



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

☐ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3131, Fax.: 231-3133
✉ trippon.norbert@ujpest.hu
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2025. november 27.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a 2026. évre vonatkozó helyi adók (építményadó, telekadó, kommunális adó, idegenforgalmi adó) és a talajterhelési díj rendeletek felülvizsgálatára és módosítására
Előterjesztő:	Dr. Trippon Norbert polgármester
Előterjesztést készítette:	T. Kovács Beáta adóigazgatási osztályvezető
Pénzügyi szempontból ellenőrizte	Juhász András gazdasági főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Moldván Tünde jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban Htv.) értelmében a települési önkormányzatok a helyi közszolgáltatások biztosítása érdekében a helyi adók rendszerének keretein belül alakíthatják ki helyi adópolitikájukat. Ennek során a Tisztelt Képviselő-testületnek a Htv. 7. § g) pontjában foglaltakat figyelembe véve kell eljárnia, azaz 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.

Mindezek alapján megtörtént a helyi adó rendeletek felülvizsgálata, megállapítást nyert, hogy **Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az idegenforgalmi adóról szóló 33/2010. (XII. 22.) önkormányzati rendeletének és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a talajterhelési díjról szóló 30/2004. (XII. 20.) önkormányzati rendeletének módosítása nem indokolt.**

A Htv. 6. § c) pontja értelmében **az építményadóra, telekadóra, valamint a magánszemélyek kommunális adójára** vonatkozó törvényi felső adómérték a 2006-os évtől a 2003. évre és az adóévet megelőző második évig eltelt évek fogyasztói árszínvonal változásai (infláció/defláció) szorzatával valorizálható, korrigálható. Ez lényegében azt jelenti, hogy az Önkormányzat a következő évi adómértékek meghatározásakor még csak a két évvel korábbi inflációt tudja érvényesíteni, miközben már meg kellett fizetnie az előző évi és a tárgyévi infláció miatti magasabb költségeket. Így összességében az Önkormányzat bevételi oldalon 2 éves csúszással tudja érvényesíteni a pénzromlást.

A törvényi felső mérték és a valorizáció tehát együttesen határozza meg az adómaximumot, ami a 2026. évi építményadó és telekadó felső mértékének meghatározásakor a 2024. évi összes fogyasztói árszínvonal-változással történő számítást jelenti, ami a KSH adata szerint 3,7 % volt.

Az adómaximum ennek megfelelően 2026. január 1-jétől építményadó esetében 3 059 Ft/m²/év, telekadó esetében 556 Ft/m²/év, a magánszemély kommunális adója esetében pedig 47 279 Ft/adótárgy, az adómaximumokat az adómértékek nem érik el.

Fentiekből következik azon túl, hogy két évvel később térülhet meg a bevételekben a korábban a kiadási oldalon már megfizetett inflációs többletköltség, az Önkormányzat amennyiben nem él a valorizáció lehetőségével adóbevételei reálértéke folyamatosan csökken.

Dr. Gácsi Anett Erzsébet

ÚJPESTI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE * ☐ 1041 BUDAPEST, ISTVÁN UT 14. * trippon.norbert@ujpest.hu

T. Kovács Beáta

Juhász András

I. Építményadó

Az Önkormányzat által ellátandó kötelező feladatok, valamint az Önkormányzat által biztosított önként vállalt feladatok zavartalan, lakosság érdekeinek megfelelő színvonalú ellátása érdekében javasoljuk, hogy a 2026. január 1-jétől alkalmazandó adómértékek meghatározásakor az Önkormányzat a teherbíróképességének függvényében továbbra is vállaljon át a lakosságot sújtó terhekből, ezért jelen előterjesztés **építményadó adónemben** a 2026. évre lehetséges **3 059 Ft/m²/év adómaximummal szemben** mindössze **az előző évi inflációval azonos mértékű 3,7% emelést** érvényesítsen, azaz

- 525 Ft/m²/év** adómértéket a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör1.) 4. § (4) bekezdésében meghatározott, hatnál több gépkocsi elhelyezésére szolgáló osztatlan közös tulajdonban lévő teremgarázs esetében a magánszemély tulajdonában lévő tulajdoni illetőség után;
- 896 Ft/m²/év** adómértéket az Ör1. 4. § (3) bekezdésében meghatározott, magánszemély tulajdonában lévő **gépjárműtárolója** után;
- 2 439 Ft/m²/év** adómértéket az Ör1. 4. § (2) bekezdésében meghatározott, **500 m² hasznos alapterületet el nem érő** építmény esetében;
- 3 038 Ft/m²/év** általános adómértéket az Ör1. 4. § (1) bekezdésében meghatározott, **500 m² hasznos alapterületet elérő** és azt meghaladó épületek esetében,

és ezáltal továbbra is tartsa fent azt az előző években biztosított kedvezményt, amely azáltal keletkezett, hogy egyes években az Önkormányzat nem érvényesítette az inflációt.

Az adómértékek valorizációjából eredően várható **építményadó bevételi többlet** jelentősebb része továbbra is az 500 m² hasznos alapterületet elérő és azt meghaladó építmények után keletkezik, azaz többletkiadás főként a nagyobb adóerővel rendelkező vállalkozásokat terhel.

II. Telekadó

Telekadó adónemben javasoljuk, hogy az Önkormányzat a 2026. évre lehetséges **556 Ft/m²/év adómaximummal** szemben is mindössze **az előző évi inflációval azonos mértékű 3,7% emelést** érvényesítsen, azaz

- 483 Ft/m²/év** adómértéket javasolunk az Ör1. 7. § a) pontjában meghatározott **külterületi telkek** esetében,
- 545 Ft/m²/év** adómértéket javasolunk az Ör1. 7. § b) pontjában meghatározott **belterületi telkek** esetében,
- 552 Ft/m²/év** adómértéket javasolunk az Ör1. 7. § c) pontjában meghatározott **városközponti telkek** esetében.

Fontos kiemelni, hogy a Htv. 13. és 13/A. §-aiban foglaltakon túlmenően, rendeletünkben továbbra is mentes az építményadó alól a magánszemély lakása, valamint a magánszemély lakóház építésére alkalmas, 1500 m²-t meg nem haladó nagyságú telektulajdona 2 évig, illetve a magánszemély lakóingatlanához tartozó, egyébként adóköteles telekrész 1000 m²-t meg nem haladó nagyságú része.

III. Kommunális adó

A **magánszemély kommunális adója adónemben** jelen előterjesztés a lehetséges 47 279 Ft/adótárgy adómaximummal szemben, 39 000 Ft/adótárgy adómérték megállapítást [Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII. 10.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ör2.) 4. §] – azaz az előző évi inflációval azonos mértékű, 3,7% emelést – javasol.

Szintén kiemelendő, hogy továbbra is mentes a kommunális adó alól, a magánszemély tulajdonában, bérleti jogában álló lakás, adókötelezettség kizárólag abban az esetben keletkezik, ha a lakás az önkormányzati rendeletben rögzített mentesség alóli kivételek szabálya alá tartozónak minősül (a lakásba vállalkozás székhelye, telephelye, fióktelepe van megjelölve, albérletbe, vagy bérbe adják stb.).


Dr. Gácsi Anett Erzsébet

BUDAPESTI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE * 1041 BUDAPEST, ISTVÁN TÉR 14. 11050101@ujpest.hu


T. Kovács Beáta


Juhász András

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17-17/A. § előírásainak megfelelően elvégeztük a jogszabálytervezet előzetes hatásvizsgálatát, amely a jelen előterjesztés 4. mellékleteként csatolásra került.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 42.§ 2. pontja értelmében a rendeletalkotás a Képviselő-testület át nem ruházható hatásköre, a rendelettervezet elfogadása az Mötv. 50. §-a alapján **minősített többséget** igényel.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelet 54. § (2) bekezdés c) pontja alapján az Ör1-2. módosítására irányuló rendelettervezet nem kell társadalmi egyeztetésre bocsátani.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Költségvetési Bizottsága jelen előterjesztést a 2025. november 27-i ülésén tárgyalja.

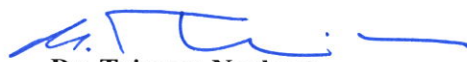
Rendeleti javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII. 10.) önkormányzati rendelet, valamint az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelettervezetét, és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII. 10.) önkormányzati rendelet, valamint az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2025. (.....) önkormányzati rendeletét.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2025. november 24.


Dr. Trippon Norbert
 polgármester



Mellékletek:

1. melléklet: Rendelettervezet
2. melléklet: Általános indokolás
3. melléklet: Részletes indokolás
4. melléklet: Előzetes hatásvizsgálat


Dr. Gácsi Anett Erzsébet

ÚJPESTI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE * ☒ 1041 BUDAPEST, ISTVÁN ÚT 14. trippon.norbert@ujpest.hu


T. Kovács Beáta

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (.....) önkormányzati rendelete

a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII. 10.) önkormányzati rendelet, valamint az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

(T E R V E Z E T)

[1] Kiemelt jogalkotói cél, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete az építményadó, a telekadó, és a kommunális adó mértékét oly módon állapítsa meg, hogy a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a teherbíróképességének függvényében továbbra is átvállaljon a lakosságot sújtó terhekből, ezzel egyidejűleg fenntartva, hogy az adómértékek és az adómentességek összességében egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.

[2] Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében és 6. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény a 32. cikk (1) bekezdés *h)* pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában és 23. § (5) bekezdés 15. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII. 10.) önkormányzati rendelet módosítása

1. §

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII. 10.) önkormányzati rendelet 4. §-ában a „37 600” szövegrész helyébe a „39 000” szöveg lép.

2. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítása

2. §

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.)

- a) 4. § (1) bekezdésében a „2 930” szövegrész helyébe a „3 038” szöveg
- b) 4. § (2) bekezdésében a „2 352” szövegrész helyébe a „2 439” szöveg
- c) 4. § (3) bekezdésében a „864” szövegrész helyébe a „896” szöveg
- d) 4. § (4) bekezdésében a „506” szövegrész helyébe a „525” szöveg lép.

3. §

Az Ör.

- a) 7. § a) pontjában a „466” szövegrész helyébe a „483” szöveg
- b) 7. § b) pontjában az „526” szövegrész helyébe az „545” szöveg
- c) 7. § c) pontjában az „532” szövegrész helyébe az „552” szöveg lép.


Dr. Gácsai Anett Erzsébet


T. Kovács Beáta


Juhász András

3. Záró rendelkezések

4. §

Ez a rendelet 2026. január 1. napján lép hatályba.

Dr. Moldván Tünde
jegyző

Dr. Trippon Norbert
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2025.
..... hó napján.

Dr. Moldván Tünde
jegyző

Általános indokolás

A Htv. 6. § c) pontja értelmében az építményadóra [Htv. 16. § a) pont], a telekadóra (Htv. 22. § a) pont), valamint a magánszemély kommunális adójára (Htv. 26. §) vonatkozó törvényi felső adómérték a 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 (infláció/defláció) szorzatával valorizálható, s így együttesen határozza meg az adómaximumot (adómérték szorozva 1,047-tel, 1,068-cal, 1,036-tal, 1,039-cel, 1,08-cal, 1,061-gyel, 1,042-vel, 1,049-cel, 1,039-cel, 1,057-tel, 1,017-tel, 0,998-cal, 0,999-cel, 1,004-gyel, 1,024-gyel, 1,028-cal, 1,034-gyel, 1,033-mal, 1,051-gyel, 1,145-tel, 1,176-tal valamint 1,037-tel).

A KSH által közzétett részletes fogyasztóiár-index adatok (%-os mértékben) elérhetősége: https://www.ksh.hu/stadat_files/ara/hu/ara0002.html

2026. január 1-jétől megállapítható maximum adómérték ennek megfelelően:

- Építményadó (épület, épületrész után): 3059,3 Ft/m²
- Telekadó: 556,2 Ft/m²

A számításoknál és az önkormányzati adórendeletben rögzített adómérték megállapítása során figyelemmel kell lenni arra, hogy a Htv. értelmében az adómaximum „felfelé kerekítésre” nincs lehetőség, és az adót forintban lehet megfizetni.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata az emelés lehetőségével úgy kíván élni, hogy továbbra is érvényre jusson az a kiemelt cél, hogy a magánszemélyek részére megállapított kedvezményes építményadó mértékek és eddig is biztosított építmény és telekadó mentességek változatlanul fennálljanak.

Ennek megfelelően a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII. 10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör2.) és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör1.) 2026. évtől javasolt adómérték módosítások valorizáció számítása az alábbi:

2025. évre elfogadott adómérték		valorizáció	Számított adómérték	Javasolt kerekített adómérték	2026. évi adómaximum
Ör1. 4.§ (1) bekezdés szerinti adómérték	2930 Ft/m ² /év	3,7 %	3038,4 Ft/m ² /év	3038 Ft/m ² /év	3 059 Ft/m ² /év
Ör1. 4.§ (2) bekezdés szerinti adómérték	2352 Ft/m ² /év	3,7 %	2439,0 Ft/m ² /év	2439 Ft/m ² /év	3 059 Ft/m ² /év
Ör1. 4.§ (3) bekezdés szerinti adómérték	864 Ft/m ² /év	3,7 %	896,0 Ft/m ² /év	896 Ft/m ² /év	3 059 Ft/m ² /év
Ör1. 4.§ (4) bekezdés szerinti adómérték	506 Ft/m ² /év	3,7 %	524,7 Ft/m ² /év	525 Ft/m ² /év	3 059 Ft/m ² /év
Ör1. 7.§ a) pont szerinti adómérték	466 Ft/m ² /év	3,7 %	483,2 Ft/m ² /év	483 Ft/m ² /év	556 Ft/m ² /év
Ör1. 7.§ b) pont szerinti adómérték	526 Ft/m ² /év	3,7 %	545,5 Ft/m ² /év	545 Ft/m ² /év	556 Ft/m ² /év
Ör1. 7.§ c) pont szerinti adómérték	532 Ft/m ² /év	3,7 %	551,7 Ft/m ² /év	552 Ft/m ² /év	556 Ft/m ² /év

2026. január 1-jétől a magánszemély kommunális adójára megállapítható adómaximum 47 279,5 Ft/adótárgy.

2025. évre elfogadott Ör2. 4.§ szerinti adómérték	valorizáció	Számított adómérték	Javasolt adómérték	2026. évi adómaximum
37 600 Ft/adótárgy	3,7 %	38 991,2 Ft/adótárgy	39 000 Ft/adótárgy	47 279,5

Részletes indokolás

1. §-hoz

A magánszemélyek kommunális adójának 2026. január 1-jétől hatályos adómértékének meghatározását tartalmazza.

2. §-hoz

Az építményadó 2026. január 1-jétől hatályos adómértékeinek meghatározását tartalmazza.

3. §-hoz

A telekadó 2026. január 1-jétől hatályos adómértékeinek meghatározását tartalmazza.

4. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz. Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a alapján fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17–17/A. §-ai alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat Képviselő-testületét tájékoztatni kell.

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A rendelettervezetben javasolt adómérték módosításokkal a 2026. évben, optimális esetben az építményadó vonatkozásában bevételi többlet realizálására nyílik lehetőség.

Az adómértékek valorizációja éves szinten

- az 500 m² előző, vagy meghaladó alapterületi építmények esetében 108,4 Ft/m², azaz 9,03 Ft/m²/hónap,
- az 500 m² meg nem haladó alapterületi építmények esetében 87 Ft/m², azaz 7,25 Ft/m²/hónap,
- a magánszemély tulajdonában lévő gépkocsitároló esetében 32 Ft/m², azaz 2,66 Ft/m²/hónap,
- a hatnál több gépkocsi elhelyezésére szolgáló osztatlan közös tulajdonban lévő teremgarázs esetében a magánszemély tulajdonában lévő tulajdoni illetőség után 18,7 Ft/m², azaz 1,55 Ft/m²/hónap adófizetési kötelezettség

növekedést jelent a jelenleg hatályos adómértékekhez képest.

A telekadó javasolt valorizációja szintén bevételi többletet eredményez.

Az adómértékek valorizációja éves szinten

- külterületi telek esetében 17,2 Ft/m², azaz 1,43 Ft/m²/hónap,
- belterületi telek esetében 19,5 Ft/m², azaz 1,62 Ft/m²/hónap,
- városközpontban lévő telek esetében 19,7 Ft/m², azaz 1,6 Ft/m²/hónap adófizetési kötelezettség növekedést jelent a jelenleg hatályos adómértékekhez képest.

A rendelettervezet által javasolt 39 000 Ft/adótárgy kommunális adómérték elfogadása - a jelenleg hatályos 37 600 Ft/adótárgy adómérték megemelésével - optimális esetben bevételi többlet realizálására nyújt lehetőséget, ami éves szinten 1 400 Ft/adótárgy/év, egy hónapra vetítve pedig 116,66 Ft/adótárgy adófizetési kötelezettség növekedést jelent az adóalanyok részére.

Környezeti és egészségi következményei

A rendelettervezetnek közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelettervezetnek az adminisztratív terheket nem növeli.

Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a értelmében fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

A javasolt építmény- és telekadó, valamint a kommunális adómértékek emelésének elmaradása, az optimálisan várható bevételi többlet elmaradását vonja maga után.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és tárgyi feltételek a Polgármesteri Hivatalban rendelkezésre állnak, az alkalmazás érdemi többletköltséggel nem jár.

A tervezett jogszabály-módosítás egyéb jelentősnek ítélt hatásai

A rendelettervezetnek egyéb jelentősnek ítélt hatása nincsen.

Juhász András