típusú adók körében az épület, épületrész és telek utáni adót egységesen - tételes összegben vagy a korrigált forgalmi érték alapulvételével - határozhatja meg,
- c) az általa bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál,
- d) ha az adót az 1. § (3) bekezdése alapján a fővárosi önkormányzat vezeti be, akkor az a kerületi önkormányzat, amely az adó fővárosi önkormányzat általi bevezetésébe beleegyezett, az adót az adóévben nem működtetheti,
- e) a vállalkozó (52. § 26. pont) üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó, telke utáni telekadó és a helyi iparüzési adó megállapítása során - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - a 6. § d) pontja nem alkalmazható. A helyi iparüzési adó esetén egy adómérték alkalmazható,
- f) a korrigált forgalmi érték alapú építményadóban a lakás, illetve az egyéb építmény esetén egy-egy, a korrigált forgalmi érték alapú telekadóban a lakáshoz tartozó telek, illetve az egyéb telek esetén egy-egy adómérték alkalmazható,
- 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,
- h) ha az adó mértékét határozott időre állapítja meg, akkor azt az adóalany hátrányára
- ha) a határozott időszak első két naptári évében nem növelheti,
- hb) a határozott időszak harmadik naptári évtől vagy az azt követően kezdődő naptári évtől, a határozott időszak letelte előtt - ide nem értve a 6. § f) pontja szerinti esetet - csak akkor növelheti, ha a naptári évet megelőző naptári év első tíz hónapjában az adott adónemben bevallott, kivetett adóból származó bevétel nem éri el a naptári évet megelőző második naptári év első tíz hónapjában bevallott, kivetett adóból származó bevétel (a továbbiakban: viszonyítási bevétel) 70%-át, azzal, hogy a naptári évtől hatályos adómérték ekkor sem haladhatja meg a határozott időre rögzített adómérték 130%-át,
- i) ha a h) pont hb) alpont alkalmazásával az adó mértékét növelte, akkor az adó mértékét a határozott időszakra eredetileg megállapított adómértékkel egyező mértékben kell megállapítani azon naptári évtől kezdődően, amelyet megelőző - és a h) pont hb) alpont alkalmazását követő - naptári év első tíz hónapjában az adott adónemben bevallott, kivetett adóból származó bevétel eléri a viszonyítási bevételt,
- j) ha a 39/C. § (4) bekezdése alapján adómentességet vagy adókedvezményt állapít meg, akkor azt legalább három egymást követő naptári éven át nem helyezheti hatályon kívül, az adóalany hátrányára nem változtathatja meg.”

Az önkormányzat a Htv.-ben rögzített adótárgyak körét nem változtathatja meg, az építményadó hatálya alá eső valamennyi adótárgy esetében adót kell megállapítania, amennyiben döntött az építményadó bevezetéséről.

Lehetősége van azonban arra, hogy a helyi sajátosságokat mérlegelve szabadon állapítsa meg az adó mértékét a nulla forint és a jogszabályban meghatározott felső határ között a település egészére, vagy az általa kialakított övezetekre, illetve településrészekre differenciáltan.

2022. január 1-jétől az építményadó mértékének maximuma – a Htv-ben meghatározott adómérték felső határa korrigálva a KSH által közzétett árszínvonal változással - 2.084 Ft/m<sup>2</sup>.

A Megyei Jogú Városokban alkalmazott átlagos építményadó mérték 776 Ft/m<sup>2</sup>/év, amelyhez hasonlóan alakul önkormányzati rendeletünkben rögzített adómértékek átlaga is, mely 785 Ft/m<sup>2</sup>/év.

A világban az elmúlt években sajnálatosan bekövetkezett események, az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány, a szomszédos országban kialakult háborús konfliktus, az ezek következményeként jelentkező hátrányos gazdasági hatások, a felgyorsult

infláció, az energiaárak korábban soha nem látott mértékű növekedése és számtalan egyéb hátrányos gazdasági, társadalmi, pénzügyi hatás az önkormányzatok működését is jelentősen elnehezítette. Az önkormányzat biztonságos gazdálkodásának elősegítése érdekében indokolt a még prosperáló helyi adók, így az építményadó vonatkozásában az adóbevételek növelése.

### A Htv.-ben meghatározottak szerint az építményadó

- **Tárgya:** a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (együtt: építmény)
- **Alanya:** az építmény tulajdonosa.
- **Az adó alapja:** az építmény m<sup>2</sup>-ben számított hasznos alapterülete, vagy az építmény korrigált forgalmi értéke.
- **Adómérték felső határa:** 2022-ben 2.084 Ft/m<sup>2</sup>, vagy a korrigált forgalmi érték 3,6%-a.
- **Adómentes:**
  - a szükséglakás,
  - a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség,
  - az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag radioaktív hulladék elhelyezésére, a kiégett nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény,
  - állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény.

További mentesség(ek) csak magánszemélyek részére adhatók, a vállalkozók mentessége, kedvezménye helyi rendelettel nem szabályozható.

A Htv.-ben meghatározottakon túl önkormányzatunk mentességet biztosít:

- a magánszemély(ek) tulajdonában álló lakásra és az ahhoz tartozó kiegészítő helyiségre, melléképületre, melléképületrészre;
- a súlyos mozgáskorlátozott magánszemély tulajdonában álló gépjárműtárolóra, garázsra.

Jelenleg hatályos rendeletünk szerint az adó alapja az építmény hasznos alapterülete.

Az adó mértéke:

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| a) Lakásra   | 850 Ft/m <sup>2</sup> /év;       |
| b) Üdülőre   | 250 Ft/m <sup>2</sup> /év;       |
| c) Garázsra, gépjárműtárolóra, lakáshoz, üdülőhöz tartozó gépjárműtárolóra           |                                  |
| ca) ha az építmény alapterülete 0-200 m <sup>2</sup> közé esik                       | 250 Ft/m <sup>2</sup> /év vagy   |
| cb) ha az építmény alapterülete 200 m <sup>2</sup> feletti                           | 350 Ft/m <sup>2</sup> /év;       |
| d) Irodának és műteremnek minősülő kereskedelmi egységre                             |                                  |
| da) ha az építmény alapterülete 0-99,99 m <sup>2</sup> közé esik                     | 600 Ft/m <sup>2</sup> /év        |
| db) ha az építmény alapterülete 100-199,99 m <sup>2</sup> közé esik                  | 900 Ft/m <sup>2</sup> /év        |
| dc) ha az építmény alapterülete 200-500 m <sup>2</sup> közé esik                     | 1.400 Ft/m <sup>2</sup> /év vagy |
| dd) ha az építmény alapterülete 500 m <sup>2</sup> feletti                           | 1.650 Ft/m <sup>2</sup> /év;     |
| e) A d) pont hatálya alá nem tartozó kereskedelmi egységre, valamint szállásépületre |                                  |
| ea) ha az építmény alapterülete 0-49,99 m <sup>2</sup> közé esik                     | 350 Ft/m <sup>2</sup> /év        |
| eb) ha az építmény alapterülete 50-149,99 m <sup>2</sup> közé esik                   | 400 Ft/m <sup>2</sup> /év        |
| ec) ha az építmény alapterülete 150-499,99 m <sup>2</sup> közé esik                  | 900 Ft/m <sup>2</sup> /év        |
| ed) ha az építmény alapterülete 500-1.000 m <sup>2</sup> közé esik                   | 1.100 Ft/m <sup>2</sup> /év vagy |
| ee) ha az építmény alapterülete 1.000 m <sup>2</sup> feletti                         | 1.300 Ft/m <sup>2</sup> /év;     |

- f) A b)-e) pontba nem tartozó lakáscélú épületre
- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| fa) ha az építmény alapterülete 0-49,99 m <sup>2</sup> közé esik    | 350 Ft/m <sup>2</sup> /év      |
| fb) ha az építmény alapterülete 50-99,99 m <sup>2</sup> közé esik   | 450 Ft/m <sup>2</sup> /év      |
| fc) ha az építmény alapterülete 100-199,99 m <sup>2</sup> közé esik | 700 Ft/m <sup>2</sup> /év      |
| fd) ha az építmény alapterülete 200-499,99 m <sup>2</sup> közé esik | 800 Ft/m <sup>2</sup> /év      |
| fe) ha az építmény alapterülete 500-1.000 m <sup>2</sup> közé esik  | 850 Ft/m <sup>2</sup> /év vagy |
| ff) ha az építmény alapterülete 1.000 m <sup>2</sup> feletti        | 1.000 Ft/m <sup>2</sup> /év.   |

A jelenleg alkalmazott átlagos építményadó mérték önkormányzatunknál a megállapítható maximális adómértékhez képest alacsony, 37 %-os arányt képvisel, ezért lehetőség nyílik az adómérték emelésére.

Az adómérték emelésénél fontos szempontként került figyelembevételre, hogy a magánszemélyek terhei ne emelkedjenek jelentős mértékben.

Fentiek tükrében a jelenleg hatályos építményadó rendeletünkben megállapított, eltérő adómértékkel adóztatott építmények esetében az új adómérték az alábbi adóbevételeket eredményezné.

#### Nem magánszemély tulajdonában, vagy vagyoni értékű jogában lévő lakás

Alapterület összesen (m <sup>2</sup> )	Adómérték (Ft/m <sup>2</sup> /év)		Adóbevétel (ezer Ft)		
	Jelenlegi	Új	Jelenlegi	Várható	Növekedés
10.951	850	1.200	9.308	13.141	3.833

#### Üdülő

Alapterület összesen (m <sup>2</sup> )	Adómérték (Ft/m <sup>2</sup> /év)		Adóbevétel (ezer Ft)		
	Jelenlegi	Új	Jelenlegi	Várható	Növekedés
3.985	250	450	996	1.793	797

#### Garázs

Alapterület összesen (m <sup>2</sup> )		Adómérték (Ft/m <sup>2</sup> /év)		Adóbevétel (ezer Ft)		
		Jelenlegi	Új	Jelenlegi	Várható	Növekedés
200- ig	123.329	250	450	30.832	55.498	24.666
200 felett	10.618	350	600	3.716	6.371	2.655
<b>Összesen</b>	<b>133.947</b>			<b>34.548</b>	<b>61.869</b>	<b>27.321</b>

### Irodai tevékenység céljára szolgáló épület, műterem

Alapterület összesen (m <sup>2</sup> )		Adómérték (Ft/m <sup>2</sup> /év)		Adóbevétel (ezer Ft)		
		Jelenlegi	Új	Jelenlegi	Várható	Növekedés
0-100-ig	9.978	600	800	5.987	7.982	1.995
101-200-ig	5.378	900	1.300	4.840	6.991	2.151
201-500-ig	9.863	1.400	1.700	13.808	16.767	2.959
500 felett	70.940	1.650	1.900	117.051	134.786	17.735
<b>Összesen</b>	<b>140.388</b>			<b>141.686</b>	<b>166.526</b>	<b>24.840</b>

### Kereskedelmi egység, szállásépület

Alapterület összesen (m <sup>2</sup> )		Adómérték (Ft/m <sup>2</sup> /év)		Adóbevétel (ezer Ft)		
		Jelenlegi	Új	Jelenlegi	Várható	Növekedés
0-50-ig	7.626	350	500	2.669	3.813	1.144
51-150-ig	23.590	400	600	9.436	14.154	4.718
151-500-ig	25.017	900	1.200	22.515	30.020	7.505
501-1000-ig	19.980	1.100	1.400	21.978	27.972	5.994
1000 felett	64.175	1.300	1.800	83.428	115.515	32.087
<b>Összesen</b>	<b>140.388</b>			<b>140.026</b>	<b>191.474</b>	<b>51.448</b>

### Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület

Alapterület összesen (m <sup>2</sup> )		Adómérték (Ft/m <sup>2</sup> /év)		Adóbevétel (ezer Ft)		
		Jelenlegi	Új	Jelenlegi	Várható	Növekedés
0-50-ig	17.803	350	400	6.231	7.121	890
51-100-ig	13.309	450	600	5.989	7.985	1.996
101-200-ig	20.412	700	900	14.288	18.371	4.083
201-500-ig	64.296	800	1.000	51.437	64.296	12.859
501-1000-ig	87.988	850	1.100	74.790	96.787	21.997
1000 felett	831.146	1.000	1.200	831.146	997.375	166.229
<b>Összesen</b>	<b>1.034.954</b>			<b>983.881</b>	<b>1.191.935</b>	<b>208.054</b>

**Össességében az adómérték emelés 316.293 ezer Ft adóbevétel növekedést jelenthet.**

A rendelet felülvizsgálatát követően megállapítást nyert, hogy pontosításra szorulnak egyes meghatározások, valamint új értelmező rendelkezésekkel kell kiegészíteni a rendeletet.

## II. Részletes indokolás

### „A” változat

1. §-hoz: A mellékelt rendelettervezet 1. §-a az építményadó bevezetéséről rendelkezik.
2. §-hoz: A mellékelt rendelettervezet 2. §-ában az értelmező rendelkezések kerültek megfogalmazásra, a jelenleg hatályos rendeletben foglaltak pontosításával, kiegészítésével és bővítésével.
3. §-hoz: A mellékelt rendelettervezet 3. §-a meghatározza az adó számításának alapját, mely az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete, valamint az új adómértékeket.
4. §-hoz: A mellékelt rendelettervezet 4. §-ában kerülnek meghatározásra az önkormányzat által biztosított adómentességi lehetőségek, a Htv.-ben szabályozott feltételeknek megfelelően.
5. §-hoz: A mellékelt rendelettervezet 5. §-a a jelenleg hatályos rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.
6. §-hoz: A mellékelt rendelettervezet 6. §-ában a rendelet hatályba lépése kerül rögzítésre.

### „B” változat

1. §-hoz: A mellékelt rendelettervezet 1. §-a az építményadó bevezetéséről rendelkezik.
2. §-hoz: A mellékelt rendelettervezet 2. §-ában az értelmező rendelkezések kerültek megfogalmazásra, a jelenleg hatályos rendeletben foglaltak pontosításával, kiegészítésével és bővítésével.
3. §-hoz: A mellékelt rendelettervezet 3. §-a meghatározza az adó számításának alapját, mely az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete, valamint a jelenleg hatályos rendelet szerinti adómértékeket.
4. §-hoz: A mellékelt rendelettervezet 4. §-ában kerülnek meghatározásra az önkormányzat által biztosított adómentességi lehetőségek, a Htv.-ben szabályozott feltételeknek megfelelően.
5. §-hoz: A mellékelt rendelettervezet 5. §-a a jelenleg hatályos rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.
6. §-hoz: A mellékelt rendelettervezet 6. §-ában a rendelet hatályba lépése kerül rögzítésre.

**A mellékelt rendelettervezet két változatban került a javaslatba. Az „A” változat az új, magasabb adómértékeket állapítja meg, valamint az értelmező rendelkezéseket, az adómentességi feltételeket pontosítja. A „B” változatban az értelmező rendelkezések és az adómentességi feltételek kerülnek módosításra, pontosításra, azonban nem tartalmaz adómérték emelést, a mértékek a jelenleg hatályos rendelet szerintiek.**

### **Az előterjesztést a közgyűlés hetében tárgyalta a**

- Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság,
- Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság.

A bizottságok véleményeit az elnökök szóban ismertetik.

**Kérem a Tisztelt Közgyűlést a mellékelt rendelettervezetek egyikének elfogadására.**

Dunaújváros, 2022. október 12.

Pintér Tamás s.k.  
polgármester

„A” változat

**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
.../.... (...) önkormányzati rendelete  
az építményadóról**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében, 6. §-ában, és 43. § (2)-(3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőt rendeli el:

**1. §**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Dunaújváros Megyei Jogú Város illetékességi területén határozatlan időre építményadót vezet be.

**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. Tulajdonos: a helyi adókról szóló C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 52. § 7. pontjában meghatározottakon felül a résztulajdonos és vagyoni értékű jog jogosultja (Htv. 52. § 3. pont). A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos.
2. Hasznos alapterület: a Htv. 52. § 9. pontja szerinti alapterület.
3. Üzleti célú használat: az épületnek, épületrésznek a Htv. 52. § 26. pontjában meghatározott vállalkozó által bevétel-, nyereség-, jövedelemszerzés érdekében történő használata, vagy azzal kapcsolatban költség elszámolása.
4. Lakás: a Htv. 52. § 8. pontja alapján lakásnak minősülő ingatlan, feltéve, hogy azt a tulajdonos, vagy a tulajdonostársak egyike sem használja üzleti célra. Nem minősül lakásnak a lakóépülethez tartozó földrészleten létesített, a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség, még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépített, így különösen a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület stb.
5. Kiegészítő helyiség: a Htv. 52. § 10. pontja szerinti épület, épületrész, feltéve, hogy azt a tulajdonos, vagy a tulajdonostársak egyike sem használja üzleti célra.
6. Melléképület, melléképületrész: a Htv. 52. § 50. pontja szerinti épület, épületrész, feltéve, hogy azt a tulajdonos, vagy a tulajdonostársak egyike sem használja üzleti célra.
7. Garázs, gépjárműtároló: a Htv. 52. § 47. és 48. pontjában rögzített – üzleti célra nem használt – épület, épületrész.
8. Kereskedelmi egység: az iroda és a műterem kivételével a Htv. 52. § 45. pontjában meghatározott, valamint az ingatlan-nyilvántartásban áruházként feltüntetett épület, épületrész (a továbbiakban: építmény). Kereskedelmi egységnek minősül továbbá az ahhoz közvetlenül kapcsolódó raktárnak, tárolónak minősülő építmény, továbbá a kereskedelmi tevékenységhez szükséges adminisztratív, valamint a dolgozók munkavégzési feltételeit biztosító szociális és kiszolgáló célra használt építmény.
9. Iroda: pénzügyi, banki, biztosítási, ügyvédi és jogi, közjegyzői, önálló bírósági végrehajtói, ingatlan közvetítói, egyéb közvetítói, utazás és hirdetés szervezői, igazgatási, számviteli és ügyviteli tevékenység céljára szolgáló épület, épületrész.
10. Ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanokra fel nem osztott közös tulajdonú építmény: olyan, azonos helyrajzi számon nyilvántartott, egymástól műszakilag elkülönített lakás és nem lakás céljára szolgáló épületek, épületrészek (az épület, épületrész a továbbiakban együtt: építmény), amelyekben az egyes résztulajdonosok



az általuk ténylegesen birtokolt lakás és nem lakás céljára szolgáló építményüket a többi résztulajdonos által ténylegesen birtokolt lakás és nem lakás céljára szolgáló építményétől elkülönítetten birtokolják. A műszakilag elkülönített lakások és nem lakás céljára szolgáló építmények önálló rendeltetési egységet alkotnak, azok egyenként a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárattal rendelkeznek.

11. Közös használatú helyiség: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti közös használatra szolgáló helyiségek.
12. Közös használatú terület: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti közös használatra szolgáló területek.
13. Súlyos mozgáskorlátozott: az a személy, aki a súlyos mozgáskorlátozottak közlekedési kedvezményeiről szóló 102/2011. (VI.29.) Korm. rendeletben meghatározott állapota okán súlyos mozgáskorlátozottnak minősül, és ezt aényt az ott meghatározott orvosi szakvélemény, szakhatósági állásfoglalás, igazolás, hatósági határozat másolatával igazolja.
14. Az adómértékek és mentességek megállapításához, az e §-ban meghatározott értelmező rendelkezéseket kell figyelembe venni. Értelmező rendelkezés hiányában az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett vagy feltüntetésre váró megnevezés, ezek hiányában pedig az építésügyi hatóság által kiadott okirat szerinti megnevezés az irányadó.

### 3. §

(1) Az adó alapja az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete. Teremgarázs esetén az összes hasznos alapterületnek a tulajdonos tulajdoni hányadára jutó része képezi az adó alapját. Az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanokra fel nem osztott közös tulajdonú építmények esetén az adó alapja az egyes önálló rendeltetési egységek egységenkénti hasznos alapterülete.

(2) Az adó mértéke:

- a) Lakásra 1.200 Ft/m<sup>2</sup>/év;
- b) Üdülőre 450 Ft/m<sup>2</sup>/év.
- c) Garázsra, gépjárműtárolóra, valamint a lakáshoz, üdülőhöz tartozó gépjárműtárolóra
  - ca) legfeljebb 200 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 450 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - cb) 200 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű építmény esetén 600 Ft/m<sup>2</sup>/év.
- d) Irodának és műteremnek minősülő kereskedelmi egységre
  - da) legfeljebb 100 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 800 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - db) 100 m<sup>2</sup>-t meghaladó, legfeljebb 200 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 1.300 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - dc) 200 m<sup>2</sup>-t meghaladó, legfeljebb 500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 1.700 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - dd) 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű építmény esetén 1.900 Ft/m<sup>2</sup>/év.
- e) A d) pont hatálya alá nem tartozó kereskedelmi egységre, valamint szállásépületre
  - ea) legfeljebb 50 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 500 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - eb) 50 m<sup>2</sup>-t meghaladó, legfeljebb 150 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 600 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - ec) 150 m<sup>2</sup>-t meghaladó, legfeljebb 500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 1.200 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - ed) 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó, legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 1.400 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - ee) 1.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű építmény esetén 1.800 Ft/m<sup>2</sup>/év.

- f) A b)-e) pontba nem tartozó nem lakáscélú épületre
  - fa) legfeljebb 50 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 400 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - fb) 50 m<sup>2</sup>-t meghaladó, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 600 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - fc) 100 m<sup>2</sup>-t meghaladó, legfeljebb 200 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 900 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - fd) 200 m<sup>2</sup>-t meghaladó, legfeljebb 500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 1.000 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - fe) 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó, legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 1.100 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - ff) 1.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű építmény esetén 1.200 Ft/m<sup>2</sup>/év.

(3) A lakás, a kiegészítő helyiség, a melléképület, melléképületrész, a garázs, gépjárműtároló üzleti célú használata esetén az adó meghatározása a tényleges használati mód alapján, az ahhoz kapcsolódó adómértékkel történik.

(4) Amennyiben az épület – az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanokra fel nem osztott közös tulajdonú építmények kivételével – szerkezetileg különálló egységekből áll, és az egyes egységek külön bejárattal rendelkeznek, az egyes egységek esetén a (2) bekezdésben meghatározott adómértékek közül az adott egység használatának megfelelőt kell alkalmazni.

#### **4. §**

(1) Mentés az adó alól

- a) a magánszemély tulajdonos lakása és az ahhoz tartozó kiegészítő helyiség,
- b) a magánszemély tulajdonában lévő, 5 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meg nem haladó melléképület, melléképületrész,
- c) a többlakásos lakóépületben – az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként fel nem tüntetett – az osztatlan közös tulajdonban lévő, valamint a társasház, lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatú helyiségek, területek,
- d) a gépjárműtároló, garázs, melyben annak súlyos mozgáskorlátozott magánszemély tulajdonosa a gépjárművét tárolja.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés a)-c) pontja szerinti épület, épületrész nem kizárólag magánszemély tulajdonában áll, úgy a mentesség csak a magánszemély tulajdoni illetőségére vonatkozik.

(3) Az (1) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott adómentesség nem vehető igénybe arra az épületre, épületrészre, mely magánszemély vagyoni értékű jogával terhelt, azonban az ingatlan-nyilvántartás szerint nem magánszemély tulajdonában van.

(4) Az (1) bekezdés a)-d) pontjaiban rögzített épületre, épületrészre (a továbbiakban: építmény) az adómentesség nem terjed ki az építmény üzleti célú használata esetén. A mentesség további feltétele, hogy az építmény sem egészben, sem részben egyéb szálláshely-szolgáltatás céljára nem hasznosított.

(5) Amennyiben az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott épület, épületrész (a továbbiakban: építmény) hasznos alapterülete meghaladja az 5 m<sup>2</sup>-t, akkor az adófizetési kötelezettség az építmény teljes hasznos alapterülete után áll fenn.

(6) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti adómentesség nem vehető igénybe, ha a közös használatú helyisége(ke)t, területe(ke)t a tulajdonos jövedelemszerzés érdekében, vagy bérbeadás útján hasznosítja.

(7) Az (1) bekezdés d) pontjában foglalt feltételeknek megfelelő adóalany vonatkozásában a mentesség a mozgáskorlátozott tulajdonos tulajdoni hányada arányában érvényesíthető. Abban az esetben, ha a mozgáskorlátozott személy több gépjárműtárolónak, garázsznak is tulajdonosa, a mentesség csak a legkisebb hasznos alapterületűre vehető igénybe.

(8) Az (1) bekezdés a)-c) pontja szerinti mentesség alanyát a mentességet megalapozó adótárgy vonatkozásában adatbejelentési kötelezettség nem terheli.

#### **5. §**

Hatályát veszti az építményadóról szóló 29/2016. (XI. 18.) önkormányzati rendelet.

#### **6. §**

Ez a rendelet 2023. január 1-jén lép hatályba.

**Pintér Tamás**  
polgármester

**Dr. Molnár Attila**  
jegyző

„B” változat

**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
.../.... (...) önkormányzati rendelete  
az építményadóról**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében, 6. §-ában, és 43. § (2)-(3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőt rendeli el:

**1. §**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Dunaújváros Megyei Jogú Város illetékességi területén határozatlan időre építményadót vezet be.

**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. Tulajdonos: a helyi adókról szóló C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 52. § 7. pontjában meghatározottakon felül a résztulajdonos és vagyoni értékű jog jogosultja (Htv. 52. § 3. pont). A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos.
2. Hasznos alapterület: a Htv. 52. § 9. pontja szerinti alapterület.
3. Üzleti célú használat: az épületnek, épületrésznek a Htv. 52. § 26. pontjában meghatározott vállalkozó által bevétel-, nyereség-, jövedelemszerzés érdekében történő használata, vagy azzal kapcsolatban költség elszámolása.
4. Lakás: a Htv. 52. § 8. pontja alapján lakásnak minősülő ingatlan, feltéve, hogy azt a tulajdonos, vagy a tulajdonostársak egyike sem használja üzleti célra. Nem minősül lakásnak a lakóépülethez tartozó földrészleten létesített, a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség, még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépített, így különösen a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület stb.
5. Kiegészítő helyiség: a Htv. 52. § 10. pontja szerinti épület, épületrész, feltéve, hogy azt a tulajdonos, vagy a tulajdonostársak egyike sem használja üzleti célra.
6. Melléképület, melléképületrész: a Htv. 52. § 50. pontja szerinti épület, épületrész, feltéve, hogy azt a tulajdonos, vagy a tulajdonostársak egyike sem használja üzleti célra.
7. Garázs, gépjárműtároló: a Htv. 52. § 47. és 48. pontjában rögzített – üzleti célra nem használt – épület, épületrész.
8. Kereskedelmi egység: az iroda és a műterem kivételével a Htv. 52. § 45. pontjában meghatározott, valamint az ingatlan-nyilvántartásban áruházként feltüntetett épület, épületrész (a továbbiakban: építmény). Kereskedelmi egységnek minősül továbbá az ahhoz közvetlenül kapcsolódó raktárnak, tárolónak minősülő építmény, továbbá a kereskedelmi tevékenységhez szükséges adminisztratív, valamint a dolgozók munkavégzési feltételeit biztosító szociális és kiszolgáló célra használt építmény.
9. Iroda: pénzügyi, banki, biztosítási, ügyvédi és jogi, közjegyzői, önálló bírósági végrehajtói, ingatlan közvetítói, egyéb közvetítói, utazás és hirdetés szervezői, igazgatási, számviteli és ügyviteli tevékenység céljára szolgáló épület, épületrész.
10. Ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanokra fel nem osztott közös tulajdonú építmény: olyan, azonos helyrajzi számon nyilvántartott, egymástól műszakilag elkülönített lakás és nem lakás céljára szolgáló épületek, épületrészek (az épület, épületrész a továbbiakban együtt: építmény), amelyekben az egyes résztulajdonosok

az általuk ténylegesen birtokolt lakás és nem lakás céljára szolgáló építményüket a többi résztulajdonos által ténylegesen birtokolt lakás és nem lakás céljára szolgáló építményétől elkülönítetten birtokolják. A műszakilag elkülönített lakások és nem lakás céljára szolgáló építmények önálló rendeltetési egységet alkotnak, azok egyenként a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejáráttal rendelkeznek.

11. Közös használatú helyiség: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti közös használatra szolgáló helyiségek.
12. Közös használatú terület: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti közös használatra szolgáló területek.
13. Súlyos mozgáskorlátozott: az a személy, aki a súlyos mozgáskorlátozottak közlekedési kedvezményeiről szóló 102/2011. (VI.29.) Korm. rendeletben meghatározott állapota okán súlyos mozgáskorlátozottnak minősül, és ezt aényt az ott meghatározott orvosi szakvélemény, szakhatósági állásfoglalás, igazolás, hatósági határozat másolatával igazolja.
14. Az adómértékek és mentességek megállapításához, az e §-ban meghatározott értelmező rendelkezéseket kell figyelembe venni. Értelmező rendelkezés hiányában az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett vagy feltüntetésre váró megnevezés, ezek hiányában pedig az építésügyi hatóság által kiadott okirat szerinti megnevezés az irányadó.

### 3. §

(1) Az adó alapja az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete. Teremgarázs esetén az összes hasznos alapterületnek a tulajdonos tulajdoni hányadára jutó része képezi az adó alapját. Az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanokra fel nem osztott közös tulajdonú építmények esetén az adó alapja az egyes önálló rendeltetési egységek egységenkénti hasznos alapterülete.

(2) Az adó mértéke:

- a) Lakásra 850 Ft/m<sup>2</sup>/év;
- b) Üdülőre 250 Ft/m<sup>2</sup>/év.
- c) Garázsra, gépjárműtárolóra, valamint a lakáshoz, üdülőhöz tartozó gépjárműtárolóra
  - ca) legfeljebb 200 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 250 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - cb) 200 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű építmény esetén 350 Ft/m<sup>2</sup>/év.
- d) Irodának és műteremnek minősülő kereskedelmi egységre
  - da) legfeljebb 100 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 600 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - db) 100 m<sup>2</sup>-t meghaladó, legfeljebb 200 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 900 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - dc) 200 m<sup>2</sup>-t meghaladó, legfeljebb 500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 1.400 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - dd) 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű építmény esetén 1.650 Ft/m<sup>2</sup>/év.
- e) A d) pont hatálya alá nem tartozó kereskedelmi egységre, valamint szállásépületre
  - ea) legfeljebb 50 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 350 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - eb) 50 m<sup>2</sup>-t meghaladó, legfeljebb 150 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 400 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - ec) 150 m<sup>2</sup>-t meghaladó, legfeljebb 500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 900 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - ed) 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó, legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 1.100 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - ee) 1.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű építmény esetén 1.300 Ft/m<sup>2</sup>/év.

- f) A b)-e) pontba nem tartozó nem lakáscélú épületre
- fa) legfeljebb 50 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 350 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - fb) 50 m<sup>2</sup>-t meghaladó, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 450 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - fc) 100 m<sup>2</sup>-t meghaladó, legfeljebb 200 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 700 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - fd) 200 m<sup>2</sup>-t meghaladó, legfeljebb 500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 800 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - fe) 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó, legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 850 Ft/m<sup>2</sup>/év,
  - ff) 1.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű építmény esetén 1.000 Ft/m<sup>2</sup>/év.

(3) A lakás, a kiegészítő helyiség, a melléképület, melléképületrész, a garázs, gépjárműtároló üzleti célú használata esetén az adó meghatározása a tényleges használati mód alapján, az ahhoz kapcsolódó adómértékkel történik.

(4) Amennyiben az épület – az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanokra fel nem osztott közös tulajdonú építmények kivételével – szerkezetileg különálló egységekből áll, és az egyes egységek külön bejárattal rendelkeznek, az egyes egységek esetén a (2) bekezdésben meghatározott adómértékek közül az adott egység használatának megfelelőt kell alkalmazni.

#### 4. §

(1) Mentés az adó alól

- a) a magánszemély tulajdonos lakása és az ahhoz tartozó kiegészítő helyiség,
- b) a magánszemély tulajdonában lévő, 5 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meg nem haladó melléképület, melléképületrész,
- c) a többlakásos lakóépületben – az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként fel nem tüntetett - az osztatlan közös tulajdonban lévő, valamint a társasház, lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatú helyiségek, területek,
- d) a gépjárműtároló, garázs, melyben annak súlyos mozgáskorlátozott magánszemély tulajdonosa a gépjárművét tárolja.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés a)-c) pontja szerinti épület, épületrész nem kizárólag magánszemély tulajdonában áll, úgy a mentesség csak a magánszemély tulajdoni illetőségére vonatkozik.

(3) Az (1) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott adómentesség nem vehető igénybe arra az épületre, épületrészre, mely magánszemély vagyoni értékű jogával terhelt, azonban az ingatlan-nyilvántartás szerint nem magánszemély tulajdonában van.

(4) Az (1) bekezdés a)-d) pontjaiban rögzített épületre, épületrészre (a továbbiakban: építmény) az adómentesség nem terjed ki az építmény üzleti célú használata esetén. A mentesség további feltétele, hogy az építmény sem egészben, sem részben egyéb szálláshely-szolgáltatás céljára nem hasznosított.

(5) Amennyiben az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott épület, épületrész (a továbbiakban: építmény) hasznos alapterülete meghaladja az 5 m<sup>2</sup>-t, akkor az adófizetési kötelezettség az építmény teljes hasznos alapterülete után áll fenn.

(6) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti adómentesség nem vehető igénybe, ha a közös használatú helyisége(ke)t, területe(ke)t a tulajdonos jövedelemszerzés érdekében, vagy bérbeadás útján hasznosítja.

(7) Az (1) bekezdés d) pontjában foglalt feltételeknek megfelelő adóalany vonatkozásában a mentesség a mozgáskorlátozott tulajdonos tulajdoni hányada arányában érvényesíthető. Abban az esetben, ha a mozgáskorlátozott személy több gépjárműtárolónak, garázsnak is tulajdonosa, a mentesség csak a legkisebb hasznos alapterületűre vehető igénybe.

(8) Az (1) bekezdés a)-c) pontja szerinti mentesség alanyát a mentességet megalapozó adótárgy vonatkozásában adatbejelentési kötelezettség nem terheli.

#### **5. §**

Hatályát veszti az építményadóról szóló 29/2016. (XI. 18.) önkormányzati rendelet.

#### **6. §**

Ez a rendelet 2023. január 1-jén lép hatályba.

**Pintér Tamás**  
polgármester

**Dr. Molnár Attila**  
jegyző