



**Balatonkenesei
Közös
Önkormányzati
Hivatal**

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu



Ügyiratszám: ág/1-22/2025.

ELŐTERJESZTÉS

**Balatonkenese Város Önkormányzata képviselő-testületének
2025. november 27. napján tartandó nyilvános ülésére**

**Tárgy: DÖNTÉS BALATONKENESE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-
TESTÜLETÉNEK A HELYI ADÓKRÓL SZÓLÓ 18/2022 (IX.29.) RENDELETÉNEK
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Előadó: Ambrus Gábor polgármester

Előkészítő: Szines Erna Eszter jegyző

Az előterjesztést törvényességi szempontból megvizsgáltam.

A döntés meghozatala **minősített** többséget igényel.

**Szines Erna Eszter
jegyző**



Balatonkenese Város Önkormányzata

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adó rendeletek felülvizsgálatára az éves munkaterv ütemezése szerint - a vonatkozó törvényi változások figyelembevételével - kerül sor. A helyi rendeletek évenkénti felülvizsgálata, esetleges módosítása a következő szabályok alapján lehetséges: Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a szerint adókötelezettséget megállapító, az adóalanyok körét bővítő, az adó mértékét növelő, illetve kedvezményt, mentességet megszüntető jogszabály kihirdetése és hatályba lépése között legalább 30 napnak el kell telnie. Ezen rendelkezés az önkormányzati adórendeletekre is vonatkozik, ami azt jelenti, hogy valamely adóév január 1. napján hatályba léptetni szándékozó új adónemet bevezető vagy a hatályos szabályozást (pl. adómérték tekintetében) módosító adórendelet legkorábban a kihirdetést követő 30. napon léptethető hatályba. Fenti rendelkezések értelmében, amennyiben a Képviselő testület 2026. január 1. napjától új adónemet kíván bevezetni, illetve a korábban bevezetett adónemek mértékén kíván változtatni, azt legkésőbb 2025. december 1-ig ki kell hirdetni, annak érdekében, hogy 2026. január 1-jén hatályba léptethető legyen.

Az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy a törvényben meghatározott típusú adók mindegyikét, vagy valamelyikét bevezesse, vagy mellőzze az adó megállapítást; a már megállapított adót a következő évre módosítsa vagy hatályon kívül helyezze. Adóév közben is van lehetőség helyi adó bevezetésére, de annak visszamenőleges hatálya nem lehet. A törvény szerint az önkormányzatoknak lehetősége van • vagyoni típusú adók: építményadó, telekadó • kommunális jellegű adók: magánszemélyek kommunális adója, idegenforgalmi adó • helyi iparüzési adó • települési adó bevezetésére. Magánszemélyek esetében a törvényben meghatározott mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel, kedvezményekkel bővítheti, így különösen a lakások esetében a lakásban lakóhellyel rendelkező eltartottak számától, a lakáson fennálló, hitelintézet által lakásvásárlásra, lakásépítésre nyújtott hitel biztosítésként szolgáló jelzálogjog fennállásától, a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel. Amennyiben az önkormányzat a törvényi kedvezményeket, mentességeket önkormányzati kedvezményekkel, mentességekkel kívánja bővíteni, akkor erről is az adórendeletben kell rendelkezni. Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy az adóalanyt egy meghatározott adótárgy (épület, épületrész, telek) esetében csak egyféle adó fizetésére kötelezheti. A vagyoni típusú adók körében az adó egységesen – tételes összegben vagy a korrigált forgalmi érték alapulvételével határozhatja meg. A bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál. A helyi iparüzési adó esetén egy adómérték alkalmazható. Az építményadóra, a telekadóra, a magánszemélyek kommunális adójára és az idegenforgalmi adóra vonatkozó törvényi felső mértékek 2005. január 1-jétől a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal változással valorizálhatóak. A törvényi felső mérték és a valorizáció együttesen határozza meg ezen adónemek tekintetében az adómaximumot.

A Htv. hivatkozott rendelkezése szerint tehát a fentebb hivatkozott adónemekben az adómaximumot 2026. január 1-jétől a következő táblázat tartalmazza:

Adónem	Adómaximum (2026.)
Építményadó (épület, épületrész után):	3059,3 Ft/m ²
Telekadó:	556,2 Ft/m ²
Magánszemély kommunális adója:	47279,6 Ft/adótárgy
Idegenforgalmi adó (tartózkodási idő után):	834,3 Ft/fő/vendégéjszaka



Balatonkenese Város Önkormányzata

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

Balatonkenese Város adóerőképességének alakulása 2018-2025

Leválogatás éve	Leválogatott adóalap összeg	Adóerő képesség összege	Leválogatás dátuma
2025	12 708 874 615 Ft	177 924 245 Ft	2025. július
2024	10 142 761 875 Ft	141 998 666 Ft	2024. július
2024	9 691 661 559 Ft	135 683 262 Ft	2024. július
2023	7 852 665 685 Ft	109 937 320 Ft	2023. július
2022	8 080 725 553 Ft	113 130 158 Ft	2022. július
2021	6 302 619 076 Ft	88 236 667 Ft	2021. július
2020	5 187 888 344 Ft	72 630 437 Ft	2020. október
2019	4 597 679 680 Ft	64 367 516 Ft	2019. július
2018	4 375 601 334 Ft	61 258 419 Ft	2018. július

Az Önkormányzat által fizetendő szolidaritási hozzájárulás alakulása

2025 év

2024. évi iparüzési adóelőleget meghatározó településre jutó adóalap	10 142 761 875 Ft
Lakosságszám	2 706
Önkormányzat 2025. évi adóerőképessége (adóalap * 1,4%)	141 998 666 Ft
Egy lakosra jutó iparüzési adóerő-képesség	52 475 Ft
Szolidaritási hozzájárulás fizetendő összege	43 708 089 Ft
A települési önkormányzatok helyi iparüzési adóbevétele többlete alapján 2025. november hónapban	66 933 679 Ft

2026 év

2025. évi iparüzési adóelőleget meghatározó településre jutó adóalap	12 708 874 615 Ft
Lakosságszám	2 689
Önkormányzat 2026. évi adóerőképessége (adóalap * 1,4%)	177 924 245 Ft
Egy lakosra jutó iparüzési adóerő-képesség	66 167 Ft
Szolidaritási hozzájárulás fizetendő összege	68 733 666 Ft



Balatonkenese Város Önkormányzata

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

Iparüzési adó:

Adó mértéke 2025.01.01.-től → 1,9 %
Iparüzési adó 1,9% → 1,4% → (-)87.109.326 Ft
Iparüzési adó 1,9% → 1,5% → (-) 68.687.461 Ft
Iparüzési adó 1,9% → 1,6% → (-) 52.265.596 Ft
Iparüzési adó 1,9% → 1,7% → (-) 34.843.730 Ft
Iparüzési adó 1,9% → 1,8% → (-) 17.421.865 Ft

A fentiek alapján az iparüzési adó mértékének továbbra is 1,9 % javasolt, ami továbbra sem éri el a maximálisan megállapítható 2%-ot.

Építményadó

Jelenlegi helyzet

övezet	db	m2	adó
I	1349	107603,86	107.261.420 Ft
II	2630	123767,42	73.011.258 Ft
III	53	3806,30	1.903.150 Ft
Összesen:	4032	235177,58	182.175.828 Ft

2026-tól

övezet	db	m2	adó
I	1204	78541,03	78.874.030 Ft
II	2683	127573,72	76.544.232 Ft
III	145	29063,83	55.221.277 Ft
Összesen:	4032	235177,58	210.639.539 Ft

Az övezetek határvonalainak módosítása és az újonnan kialakuló III. övezetben bevezetni kívánt 1900 Ft/m²/év adómértékkel számolva az építményadó várható növekménye 28.463.711 Ft/év

Telekadó

Jelenlegi helyzet

övezet	db	m2	adó
I	139	233 811	26 888 265 Ft
II	290	201 237,78	16 099 016 Ft
III	109	90 206,62	4 510 331 Ft
Összesen:	538	314825,4	47 497 612 Ft

2026-tól

övezet	db	m2	adó
I	27	84599	42.299.500 Ft
II	511	230226,4	46.045.280 Ft
Összesen:	538	314825,4	88.344.780 Ft

Az övezetek határvonalainak módosításával és az új adómértékkel számolva az telekadó várható növekménye 40.847.168 Ft/év



Balatonkenese Város Önkormányzata

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

Idegenforgalmi adó

Jelenlegi helyzet:

adózói kör	adó tárgya	bevallások száma/adó szakrendszerből	adó mértéke	törvény szerinti maximális adómérték	a maximális adómérték és a helyi adómérték kapcsolata	előírt adó/adószakszámrendszerből
magánszemély, vállalkozó	vendégéjszakák száma 2024	80795	500	684,1	73,09%	40 397 500 Ft
magánszemély, vállalkozó	vendégéjszakák száma 2025.10.	108876	500	804,5	62,15 %	54.438.000 Ft

Javaslatunk a 2026. évtől, hogy az idegenforgalomra való tekintettel, 600 Ft/vendégéjszaka mértéket tartunk reálisnak

adózói kör	adó tárgya	bevallások száma/adó szakrendszerből	adó mértéke	törvény szerinti maximális adómérték	a maximális adómérték és a helyi adómérték kapcsolata	előírt adó/adószakszámrendszerből
magánszemély, vállalkozó	vendégéjszakák száma 2026	94835	600	834,3	71,92%	56.901.000 Ft

Az új adómértékkel számolva az idegenforgalmi adó várható növekménye 2.463.000 Ft/év

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntését meghozni szíveskedjen!

Balatonkenese, 2025. november 23.

Tisztelettel:

Ambrus Gábor polgármester

DÖNTÉSI JAVASLAT

Balatonkenese Város Önkormányzatának képviselő-testülete a helyi adókról szóló 18/2022 (IX.29.) rendeletének módosításáról szóló önkormányzati rendelet-tervezetet elfogadja és _/2025. (_.) számon önkormányzati rendeletei közé iktatja.



Balatonkenese Város Önkormányzata

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Rendelet-tervezet címe:		Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025 (...) önkormányzati rendelete a helyi adókról szóló 18/2022 (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról		
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
A módosítással érintett adózók vonatkozásában van társadalmi hatása az adómérték-emelésnek. A rendeletben foglaltak végrehajtása a vagyon típusú adóbevétel növekedését eredményezheti.	A módosítás növeli az önkormányzat saját bevételeit. A változás rövid távon növelheti az adózók terheit, de a bevételnövekedés hozzájárul a helyi közszolgáltatások fenntartható finanszírozásához.	nincs.	A helyi adókról szóló rendelet tervezet elkészítése jelentős adminisztratív terhet nem keletkeztet. 2026. január 1-től az adómértékek, adómentességek és adókedvezmények változása jelent némi többlet adminisztrációt..	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges, mert: A rendelet megalkotása szükséges, mert biztosítja az önkormányzat számára a többletbevételt a fejlesztések finanszírozhatóságához				
A rendelet elmaradása esetén várható következmények: Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 18/2022. (XI. 29.) önkormányzati rendeletének módosításának elmaradása esetén az önkormányzat nem jut hozzá a tervezett többletbevételhez, ami a fejlesztések, beruházások elhalasztását eredményezheti.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:	
rendelkezésre áll	rendelkezésre áll.	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	

A rendelet-tervezet elkészítésénél figyelembe vettük a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet előírásait.



TERVEZET

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a helyi adókról szóló 18/2022. (XI.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A helyi adókról szóló önkormányzati rendelet módosításának célja a helyi adókról szóló önkormányzat rendelet övezeteinek és az egyes adómértékeknek a felülvizsgálata.

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

1. §

(1) A helyi adókról szóló 18/2022. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés a)–c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Magánszemély tulajdonában álló adótárgy esetében az adó mértéke:)

- a) I. övezet – a Kikötő utca és a Parti sétánytól a vasútvonalig bezárólag: 1000 Ft/m²/év
- b) II. övezet – a vasútvonaltól Balatonkenese város közigazgatási határáig: 600 Ft/m²/év
- c) III. övezet – Kikötő utca, a Vak Bottyán utca a Parti sétányig és a Parti sétány által lehatárolt terület a partvonalig bezárólag. Ezen lehatárolt területen található építmény, valamint a település közigazgatási területén található legalább 2 önálló rendeltetésű lakó vagy üdülő egységet magába foglaló épület esetén 1900 Ft/m².”

(2) A helyi adókról szóló 18/2022. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Htv. 52. § 26. pontja szerinti vállalkozónak minősülő adóalany esetében III. övezetben található építmények esetén 1900 Ft/m²/év, az I. és II. övezetben található építmények esetén 1100 Ft/m²/év. ”

2. §

(1) A helyi adókról szóló 18/2022. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Mentés - az adóév január 1-i állapotnak megfelelően - az adó alól a magánszemély tulajdonában álló, életvitelszerűen lakott, lakhatási célt szolgáló építmények esetében az építmény 25 m² feletti területrésze 200 m² –ig, amennyiben a lakást kizárólag a tulajdonos és közeli hozzátartozója lakhatását szolgálja.”

(2) A helyi adókról szóló 18/2022. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése a következő f) és g) ponttal egészül ki:

[Az (1) bekezdés alkalmazásában életvitelszerű lakáshasználat: ha a természetes személy adózó



Balatonkenese Város Önkormányzata

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

vagy közeli hozzátartozója]

- „f) az (1) bekezdése szerinti mentesség megállapításánál nem vehető figyelembe az adózó bejelentése alapján a lakórészből a szálláshely-üzemeltetési engedélyben szereplő területrészt
g) az (1) bekezdés esetében legalább 15 éve, ténylegesen és életvitelszerűen, megszakítás nélkül helyben lakó magánszemély veheti igénybe”

(3) A helyi adókról szóló 18/2022. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Mentés az adó alól a magánszemély tulajdonában álló építmény, amely kizárólag a 75. életévét betöltött tulajdonos, vagy annak 75. életévét betöltött közeli hozzátartozójának életvitelszerű lakhatását szolgálja megszakítás nélkül legalább 15 éve.”

(4) A helyi adókról szóló 18/2022. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Mentés az adó alól a lakáshoz tartozó garázs.”

(5) A helyi adókról szóló 18/2022. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A mentesség nem vonatkozik a Htv. 7. § e) pontja alapján a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze után fizetendő építményadóra.

(8) A 3. § (1) bekezdés c) pontjában megállapított adó mértékéből évi 1300,-Ft/m² adókedvezményre jogosult az a magánszemély, aki Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV.05.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) szerinti övezeti besorolása alapján az Lk1, Lk2, Lke1, Lke2, Lke3, Lke7 és Vt6 övezetben található legalább 2 önálló rendeltetésű lakóegységet magába foglaló lakóépület tulajdonosa.”

3. §

A helyi adókról szóló 18/2022. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. §

(1) Az adó alapja a telek m²-ben számított alapterülete.

(2) Balatonkenese város területe a természeti adottságok különbözősége kettő övezetre oszlik.”

4. §

A helyi adókról szóló 18/2022. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Magánszemély és a Htv. 52. § 26. pontja szerinti vállalkozónak minősülő adóalany tulajdonában álló adótárgy esetében az adó mértéke:

- a) I. övezet – a Kikötő utca és a Parti sétánytól a partvonal közötti területen található telek esetén 500 Ft/m².
b) II. övezet – az I. övezetbe nem tartozó területek esetén a település teljes közigazgatási



Balatonkenese Város Önkormányzata

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

területén: 200 Ft/m²”

5. §

A helyi adókról szóló 18/2022. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. §

(1) Mentés a telekadó alól a kizárólag lakhatást szolgáló építményhez tartozó telek.

(2) Mentés a telekadó alól a magánszemély tulajdonában álló lakás, lakóház építése célját szolgáló, vagy állandó lakhatásra alkalmas építmény elhelyezésének célját szolgáló földterület a beépítési kötelezettség lejártáig, legfeljebb az értékesítést követő 3 naptári évben”

6. §

A helyi adókról szóló 18/2022. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. §

Az adó mértéke személyenként és vendégéjszakánként 600 Ft.”

7. §

A helyi adókról szóló 18/2022. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 12–14. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„12. §

(1) Mentés az iparüzési adó megfizetése alól az a vállalkozó, akinek/amelynek a korrigált Htv. szerinti - vállalkozási szintű - adóalapja a 2 millió forintot nem éri el.

(2) Adómentesség illeti meg a háziorvos, védőnő vállalkozót, ha a vállalkozási szintű iparüzési adóalap az adóévben a 20 millió forintot nem haladja meg.

13. §

14. § ”

8. §

Hatályát veszti a helyi adókról szóló 18/2022. (XI. 29.) önkormányzati rendelet

- a) 1. §-ában az „esetében az építmény” szövegrész,
- b) 6. § (2) bekezdése.

9. §

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

Ambrus Gábor
polgármester

Szines Erna Eszter
jegyző