



Balatonfüzfő Város Önkormányzata
8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-910
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

bal/297-30/2025.

JEGYZŐKÖNYV

Balatonfüzfő Város Önkormányzata

Képviselő-testületének

2025. november 25-én tartott

rendkívüli, nyilvános üléséről



Szám: 30/2025.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. november 25-én (kedden) 8 óra 6 perckor kezdődő, a Városháza „Kompolthy termében” tartott **rendkívüli, nyilvános ülésén.**

Jelen voltak:

Szanyi Szilvia	polgármester
Lajkó Frigyes Károly	alpolgármester
Jánka Anikó	képviselő
Győri Piroska	képviselő
Kerekes-Bakró Csongor	képviselő

Távol maradt:

Keil Norbert	képviselő
Harmath Gábor József	képviselő

Tanácskozási joggal résztvevők:

dr. Könczöl Gábor	jegyző
Bíróné Mészáros Kata	igazgatási csoportvezető
Flieghné Rimai Merita	gazdasági vezető

Jegyzőkönyvvezető: Vajda-Panyi Zsuzsanna titkársági ügyintéző

Lakosság részéről megjelent: 2 fő

Szanyi Szilvia polgármester köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy a Képviselő-testület **a hatályos SZMSZ szerint lett összehívva, létszáma 5 fő, a testület határozatképes, Harmath Gábor József képviselő és Keil Norbert képviselő előre jelezték, hogy nem tudnak részt venni az ülésen.**

A napirend rendkívüli ülésen történő tárgyalásának sürgősségi oka, hogy az adórendeletet előző év november hónapban lehet módosítani a következő év vonatkozásában.

Szavazásra bocsátotta a rendkívüli nyilvános ülés napirendjét, melyet a Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodó szavazat nélkül, egyhangúlag az alábbiak szerint elfogadott.

Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
236/2025. (11. 25.) képviselő-testületi határozata

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. november 25-i rendkívüli nyilvános ülésének napirendjét az alábbiak szerint állapítja meg:

1. A helyi adókról szóló önkormányzati rendelettervezet

Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: azonnal

Szanyi Szilvia polgármester a napirend tárgyalása előtt tájékoztatta Müllner-Somlai Zsuzsannát, hogy a Képviselő-testületi ülést a polgármester vezeti le. A megjelenteknek adhat szót, - de ez nem közmeghallgatás -, az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzata meghatározza, hogy hány percig tarthat a hozzászólás. Amennyiben a Képviselő-testület megszavazza, akkor egy hozzászólás erejéig majd megadja a szót, de többször nem.

Szavazásra bocsátotta Müllner-Somlai Zsuzsanna ülésen történő meghallgatását, - amit e-mailben is elküldött minden képviselőnek -, melyet a Képviselő-testület 4 igen szavazattal és 1 tartózkodó szavazattal, ellenszavazat nélkül egyhangúlag elfogadott.

Szanyi Szilvia kérte Müllner-Somlai Zsuzsannát, hogy foglalja össze 3 percben a mondanivalóját.

Rendkívüli nyilvános napirendek tárgyalása:

1. A helyi adókról szóló önkormányzati rendelettervezet

Jánka Anikó képviselő azt kérte, hogy dr. Könczöl Gábor jegyző ismertesse az előterjesztésben történt változtatásokat és foglalja össze a rendelet tervezetét.

dr. Könczöl Gábor jegyző elmondta, az előző előterjesztéshez képest a telekadóban történt változtatás. Egységes adómérték került megállapításra, 65 forint / m² / év mértékkel, ezen kívül kedvezményt kap az „a természetes személy adóalany lakás céljára szolgáló épülettel beépített telke, feltéve, hogy az adóalanynak a kedvezmény megállapítását megelőző teljes adóévben Fűzfőn volt a lakcím-nyilvántartásba bejegyzett lakóhelye, és az adóalanynak a kedvezmény megállapítását megelőző teljes adóévben nem volt másik településen lakcímnyilvántartásba bejegyzett tartózkodási helye”. Ezenkívül megmaradt a másik kedvezmény, ami a hatályos adórendeletben is szerepel, amely a térítésmentesen átadott telek, vagy telekrészre vonatkozik az átadás évében. A telekadó vonatkozásában az összes többi rendelkezés megszűnik, tehát megszűnik a 300 forint / m² adómérték és a korábbi kedvezmények is megszűnnek, tekintettel arra, hogy ezzel a 65 forint / m² / év mértékkel a magánszemélyek is jelentős kedvezményt kapnak a 300 forint / m²-hez képest.

Jánka Anikó képviselő elmondta, azt szeretné, ha a hatályos adórendelethez képest történt változtatásokat a teljes rendelet tervezetben ismertetné dr. Könczöl Gábor jegyző összefoglalva.

dr. Könczöl Gábor jegyző az adórendelet tervezet összefoglalásaként elmondta, építményadó vonatkozásában az adó mértéke egységesül. Korábban két adómérték volt, lakás- és üdülőingatlan esetében 1000 forint / m² / év, egyéb építmények esetében 900 forint / m² / év, ez egységesülne és 1000 forint / m² / év adómérték kerülne megállapításra. Ez a rendelet 1. paragrafusát érintő módosítás. A 2. paragrafusban számos megfogalmazásbéli módosítás történik, így a gépjárműtárolókhoz, - még mindig az építményadónál -, kapcsolódó adókedvezmény megfogalmazásában. A 2. § b) pontjában a változás az, hogy nem az lett kimondva, hogy egy gépjármű tárolására használt gépjárműtároló esetén kerül megállapításra az adókedvezmény, hanem gépjárműtároló legfeljebb 20 négyzetméterig kap adókedvezményt. Ennél az adókedvezménynél is ez a generális feltétel beépítésre került, mely szerint a

kedvezmény megállapításának a feltétele, hogy természetes személy, akinek a kedvezmény megállapítását megelőző adóévben Fűzfőn volt a lakcím nyilvántartásba bejegyzett lakóhelye, és a kedvezmény megállapítását megelőző teljes adóévben nem volt másik településen lakcímnyilvántartásba bejegyzett tartózkodási helye. A c) pontban szabályozott lakhatáshoz kapcsolódó mentesség továbbra is megállapításra kerül, azonban egyszerűsödik az eljárási szabály. Nem kell valamennyi közüzemi számla igazolást benyújtani az adóalanynak a kedvezmény megállapításához, hanem elegendő a hulladékszállítási közszolgáltatás számlákkal történő igazolása. A korábbi rendelet úgy fogalmazott, hogy a kedvezmény megállapításának a feltétele, hogy életvitelszerűen használja ezt az ingatlant egész évben folyamatosan, ezt igazolja közműszámlákkal, ezt az ingatlanát használja otthonául, családi élete helyszínéül, ebből az ingatlanból szervezi életét, rendszeresen indul munkába, vagy oktatási intézménybe, és ide ér haza, és nincs másik olyan lakóingatlana, amelyet életvitelszerűen használna. Ezek a rendelkezések kerülnének törlésre, és az előbb idézett generálklauzúával kerülne kiváltásra, mely szerint, ha Fűzfőn van az előző egész évben a lakcímnyilvántartásba bejegyzett lakóhelye és másik településen nem volt tartózkodási helye. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 2025. július 25. napjától módosult, egy 6/A paragrafussal egészült ki, melyet felolvasott: „Az önkormányzat a rendeletében megállapított lakóhelyhez kapcsolódó kedvezménymentesség igénybevételének feltételeként írhatja elő a lakcímnyilvántartásba bejegyzett lakóhely vagy tartózkodási hely tényét. Az önkormányzat döntésétől függően az adóalany a lakóhelyhez kapcsolódó kedvezmény mentesség igénybevételére az előző bekezdés alapján előírt lakcímbejelentési feltétel teljesítésének hiányában is jogosulttá válik, ha hitelt érdemlően, így különösen saját nevére szóló közüzemi számlákkal igazolja, hogy a kedvezménymentesség tárgyát képező lakás ténylegesen, életvitelszerűen a lakóhelyéül szolgál. A törvény módosításához fűzött indokolás is felolvasásra került, amivel indokolttá vált a jogszerűsége ennek a rendeletnek. „A módosítás célja, hogy az önkormányzatok számára a helyi adókról szóló törvény lehetőséget biztosítson arra, hogy a lakóhelyhez kapcsolódó kedvezménymentesség igénybevételét az ellenkező bizonyításáig objektív, az önkormányzat számára könnyen ellenőrizhető feltételhez, nevezetesen az adóalany lakcímnyilvántartásba bejegyzett lakóhelyéhez vagy tartózkodási helyéhez köthesse”. Erre tekintettel tehát így módosulna a lakhatási kedvezmény igénybevétele, és kiegészül még egy feltétellel, hogy a lakás üzleti célt nem szolgál, és a lakás akkor szolgál üzleti célt, hogyha ebben a lakásban vállalkozó e minőségben nyereség, illetőleg jövedelemszerzésre irányuló tevékenységet végez. Eljárási szabályokkal kerül kiegészítésre a rendelet, ezekről az adóalany az adatbejelentése alkalmával nyilatkozik, csatolja az alátámasztó iratokat és számlamásolatokat. A helyi adó, nem hivatalból megállapított adó, - hanem mint a személyi jövedelemadónál is, önadózás van -, az adóalany jelenti be az adatait és ez alapján történik az adó megállapítása. Ugyanakkor, mivel itt egy objektív feltétel ellenőrzéséről van szó, belekerül a rendeletbe az, hogy az adóhatóság jogosult a tényállás tisztázásához elengedhetetlenül szükséges személyes adatok megismerésére és kezelésére. Ezt egyébként az adóigazgatási eljárásról szóló törvény tartalmazza is. Egy technikai szabállyal is kiegészül a rendelet, ami a jogalkalmazás során merült fel, hogy mi van akkor, ha az adóalany életvitelszerű itt lakása, - az új rendszer szerint lakóhelye -, év közben változik meg úgy, hogy Fűzfőn belül létesít új lakóhelyet, nem másik településre költözik. Ezért egy könnyítő szabály került beültetésre, mely szerint, ha nem volt másik településen tartózkodási helye, és Fűzfőn belül létesített lakóhelyet, akkor elegendő igazolni azt, mert nem tudja egész évre a hulladékszállítási számlákat hozni a régi és az új ingatlanra is, ezért elég lenne az új ingatlanra hulladékszállítási közszolgáltatási szerződést kötésének igazolása.

Szanyi Szilvia polgármester megkérdezte, hogy van-e változás abban a kitételben, hogy akinek máshol van ideiglenes bejelentett lakcíme, kap-e kedvezményt a bejelentett állandó lakására, a hatályos rendelet szerint.

dr. Könczöl Gábor jegyző válaszul elmondta, a hatályos rendelet szerint, a lakhatáshoz való kedvezménynek kizáró oka volt, hogy a magánszemély adózó nem rendelkezik másik olyan ingatlannal, melyet életvitelszerűen használ. A tartózkodási hely fogalmát a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény az alábbiak szerint határozza meg. „A polgár tartózkodási helye: annak a lakásnak a címe, ahol a polgár - a lakóhely-változtatás szándéka nélkül - 3 hónapnál hosszabb ideig tartózkodik.” Ez azt jelenti, hogy ott életvitelszerűen él, minimum 3 hónapot. Ezért tehát eddig sem került megállapításra ez a kedvezmény.

Szanyi Szilvia polgármester megkérdezte, ha valakinél megállapításra került és nem nyilatkozott arról, hogy neki máshol is van ideiglenes lakcíme, - vagy közben történt ez meg -, akkor neki visszamenőlegesen is be kellene fizetnie.

dr. Könczöl Gábor jegyző elmondta, így van.

Az adórendelet tervezet további ismertetéseként elmondta, meghatározásra került a természetes személy adóalany fogalma, és ezzel a végére ért, az építményadóban történt változtatásoknak. A helyi iparüzési adóban egy tartalmi változás történt, hogy az a mentesség, amit a háziorvos, védőnő vállalkozó kapott, eltörlésre kerülne, illetve a de minimis Európai Unió rendelkezésnek megfelelő szabályozás is kivezetésre kerülne a rendeletből. Idegenforgalmi adó esetében a mérték 500 forint/fő/vendégéjszakáról 600 forintra emelkedne. Telekadó vonatkozásában kiegészítésül elmondta milyen kedvezmények szűnnek meg azzal, hogy az adómérték így a magánszemélyek vonatkozásában jelentős mértékben lecsökken. Az egyik az úgynevezett nagyobb méretű beépített földrészlethez kapcsolódó kedvezmény, ami úgy fogalmazódott, hogy „ha a beépített földrészlethez tartozó telek beépítetlen része nem haladja meg a településrendezési tervében az adott övezetre meghatározó telekméret kétszeresét, és ezt meghaladó földrészlethez új beépíthető telek nem alakítható ki”. A másik pedig az új lakóház építésére alkalmas telek, „amennyiben a vagyonszerző a szerződésnek az illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházzal építi be”. Volt még a vállalkozónak nem minősülő magánszemélyeknek egy általános 50 százalékos adókedvezménye is. Ezek a módosítások az előterjesztés szerint a hatályos adórendeletre képest.

Lajkó Frigyes alpolgármester megkérte jegyző urat a környező települések (Balatonalmádi, Balatonkenese) adómértékeinek ismertetésére.

dr. Könczöl Gábor jegyző elmondta, a hatályos adómértékeket tudja ismertetni. Beszért a környező települések jegyzőivel, de még nem tudták megmondani, hogy milyen mértékű emelést terveznek a következő évre.

Szanyi Szilvia polgármester tájékoztatásul ismertette a környező települések hatályos adómértékeit, a következőképpen:

Balatonkenesén építményadó I. övezet – a Balaton partvonalától a vasútvonallal bezárólag: 1000 Ft/m²/év, II. övezet – a vasútvonaltól ÉK-re fekvő városrész a belterület határáig: 600 Ft/m²/év, III. övezet – külterület és az igazolhatóan önhibájukon kívül közművel el nem látható területeken: 500 Ft/m²/év. A vállalkozónak minősülő adóalany esetében egységesen 1000 Ft/m²/év. Mentés az, akinek január elsején magánszemély tulajdonában álló, életvitelszerűen lakott, lakhatási célt szolgáló építmények esetében. Az építmény 25 m² feletti területrészt, amennyiben a lakás kizárólag a tulajdonos és közeli hozzátartozója lakhatását szolgálja. Mentés az adó alól pl. a lakáshoz tartozó garázs, borospince, műemléképület. A telekadónál 3 övezet van, I. övezet – a Balaton partvonalától a vasútvonallal bezárólag 115 Ft/m²/év, II. övezet – a vasútvonaltól ÉK-re fekvő városrész a belterület határáig 80 Ft/m²/év, III. övezet – külterület és az igazolhatóan önhibájukon kívül közművel el nem látható területeken 50 Ft/m²/év. Vállalkozónak minősülő adóalany esetében egységesen 115 Ft/m²/év.

Mentes az adó alól a legalább 25 m² hasznos alapterülettel rendelkező építményhez tartozó telekrész 5000 m²-ig. Az idegenforgalmi adó 500 forint, és a helyi iparüzési adó alapja az adóalap 1,9 %-a.

Balatonalmádi esetében az építményadó tekintetében a vállalkozók nem kaphatnak semmilyen fajta kedvezményt, a magánszemélyeknél 40 m²-ig mindenkinek kell fizetnie, a 40 m² feletti területrészből személyenként 25 m² állandó lakosonként kedvezményesek, és a 70 év felettieknek, akik legalább 5 éve ott élnek, azoknak nem kell fizetniük. A mentesség is csak azoknak jár a 25 m² fölött, akik legalább 5 éve ott élnek a településen. Gyermek születésekor a mentesség a születés következő évtől jár, egyébként az adó mértéke 1250 forint / m². Az I. övezetben 1700 forint / m², ez a Balaton-partvonal alatt van, a II. övezetben 1250 forint / m². A kereskedelmi egységek, szállásépületek és az egyéb nem lakás céljára szolgáló – garázsok, gépjárműtárolók kivételével – építmények után az adó évi mértéke: a 200 m²-t meg nem haladó hasznos alapterületű építmény esetében 1250 Ft/m², a 201-650 m² hasznos alapterületű építmény esetében 1700 Ft/m², a 650 m²-t meghaladó hasznos alapterületű építmények esetében 2000 Ft/m². Az adóból 950 Ft/m² adókedvezmény illeti meg a vállalkozónak nem minősülő magánszemély tulajdonában lévő lakás céljára használt lakásokat a hozzátartozó garázsokkal, gépjárműtárolókkal együtt. A telekadó Almádiban az I. övezetben 365 forint / m², a II. övezetben a 7000 m² területet meghaladó telkeknél 500 forint / m², a 7000 m² területet meg nem haladó telkek esetében 200 forint / m², és ebbe az övezetbe tartoznak, amik az egyesbe nem tartoznak. 50 százalékos kedvezményt kaphat az, akinek nincs villamos energia, ivóvíz vagy szennyvízcsatorna hálózat kiépítve az ingatlanja mellett. További kedvezményt is csak akkor kap, ha csak egy telke van. Az idegenforgalmi adó 710 forint, az iparüzési adó évi mértéke az adóalap 2 %-a.

Megkérdezte, hogy van-e kérdés, vélemény?

Megállapította, hogy nincs.

Megadta a szót Müllner-Somlai Zsuzsannának, felhívta a figyelmét, hogy nem közmeghallgatáson van, elmondhatja, amit szeretne, de a Képviselő-testület nem fog vitatkozni vele, csak meghallgatja.

Müllner-Somlai Zsuzsanna helyi lakos elmondta, a helyi adórendelet módosítása miatt szeretné felhívni a figyelmet, mint helyi lakos, itt az állandó lakcíme, itt él életvitelszerűen, de munkája máshova köti. Felolvasta, hogy mely törvényeket sért a tervezett rendelet, az idő rövidsége miatt cikkelyek nélkül, mely így hangzott: „Az Alaptörvényt, a törvényt az egészségügyről, korlátozza a szabad orvos és védőnő választás jogát. Sérti a gyermek óvodai elhelyezésének szabad választását, különösen, ha a gyermek munkahely miatt jár máshol óvodába. Sérti a helyi adókra az adómentesség feltételeit megszabó törvényt, ugyanis kiírhatja, előírhatja, hogy helyi lakos legyek, előírhat bármit, de nem írhatja elő, hogy mi ne legyek. Ez nagyon fontos kitétele. A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvényt is sérti. A tervezet aránytalanul használja a lakcím adatokat, kizárva a valós élethelyzetből adódó jogosultságokat. Sérti a törvény a helyi önkormányzatokról szóló törvényt. Az önkormányzat csak törvényességi keretek között alkothat rendeletet. Tehát az intézkedés aránytalan, ezt hangsúlyozom, aránytalan, főleg az én esetemben. Biztos vannak más esetek is, mint megtudtam, csak nem mernek eljönni. Tehát jogsértő a gyermek óvodába járása, például, ha munkahelyi kötelezettség miatt máshol történik. A védőnőhöz például évente egyszer megyünk, semmit nem biztosít a tervezet elfogadása, pert vonhat maga után, amelyek költségét a városnak, tehát nekünk helyi lakosoknak kell majd viselni, úgy, mint más elvesztett perek esetén. Idén is volt más ügyben is, hasonlóan is. Kérem a rendelet azonnali felülvizsgálatát a jogsértés és a felesleges kiadások elkerülése érdekében.” Elmondta, a panaszt benyújtotta, minden megfelelő fórumon. Próbálkozott a balatonfüzfői önkormányzatnál is

bővebb tájékoztatást és esetleges módosítást elkérni. Javasolta, hogy egészítsék ki a rendeletet azzal, hogy nyilatkozhasson a helyi lakos arról, hogy ez a tartózkodási helye, a nyomozást meg folytassa le az adóhatóság, ha szükséges, nem az önkormányzat. Elmondta, a szomszédok megfigyelésén alapuló megjegyzést, ha még egyszer írásban a polgármester megteszi, akkor beperli az ügyvédje.

Szanyi Szilvia polgármester elmondta, újból tájékoztatja Müllner-Somlai Zsuzsannát arról, - amit le is írt -, a védőnőt, nem a szülő dönti el, hanem az, hogy a gyermek életvitelszerűen hol él.

Müllner-Somlai Zsuzsanna helyi lakos elmondta, ez nem így van.

Szanyi Szilvia polgármester elmondta, ez nem vita, ez nem közmeghallgatás, itt nem vitatkoznak. Meghallgatták, amit elszeretett volna mondani, az írásban elküldött megkeresésére jegyző úr válaszolni fog, többször nem ad felszólalásra lehetőséget, és megkérte, hogy üljön át a hallgatósági részre.

A védőnővel kapcsolatban elmondta, ha Müllner-Somlai Zsuzsanna kívánja, akkor írnak egy olyan nyilatkozatot, ami megfelel a mostani jogszabályoknak és ezzel tájékoztatni fogják, hogy milyen alapon és hogyan dől el, hogy melyik védőnő, melyik ingatlanba fogja látogatni a gyermekeket. Tehát ha a védőnő többször is kimegy az ingatlanhoz és nem tartózkodnak ott, akkor szól annak a hatóságnak, akivel fel kell venni a családnak a kapcsolatot, és azt a védőnőt fogják kiküldeni, ahol életvitelszerűen élnek, és ahol életvitelszerűen él a gyermek. Megkérte dr. Könczöl Gábor jegyzőt válaszoljon a megkeresésére.

dr. Könczöl Gábor jegyző elmondta, amennyiben a Képviselő-testület jogalkotói szándéka az, hogy a lakhatási kedvezményt a lakosok tényleges egész éves életvitelszerű itt lakás esetén kapják meg, akkor álláspontja szerint jogszerűen megteheti, hogy a más településen való tartózkodási hely fennállásának tényét, mely ténylegesen, - tehát legalább 3 hónapos más településen való életvitelszerű tartózkodást jelent -, kizárja.

Az önkormányzat a rendeletét, amikor megalkotja és kihirdeti, az a Kormányhivatalhoz megy törvényességi ellenőrzésre. Amennyiben a Kormányhivatal azzal nem ért egyet, akkor pert indít az önkormányzat ellen, ha törvényességi felhívás keretében nem módosítja. Előzetesen egyeztetett a Kormányhivatallal informálisan, egyetértenek az álláspontunkkal. Az ügyfél közvetlenül az adórendelettel kapcsolatosan pert kezdeményezhet, de a saját ügyében a kiszabott adóhatározattal szemben fellebbezéssel élhet, tehát jogorvoslata van. A másodfok a Kormányhivatal, ha a Kormányhivatal döntésével sem ért egyet, akkor pedig közigazgatási pert kezdeményezhet.

Szanyi Szilvia polgármester Megkérdezte, hogy van-e kérdés, vélemény?
Megállapította, hogy nincs.

Tájékoztatásul elmondta, Balatonfüzfő esetében az építményadóval kapcsolatban a változás az, hogy 900 forintról 1000 forintra emelkedett az adómérték, az idegenforgalmi adóval kapcsolatban a változás az, hogy 500 forintról 600 forintra emelkedett az adómérték. A telekadó esetében tulajdonképpen kedvezmény történt, aminek az oka az az volt, hogy most 300 forint lenne minden vállalkozó számára az új adó. Ebben az esetben azok a vállalkozások, akiknek nagyobb ingatlanjuk van, több millió forintot fizetnének és így ellehetetlenülne a működésük. A Képviselő-testület azt a javaslatot vizsgálta meg, hogy mi van abban az esetben, ha egységes adót vezetne be, ebben az esetben megvizsgálták, hogy azok, akik eddig sem lakás, sem nem lakáscélú épület nem építhető az adómérték, 85 forint volt, - ezek a nadrágszj telkek -, ha 65 forintra csökkennek akkor mekkora a kiesés. Illetve megnézték, hogy a társas vállalkozásoknál, akiknek eddig kedvezményes 45 forint volt az adó mértéke, most 65 forintra emelkedik, - de

nem 300 forintra, mint amennyit az előírás szerint kellene fizetniük -, így mennyit változott az adó mértéke. Illetve azt vizsgálták, hogy azokban az esetekben, ahol 50 százalékos adómérték volt a 300 forintból, így ők is a 150 forint helyett 65 forintot fizetnének, hogy ez az önkormányzat számára adókiesést vagy adótöbbletet okoz-e. Mivel nem okoz összességében hatalmas nagy, - a vállalkozói ingatlanok miatt -, adókiesést, ezt megvizsgálta a Képviselő-testület, erről fognak dönteni. Még egy hibája volt a régi rendeletnek, - amit 2014-ben Kontics Mónika, mint a bizottság elnöke készített elő a bizottsági tagokkal -, ami Almádiban is meg van említve, hogy azok, akiknek vállalkozásuk van, nem kaphattak kedvezményt. Ez azt jelentette, hogy ha valaki villanyszerelőként vállalkozó, akkor hiába nem helyben vállalkozott, és hiába lakásként használta az ingatlant a gyermekszobától a konyháig, nem kaphatott kedvezményt, míg ugyanez a villanyszerelő, ha alkalmazott volt, akkor megkaphatta. Ezért döntöttek úgy, hogy mindenki számára igazságos legyen és valóban annak az ingatlannak a használatát adóztassák meg. Ezzel kizárják azokat a nyaraló tulajdonosokat is, akik nyaralóként használták az ingatlant, de az adó elkerülése miatt jelentkeztek be állandó lakosnak az ingatlanba. Sok esetben befektetésként vásárolták meg és egész nyáron ki volt adva az ingatlan. Ugyanúgy megmaradt, ami egyébként is benne volt a rendeletben, hogy akinek máshol is van tulajdona, és ott be van jelentkezve ideiglenes lakcímmre, ők ne kaphassák meg a kedvezményt. Az önkormányzat adhat kedvezményt, ő döntheti el, hogy kinek ad kedvezményt, és ez nem azt jelenti, hogy jár, hanem azt jelenti, hogy azokat a lakosokat, akik helybe vannak, akik valóban itt élnek, akik használják a helyi óvodát, akik használják a helyi iskolát, akik hozzájárulnak az életvitelükkel a település egyéb más dolgaihoz is, ők kaphassanak kedvezményt.

Megkérdezte, hogy a Képviselő-testület részéről van-e kérdés, vélemény?
Megállapította, hogy nincs.

Szanyi Szilvia polgármester szavazásra bocsátotta a rendelettervezetet. A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodó szavazat nélkül, egyhangúlag támogatta:

Név:		Igen:	Nem:	Tartózkodó:
Szanyi Szilvia	polgármester	igen	-	-
Lajkó Frigyes Károly	alpolgármester	igen	-	-
Jánka Anikó	képviselő	igen	-	-
Győri Piroska	képviselő	igen	-	-
Kerekes-Bakró Csongor	képviselő	igen	-	-
Összesen:		5 igen	0 nem	0 tartózkodó

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
25/2025. (XI. 25.) önkormányzati rendelete
a helyi adókról**

Az önkormányzati rendelet a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

Szanyi Szilvia polgármester több napirendi pont nem lévén, megköszönte az együttműködést és 8 óra 43 perckor berekesztette a nyilvános ülést.


Szanyi Szilvia
polgármester



k.m.f.


dr. Kónczöl Gábor
jegyző





Balatonfűzfő Város Önkormányzata

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-912

e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

25/2025. (XI. 25.)

Önkormányzati Rendelet

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
25/2025. (XI. 25.) önkormányzati rendelete
a helyi adókról

[1] Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a bevezetett helyi adók módosítása érdekében,

[2] a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Építményadó

1. §

(1) Az adó alapja az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete.

(2) Az adó mértéke: 1000,-Ft/m²/év

2. §

(1) A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 13. §-ában foglaltakon kívül mentes az adó alól:

- a) A súlyos mozgáskorlátozott személy szállítására szolgáló egy gépjármű tárolására használt gépjárműtároló, amennyiben a súlyos mozgáskorlátozott személy, vagy az őt rendszeresen szállító, vele legalább egy éve közös háztartásban élő – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti – közeli hozzátartozójának, élettársának vagy szerződés alapján tartásra kötelezett személynek, mint adóalanynak tulajdonában áll. Súlyos mozgáskorlátozott személy: aki súlyos mozgáskorlátozottak közlekedési kedvezményeinek rendszeréről szóló jogszabályban meghatározott állapota miatt súlyos mozgáskorlátozottnak minősül, és ezt a tényt az ott meghatározott orvosi szakvélemény igazolja.
- b) Gépjárműtároló legfeljebb 20 m²-ig, amennyiben a gépjárműtároló tulajdonosa vagy hasznélvezője 65 év feletti természetes személy, feltéve, hogy az adóalanynak a kedvezmény megállapítását megelőző teljes adóévben Balatonfüzfőn volt a lakcímnnyilvántartásba bejegyzett lakóhelye, és az adóalanynak a kedvezmény megállapítását megelőző teljes adóévben nem volt másik településen lakcímnnyilvántartásba bejegyzett tartózkodási helye.
- c) Természetes személy tulajdonát képező lakás, ha azt a természetes személy adóalany az év 12 hónapjában az alábbiak szerint életvitelszerűen használja, és azt az alábbiak szerint igazolja (a rendeletben: lakhatáshoz kapcsolódó mentesség):
 - ca) ezen adótárgyként bejelentett lakás vonatkozásában a lakhatáshoz kapcsolódó mentesség megállapítását megelőző teljes adóévben hulladékszállítási közszolgáltatást vett igénybe, és ezt számlamásolatokkal igazolja, és a közüzemi számlákon levelezési címként is lakásának címe szerepel,
 - cb) az adótárgy az adóalany lakcímnnyilvántartásba bejegyzett lakóhelye volt a lakhatáshoz kapcsolódó mentesség megállapítását megelőző teljes adóévben,
 - cc) az adóalanynak a lakhatáshoz kapcsolódó mentesség megállapítását megelőző teljes adóévben nem volt másik ingatlanban lakcímnnyilvántartásba bejegyzett tartózkodási helye, és
 - cd) a lakás üzleti célt nem szolgál.

(2) Természetes személy adóalany: e rendelet tekintetében természetes személy adóalanynak minősül a Htv. 52. § 7. pontja alapján természetes személyként bejegyzett adóalany.

(3) A rendelet alkalmazásában üzleti célt szolgáló lakás az a lakásnak minősülő épület, vagy lakásban lévő épületrész, melyben a Htv. 52. § 26. pontja szerinti vállalkozó e minőségben nyereség-, illetőleg jövedelemszerzésre irányuló tevékenységet végez.

(4) Az adóalany az (1) bekezdés c) pontjában foglalt feltételekről az adatbejelentése alkalmával nyilatkozik, nyilatkozatához csatolja, az azt alátámasztó iratokat, számlamásolatokat. Az adóhatóság jogosult a tényállás tisztázásához elengedhetetlenül szükséges személyes adatok megismerésére és kezelésére.

(5) Az adóalany részére lakhatáshoz kapcsolódó mentesség akkor is megállapítható, ha a rendelet (1) bekezdés cb) pontjában foglalt feltétel az adóévet megelőző teljes adóévben azért nem állt fenn, mert lakóhelye Balatonfüzfőn belül változott meg, és új lakóhelyén az (1) bekezdés cc) és cd) pontjaiban foglalt feltételek egyébként fennállnak azzal, hogy az új lakóhelyére vonatkozóan elegendő igazolnia, hogy hulladékszállítási közszolgáltatásra éves szerződést kötött, és azt igénybe vette.

(6) A rendelet (1) bekezdés ca) pontjában foglalt feltétel teljesülését a társasházi lakást életvitelszerűen használó adóalany a társasházi közös költség megfizetésének tényével is igazolhatja.

3. §

Az a használatbavételi engedéllyel rendelkező természetes személy adóalany, akinek az ingatlana villany, vezetékes ivóvíz és legalább murvázott felületű út közművek valamelyikével ellátatlan, igazolás alapján 50 %-os adókedvezményben részesül.

2. Helyi iparűzési adó

4. §

Iparűzési tevékenység esetén az adó évi mértéke a Htv. szerinti adóalap 2 %-a.

5. §

Mentes az iparűzési adó megfizetése alól az a vállalkozó, akinek/amelynek a Htv. 39. § (1) bekezdés, a 39/A. § vagy 39/B. § alapján számított (vállalkozási szintű) adóalapja nem haladja meg az 1 millió forintot.

3. Idegenforgalmi adó

6. §

Az adó mértéke: személyenként és vendégéjszakánként 600,- Ft.

7. §

A Htv. 31. §-ában foglaltakon kívül mentes az adó alól

- a) aki az önkormányzat illetékességi területén lévő lakás tulajdonosa vagy bérelője, a tulajdonos vagy bérelő Ptk. szerinti hozzátartozója,
- b) a fogyatékos személyek jogairól és esélyegyenlőségük biztosításáról szóló törvényben meghatározott fogyatékos személy, és - amennyiben a fogyatékos személy állandó ellátást, felügyeletet igényel - annak gondozója.

8. §

A törvényben meghatározott adómentesség igénybevétele esetén annak feltételeit utólag ellenőrizhető módon igazolni kell. Munkavégzés miatt igénybe vett adómentesség esetén a vendégnyilvántartás mellé csatolni kell a munkáltató cég igazolását, mely tartalmazza a Htv-ben meghatározott adómentesség feltételeit, ennek hiányában az adót meg kell fizetni.

4. Telekadó

9. §

(1) Az adó alapja a telek négyzetméterben számított területe.

(2) Az adó mértéke: 65,-Ft/m²/év.

10. §

A Htv. 19. §-ában foglaltakon kívül mentes az adó alól:

- a) a természetes személy adóalany lakás céljára szolgáló épülettel beépített telke, feltéve, hogy az adóalanynak a kedvezmény megállapítását megelőző teljes adóévben Balatonfüzfőn volt a lakcímnnyilvántartásba bejegyzett lakóhelye, és az adóalanynak a kedvezmény megállapítását megelőző teljes adóévben nem volt másik településen lakcímnnyilvántartásba bejegyzett tartózkodási helye,
- b) a természetes személy által Balatonfüzfő Város Önkormányzata részére térítésmentesen átadott telek vagy telekrész az átadás évében.

11. §

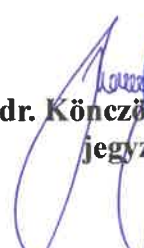
Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

12. §

Hatályát veszti a helyi adókról szóló 13/2014. (IX. 30.) önkormányzati rendelet.

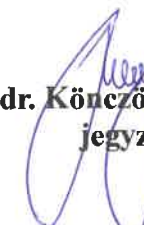

Szanyi Szilvia
polgármester




dr. Könczöl Gábor
jegyző



Kihirdetve:
Balatonfüzfő, 2025. november 25.


dr. Könczöl Gábor
jegyző



Végső előterjesztői indokolás

A Htv 1. § (1) bekezdése szerint: „E törvény felhatalmazása és rendelkezései szerint a települési (községi, városi, fővárosi és kerületi) önkormányzat képviselő-testülete (a továbbiakban együtt: önkormányzat) rendelettel az önkormányzat illetékességi területén helyi adókat (a továbbiakban: adót), valamint települési adókat vezethet be”. A Htv 6. §-a szerint: Az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy:

- a) a Htv 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 biztosítékaul 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.

Ezen felhatalmazás alapján kerül az önkormányzati rendelet megalkotásra.

ÉPÍTMÉNYADÓHOZ:

Az 1.§-hoz: Megállapításra kerül az építményadó adó alapja, és annak mértéke. A lakás és üdülő ingatlanra és az egyéb építményekre vonatkozóan megállapított eltérő adómérték megszűnik, az adó mértéke egységesen a lakásra és üdülőre megállapított adómértékben kerül megállapításra, mely adómérték nem emelkedik. Az egyéb építmények adómértéke 900,-Ft/m²-ről 1000,-Ft/m²-re emelkedik.

2.§ (1) bekezdéséhez: Megállapításra kerülnek az építményadó esetén alkalmazható kedvezmények.

- a) ponthoz: a súlyos mozgáskorlátozott személy szállítására szolgáló egy gépjármű tárolására használt gépjárműtárolóhoz kapcsolódó kedvezményt állapítja meg, mely nem változik.
- b) ponthoz: a gépjárműtárolóhoz kapcsolódó kedvezményt állapítja meg, mely annyiban módosul, hogy a kedvezmény legfeljebb 20 m²-ig állapítható meg, függetlenül attól, hogy azt az adóalany hány gépjármű tárolására használja.
- c) ponthoz, (2), (3), (5) és (6) bekezdésekhez: a lakhatáshoz kötődő kedvezmény megállapításának feltételei megmaradnak, de egyszerűsödnek:

- elegendő lesz csak egyetlen közüzemi számlát (hulladékszállítási közszolgáltatás) igazolni egy teljes évben (az adóévet megelőző adóévben) annak érdekében, hogy a kedvezmény megállapításra kerüljön,

- feltétel lesz, hogy az adótárgyban lakóhellyel rendelkezzen az adóalany és ne legyen máshol tartózkodási helye,

- a lakás ne szolgáljon üzleti célt, ennek érdekében a rendelet meghatározza ennek fogalmát a (3) bekezdésben.

(5) bekezdéshez: amennyiben a kedvezményben részesülő adóalany lakóhelye a településen belül változik meg a kedvezmény további megállapítása érdekében elegendő az egyéb feltételeken túl a hulladékszállítási közszolgáltatásra vonatkozó éves szerződés megkötésének igazolása, és annak igénybevétele.

(4) és (6) bekezdésekhez: a lakhatáshoz kapcsolódó kedvezmény megállapításhoz rendel eljárási szabályokat.

3.§-hoz: a közművesítéssel nem rendelkező ingatlanhoz kapcsolódó kedvezmény állapítja meg.

IPARÚZÉSI ADÓHOZ:

4.§-hoz: megállapítja az adó mértékét, mely nem változik.

5.§-hoz: az 1 millió Ft-ot nem meghaladó adóalappal rendelkező vállalkozó részére adható kedvezményt állapítja meg, ez nem változik.

Az iparúzési adó vonatkozásban a háziorvos, védőnő vállalkozó részére megállapított mentesség (amennyiben annak adóalapja nem haladja meg az adóévben a 20 millió Ft-ot), és a csekély összegű támogatásra vonatkozó szabályozás hatályát veszti azáltal, hogy az önkormányzati rendelet megalkotásával egyidejűleg a helyi adókról szóló 13/2014. (IX.30.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

IDEGENFORGALMI ADÓHOZ:

6.§-hoz: megállapítja az adó mértékét. Az adó mértéke 500,-Ft-ról 600,-Ft-ra emelkedik, (személyenként és vendégéjszakánként). Az adó mérték emelkedése 20%-os.

7.§-hoz: adómentességet állapítja meg, ebben nem kerül sor módosításra a korábbi szabályozáshoz képest.

8.§-hoz: eljárási szabályt állapít meg, ebben nem kerül sor módosításra a korábbi szabályozáshoz képest.

TELEKADÓHOZ:

9.§-hoz:

(1) bekezdéshez: megállapítja az adó alapját.

(2) bekezdéshez: az adó mértékét egységesen 65,-Ft/m²/év összegben állapítja meg.

A vállalkozók esetében az adó mértéke 45,-Ft/m²/év összegről emelkedik. Az emelkedés mértéke 44%-os. Az adómérték emelését az indokolja, hogy az általános inflációt sem követő adó mérték változás részben kompenzálásra részben kerüljön. A KSH által közzétett adatok szerint 2020-tól

2024-ig az időszak kumulált inflációja 51,6%-os volt. Megállapítható az adó mértéke reálértékét nem tartotta, abból veszített.

Minden más esetben, azaz a magánszemélyek esetében az adó mértéke jelentősen csökken: 300,- Ft/m²/év, vagy 150 Ft/m²/év összegről (általános adómérték), illetve a be nem építhető telkek esetében a 85,-Ft/m²/év összegről.

10.§-hoz:

Átalakul a mentességek rendszere:

1. ponthoz: a természetes személy adóalany lakás céljára szolgáló épülettel beépített telke teljes mentességet kap, feltéve, hogy az adóalanynak a kedvezmény megállapítását megelőző teljes adóévben Balatonfűzfőn volt a lakcímnnyilvántartásba bejegyzett lakóhelye, és az adóalanynak a kedvezmény megállapítását megelőző teljes adóévben nem volt másik településen lakcímnnyilvántartásba bejegyzett tartózkodási helye.
2. az Önkormányzat részére térítésmentesen átadott telekre az az átadás évére vonatkozó mentesség változatlanul fennáll.

11.§-hoz: hatályba léptető rendelkezést tartalmaz. A rendelet 2026. január elsején lép hatályba. A rendeletet legkésőbb 2025. november 30-ig ki kell hirdetni annak érdekében, hogy az adóalanyok az adóterhet növelő módosítással kapcsolatosan időben értesülhessenek, és a módosítással kapcsolatosan arra készülhessenek, összhangban Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló törvény rendelkezéseinek megfelelően.

12.§-hoz: a helyi adókról szóló 13/2014. (IX.30.) önkormányzati rendelet egyidejűleg hatályát veszti.