

Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal

Jegyzőjétől

2700 Cegléd, Kossuth tér 1.

Levélcím: 2701 Cegléd, Pf.: 85.

Tel.: 06/53-511-400., Fax.: 06/53-511-406

Iktatószám: C/………/2025. Tárgy: Javaslat a 2026.évi adókoncepcióra

Előterjesztő: Dr. Diósgyőri Gitta címzetes főjegyző Melléklet: Kommunális adó bevételszámok

Szakmai előterjesztő: Mádi Csaba irodavezető

**ELŐTERJESZTÉS**

# Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének

# 2025. október 16-ai nyilvános ülésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az önkormányzat működési költségvetésének meghatározó eleme a helyi adóból származó közhatalmi bevételek, melyek az állami támogatással nem fedezett kötelezően ellátandó, és az önként vállalt feladatok finanszírozásának a forrása. Az elmúlt években a költségek folyamatosan növekedtek, köszönhetően a magas energiaáraknak, az infláció mértékének, és a minimálbér, ill. garantált bérminimum növelésének, ugyanakkor az állami támogatások csökkentek. A város adóerőképessége ugyan folyamatosan növekedett, ennek következménye azonban az, hogy az ún. szolidaritási hozzájárulás is folyamatosan növekedett annak bevezetése óta:

|  |  |
| --- | --- |
| **CVÖ szolidaritási hozzájárulás** | |
| **Év** | **Összeg** |
| 2021 | 164 036 751 Ft |
| 2022 | 120 288 675 Ft |
| 2023 | 220 676 102 Ft |
| 2024 | 447 202 083 Ft |
| 2024 | 587 183 382 Ft |

Ez idő alatt a helyi iparűzési adóból származó bevétel viszont nem mutatott jelentős emelkedést.

Mindezek azt eredményezték, hogy a kötelező önkormányzati feladatok ellátásához egyre nagyobb arányú saját forrást kell biztosítani, illetve az egyes önként vállalt feladatok ellátása, megvalósítása került veszélybe. Ez indokolta elsősorban a 2025. január 1-jétől történő helyi adók mértékének a növelését.

Az adóbevételből származó források az idei évben önkormányzatunk működésében 52 %-ban jelennek meg a költségek fedezeteként, ami 2024-ben még 59 % volt. Ugyanakkor a bevételi szinten 33 %-ot képviselnek az adóbevételek, mely arányt a jövőben növelni szükséges.

Mivel az önkormányzati feladatok finanszírozási rendszerében nem várható pozitív változás, ezért a feladatellátáshoz további biztos forrást kell tudni biztosítani, amely lehet újabb adómérték emelés, rendeletmódosítás, melyről javaslatomat az alábbiakban terjesztem a Képviselő-testület elé.

A helyi adókkal kapcsolatos döntéshozatalra a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban Htv.) lehetőséget biztosít, mely 6. §-ának rendelkezései alapján az Önkormányzat adómegállapítási joga a következőkre terjed ki:

* vagyoni típusú adót (építményadó, telekadó), kommunális jellegű adót, helyi iparűzési adót, vagy ezek valamelyikét bevezesse, hatályon kívül helyezze, módosítsa, azonban az évközi módosítás naptári éven belül nem súlyosbíthatja az adóalanyok adóterheit;
* meghatározza az adó bevezetésének időpontját és időtartamát;
* az adó mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan - az e törvényben meghatározott felső határokra - figyelemmel az adómaximumra – megállapítsa.
* a törvényben meghatározott mentességeket további mentességekkel, illetőleg a kedvezményeket további kedvezményekkel kibővítse;
* a Htv. és az adózás rendjéről szóló törvény keretei között a helyi adózás részletes szabályait meghatározza.

2025. évtől 30 %-os adómérték emelés történt a helyi adónemekben, amik összegszerűségükben továbbra is elmaradnak a környező, vagy hasonló települések adómértékeihez, illetve elmaradnak a meghatározott adómaximumoktól.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Adónem:** | **Htv. szerinti felső érték Adómaximum** | **Hatályos adómérték** |
| **Építményadó** (épület, épületrész után): | **1100 Ft/m2 2950,1 Ft/m2** | **780 Ft/m2** |
| **Telekadó:** | **200 Ft/m2 536,4 Ft/m2** | **-** |
| **Magánszemély kommunális adója:** | **17.000 Ft/adótárgy 45.592,6 Ft/adótárgy** | **6 500-13 000 Ft/m2** |
| **Idegenforgalmi adó** (tartózkodási idő után): | **300 Ft/ v.éj. 804,5 Ft/fő/v.éj.** | 1. **/ v.éj.** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Kommunális adó*** | | | ***Építményadó*** |
| **Cegléd** | **6 500 Ft/év** | | **13 000 Ft/év** | **780 Ft/m2/év** |
| Dabas | 8 500 Ft/év beépítetlen | | 17 000 Ft/év lakás,lakóház | 475 Ft/m2/év |
| Vác | 26 000 Ft/év | | | 1260 és 1420 Ft/m2/év |
| Szigetszentmiklós | - | | | 800-1 800 Ft/m2/év |
| Abony | 16 000 Ft/év lakás | 18 000 Ft/év bérlemény | | 900 Ft/m2/év |
| Baja | 7 500 – 25 000 Ft/év | | | 650 és 1 500 Ft/m2/év |
| Gödöllő | 15 000 Ft/év | 25 000 Ft/év | | 500-1750 Ft/m2/év |
| Vecsés | - | - | | 800 Ft/m2/év |
| Hatvan | 10 000-25 000 Ft/év | 800-1 800 Ft/év | |  |
| Mosonmagyaróvár | - | - | | 1 000 Ft/m2/év |

Az 2025. évi mértékemelés ellenére, hasonló vagy környező városokban továbbra is magasabb a megállapított adómérték.

Cegléd Város adóerőképessége évről évre növekszik, a gazdasági tevékenységet folytató társaságok, vállalkozások árbevétel növekedésének következtében. Ezzel együtt azonban az önkormányzat által fizetendő szolidaritási hozzájárulás is növekszik. (ld. fentebb).

2024. évről 2025. évre 140 millió forinttal nőtt a hozzájárulás mértéke, ami az idei évi mértékemelésből származó többlet adóbevétellel közel azonos összegű. 2026. évben tovább növekszik a fizetendő szolidaritási hozzájárulás összege.

A hatályos adómértékek módosítása során figyelembe kell venni a Htv. 7.§ g) pontjában foglaltakat, mely szerint annak meg kell felelni a helyi a sajátosságoknak, adóalanyok teherviselő képességének, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek. Ennek eleget téve a 2026. évre vonatkozó adókoncepcióban az alábbi adómértékek emelésére teszek javaslatot.

Építményadó esetében adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény), Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül. Ez alóli mentességet *az építményadóról szóló 28/2010. (XII.23.) számú önkormányzati rendelet 3.§ (1) bekezdés a)-e) pontjai -* <https://or.njt.hu/eli/731234/r/2010/28> -

fogalmaznak meg, ami alapján **Cegléd Városban az üzleti célt szolgáló építmények az adóköteles tárgyak. Ez azt jelenti, hogy elsődlegesen a vállalkozók, gazdasági tevékenységet folytató társaságok az adóalanyok, akik helyi iparűzési adó fizetés alá is esnek**.

A fentiekre való tekintettel javasolom **a jelenleg hatályos 780 Ft/m2 mértéket 950 Ft/m2-re emelni,** ami még mindig **a törvény által megengedett felső érték és az adómaximum alatt van**. Ez az emelés mintegy **85 millió forint többletet eredményezhet** az Építményadó bevételben. Költségként pedig, az elektronikus kapcsolattartás szabályainak betartása mellett 850-900 ezer forint összeg jelentkezik.

Megemelt adómérték összeggel elérhető többletbevétel:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Adóalap (m2)** | 505 210 | |
| **Adómérték (Ft/m2)** | 780 | 950 |
| **Tervezhető éves előírás (Ft)** | 394 063 800 | 479 949 500 |
| **Tervezhető többletbevétel (Ft)** |  | 85 887 700 |

**II.**

**Magánszemélyeket terhelő kommunális adó adónemben történő mértékemelés** jelentős adózói kört érint. Az adónemben **12 616 adózó szerepel adóalanyként**, *6889 db 70 m2 alatti (*ezen belül a szabályos csapadékvíz-elvezetés okán *2318 db kedvezményes), 6069 db 70 m2 feletti (*ezen belül a szabályos csapadékvíz-elvezetés okán *1587 db kedvezményes) és 228 db beépítetlen telek ingatlan* után adóztatott adótárggyal.

Ezen adózói szám esetében a mértékemelés során a jelenlegi postai díjszabásokat figyelembe véve **19-20 millió forint költséget jelent az adóhatósági döntések kézbesítése,** ami nem hagyható figyelmen kívül. Jelenlegi adómértékek a 70 m2 alatti lakások/lakóházak esetében 6 500 Ft/év, a 70 m2 felettiek esetében 13 000 Ft/év. E mellett az önkormányzati rendeletünk 20 %-os kedvezményt biztosít az éves adó összegéből az azt kérelmezőknek az előírásnak megfelelő csapadákvíz elvezetés esetén.

Az önkormányzat gazdasági helyzetére, az adóbevételre, mint legfontosabb és elsődleges bevételi forrásra, valamint a mértékváltással keletkező magas költségekre tekintettel, figyelembe véve **a valorizációs adómaximumot - ami lehetővé teszi a törvényi felső mértéket túllépni - javaslom**  **a** **70 m2 feletti lakóházak/lakások esetében 20 000 Ft/év, a 70 m2 alatti lakóházak/lakások esetében 10 000 Ft/év összegre emelni a kommunális adó összegét. Ezt az adómértéket bevezetve legalább 62 millió forint többletbevétel lenne tervezhető 20 millió forint költség mellett, ami reálisan 42 millió forintos többletet eredményez.** *( I. javaslat)*

**Amennyiben nem támogatott a fenti javaslat a lakóházak/lakások adómértékének emelésére, abban az esetben egy alacsonyabb, az adózási törvény által meghatározott maximumra, azaz 17 000 (70 m2 feletti) és 8 500 Ft-ra (70 m2 alatti) teszek javaslatot az önkormányzati bevétel növelése érdekében.**

**A törvényi maximum bevezetésével 35,5 millió forint többlet volna tervezhető a közel 20 millió forint költség mellett, így ez az önkormányzatnak ténylegesen 15,5 millió forint bevétel növekedést jelent.** *(II. javaslat)*

A magánszemélyek kommunális adójáról szóló önkormányzati rendeletünk adótárgyanként a lakások mellett meghatározza **a beépítetlen terület (telek) mértékét, amely jelenleg 3 900 Ft/év**, annak nagyságától függetlenül. Ezen adómértéket is javaslom **8 000 Ft/év összegre** **emelni a fenti javaslatok valamelyikével együtt elfogadva, amely külön 1,8 millió forint adóbevétel többletet jelent 360 000 Ft költség mellett**. **Ténylegesen a beépítetlen telek** **adómértékének megemelése körülbelül 1 472 000 Ft többletbevételt eredményez.**

Az előterjesztett koncepciók valamelyikének elfogadásával, tekintettel az építményadó mértékének a javasolt összegre történő emelésével 2026. évben **összesen min. 102 millió, de max. 128 millió forint „nettó” adóbevétel többlet lenne tervezehető cca. 20-21 millió forint költség mellett.**

**III.**

**Az iparűzési adó** adónemben a Htv. 40. § (1) bekezdés c) pontja alapján meghatározott és jelenleg hatályos **2 %-os mértékén emelni nincs lehetőség,** csökkentése pedig nem javasolt.

Az **650 Ft/éj/fő idegenforgalmi adó mérték tekintetében nem javasolok mértékváltoztatást.**

**IV.**

Az adókoncepció meghatározása során nem csupán az adónemek adómértékeinek vizsgálata, azok meghatározása szükséges. Fontos vizsgálandó tényezők a vonatkozó törvényben és a helyi rendeletekben definiált adótárgyak, adóalanyok köre a helyi viszonyoknak megfelelően, illetve azok változásai.

Az elmúlt években jelentős fejlődés mutatkozik a zártkerti területeken. Az itt található ingatlanokon lakhatás és/vagy üzleti tevékenység céljából épület felújítások, átalakítások és teljesen új építésű épületek jelentek meg.

A jelenlegi ingatlan adózással kapcsolatos rendeleteink az itt meglévő adótárgyak tekintetében nem rendelkeznek az adókötelezettség fennállásáról. Ezért célszerű **a zártkerti ingatlanok vonatkozásában** az adótárgyak megnevezésétől függetlenül **az adóalanyok körét meghatározni.** Így azon ingatlan tulajdonosok, akik **életvitelszerűen, lakhatás céljából tartózkodnak a zártkerti építményben, magánszemélyek kommunális adó adóalanyai lennének. Ez, a lakhatási céllal kialakított épületben, az életvitelszerű ott tartózkodásra berendezkedett tulajdonos jövedelem szerzési képességét feltételezi, ezáltal a helyi adó viselését is.**

Az építményadó adónemben egy **magánszemély tulajdonában lévő bel- vagy külterületi pihenés céljára berendezett építmény (üdülő) jelenlegi szabályozás szerinti adómentessége ellentétes az adómegállapítás azon jogával**, amely figyelembe veszi az adózó teherviselő képességét, hiszen egy lakóhelytől független másik épület tulajdonjoga egy bizonyos jólétet feltételez az építmény üzleti, vagy vállalkozási célú hasznosításától függetlenül, valamint csak megnevezésében különbözik más építménytől. Ezért indokolatlan ezen adótárgy adómentesség megállapításának lehetősége és így, mint vagyoni típusú adó az építményadó hatálya alá tartozna.

A fenti rendelet módosítások nem jelentenek közvetlen, vagy jelentős adóbevétel növekedést, azonban a későbbi adókoncepciók meghatározása során már lehetőséget adhatnak célzott bevétel emelésre, esetleges kedvezmény bevezetésre.

Kérem a tisztelet Képviselő-testületet, hogy a fentebb megfogalmazott jövő évi adókoncepcióval kapcsolatban foglaljanak állást, vagy tegyenek egyéb javaslatot, amely egy későbbi rendeletmódosítás során figyelembe vehető.

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testület tagjait, hogy a helyi rendeletek évenkénti felülvizsgálata, esetleges módosítása a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXVIV. törvény 32.§-a szerint lehetséges, mely alapján az 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.

Ez azt jelenti, hogy adórendelet legkorábban a kihirdetést követő 30. napon léptethető hatályba. Így **az esetleges módosításokat tartalmazó, január 01-én hatályba lépő rendeletről legkésőbb november 30. napjáig szükséges a Képviselő-testületnek dönteni.**

Az előterjesztést a **Gazdasági Bizottság, a Jogi, Ügyrendi és Közbiztonsági Bizottság**, valamint a **Pénzügyi Ellenőrző Bizottság** tárgyalja. A Bizottságok véleménye a Képviselő-testület ülésén helyben kerül kiosztásra jegyzőkönyvi kivonat formájában.

A döntéshozatal *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.)* 46. § (1) bekezdése alapján, a (2) bekezdésben foglaltakra figyelemmel **nyilvános** ülés keretében, az 50. § rendelkezései alapján - figyelemmel a KT. SzMSz 59. § 3. pontjára - **minősített** szavazati arányt igényel.

Cegléd, 2025.október 06.

Dr. Diósgyőri Gitta

címzetes főjegyző

**---------**

**„A” Határozati javaslat**

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

1. **Elfogadja a 2026. évi adókoncepció meghatározása során:**

**1.1. az építményadó mértékének 950 Ft/m2/év,**

**1.2. a magánszemélyek kommunális adójának**

1.2.1. a 70 m²-ig terjedő hasznos alapterületű lakás után **10.000 Ft/év**,

1.2.2. a 70 m² feletti hasznos alapterületű lakás után **20.000Ft/év,**

1.2.3. beépítetlen terület/telek után **8.000 Ft/év**

**mértékre történő emelését;**

* 1. **a helyi iparűzési adó 2 %-os mértékének a hatályban tartását;**
  2. **az idegenforgalmi adó 650 Ft/éj/fő mértékének hatályban tartását;**

**1.5. a zártkerti ingatlanok adókötelezettségének megállapítását;**

**1.6. az üdülő épületek Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének *az építményadóról szóló 28/2010. (XII. 23.) önkormányzati rendele*t 3. § b) és c) pontjában meghatározott mentességének hatályon kívül helyezését.**

1. Utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2025. november 30. **Felelős:** Dr. Diósgyőri Gitta címzetes főjegyző

---------------

**„B” Határozati javaslat**

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

1. **Elfogadja a 2026. évi adókoncepció meghatározása során**

**1.1. az építményadó mértékének 950 Ft/m2/év;**

**1.2. a magánszemélyek kommunális adójának**

1.2.1. a 70 m²-ig terjedő hasznos alapterületű lakás után **8.500 Ft/év**,

1.2.2.a 70 m² feletti hasznos alapterületű lakás után **17.000Ft/év,**

1.2.3. a beépítetlen terület/telek után **8.000 Ft/év**

**mértékre történő emelését;**

* 1. **a helyi iparűzési adó 2 %-os mértékének a hatályban tartását;**
  2. **az idegenforgalmi adó 650 Ft/éj/fő mértékének hatályban tartását;**

**1.5. a zártkerti ingatlanok adókötelezettségének megállapítását;**

**1.6. az üdülő épületek Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének *az építményadóról szóló 28/2010. (XII. 23.) önkormányzati rendelet* 3. § b) és c) pontjában meghatározott mentességének hatályon kívül helyezését.**

1. Utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2025. november 30. **Felelős:** Dr. Diósgyőri Gitta, címzetes főjegyző

A határozatot kapja:

1. Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal Adóhatósági Iroda - Helyben

2. Irattár

|  |
| --- |
| ***Cegléd Város Önkormányzatának Magánszemélyek kommunális adó adónemének 2026. évi mértékváltozás tervei és bevételszámai*** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Adótárgy 13 187 db*** | ***Jelenlegi adómérték*** | ***I. javaslat*** | ***II. javaslat*** |
| **70 m2 alatti ingatlan (db)** | ***4571*** |
| **Adómérték (Ft)** | **6 500 Ft** | **10 000 Ft** | **8 500 Ft** |
| **Adózó havi költsége (Ft)** | **542 Ft** | **833 Ft** | **708 Ft** |
| **70 m2 alatti kedvezményes (db)** | ***2318*** |
| **Adómérték (Ft)** | **5 200 Ft** | **8 000 Ft** | **6 800 Ft** |
| **Adózó havi költsége (Ft)** | **433 Ft** | **667 Ft** | **567 Ft** |
|  |  |  |  |
| **70 m2 feletti ingatlan (db)** | ***4482*** |
| **Adómérték (Ft)** | **13 000 Ft** | **20 000 Ft** | **17 000 Ft** |
| **Adózó havi költsége (Ft)** | **1 083 Ft** | **1 667 Ft** | **1 417 Ft** |
| **70 m2 feletti kedvezményes (db)** | ***1587*** |
| **Adómérték (Ft)** | **10 400 Ft** | **16 000 Ft** | **13 600 Ft** |
| **Adózó havi költsége (Ft)** | **867 Ft** | **1 333 Ft** | **1 133 Ft** |
|  |  |  |  |
| **Beépítetlen terület (db)** | ***229*** |
| **Adómérték (Ft)** | **3 900 Ft** | **8 000 Ft** | **8 000 Ft** |
| **Adózó havi költsége (Ft)** | **325 Ft** | **667 Ft** | **667 Ft** |
| **Tervezhető előírás** | **117 429 000 Ft** | **180 179 100 Ft** | **153 286 200 Ft** |
| **Többletbevétel** |  | **62 750 100 Ft** | **35 857 200 Ft** |

1. melléklet