



**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Képviselőtestület 2016. február 19-i ülésére**

**Tárgy:** Rendelet-tervezet a települési adó bevezetéséről (II. forduló)

**Előterjesztő:** Bús Balázs polgármester

(az előterjesztést készítette: dr. Urbán Péter adóügyi főosztályvezető, Massányi Katalin főépítész, Markóné Tutervai Éva építési hatósági osztályvezető, dr. Krajcsi Andrea jegyzői referens)

Az előterjesztést a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság tárgyalja

**Tisztelt Képviselőtestület!**

I. A településkép-védelmi adó (a továbbiakban: települési adó) bevezetésének szükségessége, a jogszabályi környezet ismertetése

2015. dec. 16-án kihirdetésre került az egyes törvényeknek a gazdasági növekedéssel összefüggésben történő módosításáról szóló 2015. évi CCXII. törvény, mely többek között az építési törvényt is jelentősen módosította: Az Étv. új 33/A §, valamint a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 456/2015.(XII.29.) Korm. rend. értelmében a **legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű új lakóépületek** építése esetén az építető a kivitelezés megkezdése előtt 15 nappal azt bejelenti az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló kormányrendeletben első fokú építésügyi hatósági feladatokat ellátó általános építésügyi hatóságként kijelölt – jegyzőhöz. A bejelentéshez a kormányrendeletben előírt mellékleteket kell csatolni. A legfontosabb Étv. előírás ezzel kapcsolatban, hogy ezekben az építési ügyekben a helyi építési szabályzat rendelkezései közül kizárólag az építési telek:

- megengedett legnagyobb beépítettségét,
- megengedett legnagyobb építménymagasságát vagy beépítési magasságát
- szabályozási vonalát és
- beépítési módját vagy építési helyét kell figyelembe venni.

Az Étv. módosítás jogalkotói szándéka az, hogy a családi otthonteremtési kedvezménnyel összefüggésben az újonnan felépítésre kerülő lakóházak, lakóépületek létrehozásához kötődő adminisztrációs terheket a lakosság számára enyhítsék. Kevesebb várakozással, eljárási kötelezettséggel és költséggel járjon a magánszemélyek, családok lakhatási szükségleteinek kielégítését célzó építkezés.

Ugyanakkor az építésügyi szakemberek részéről sorra fogalmazódnak meg aggályok az építési kultúrával, az önkéntes jogkövető magatartással kapcsolatban.

A hatályos jogszabályok szerint a helyi építési szabályzatnak – Óbuda-Békásmegyér Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 32/2001. (XI. 30.) számú rendeletének (a továbbiakban: ÓBVSZ) – az épületek számára, formájára, lakásszámra, tömegformálására, színezésére, gépkocsi elhelyezésre, épülethosszra, stb. vonatkozó egyéb előírásait nem kell figyelembe venni.

A hivatkozott rendelet kimondja, hogy a 300 m<sup>2</sup>-nél kisebb új lakóépületek egyszerű bejelentése nem minősül kérelemnek, tehát nincs hiánypótlás és nem kell döntést hozni a tudomásul vételről. Ha hiányos a bejelentés, akkor sem kell azt a hatóságnak elutasítania, hanem tájékoztatni kell a bejelentőt, hogy a hiányos bejelentése nem minősül bejelentésnek, az építési tevékenység bejelentés nélküli folytatásának jogkövetkezményeiről, valamint a hiányokról. Ha ilyen levelet nem kap a bejelentő, akkor a bejelentése benyújtásától számított 15 nap elteltével - amennyiben megnyitja az építési naplót -, elkezdődhet az épület kivitelezése.

A bejelentés benyújtásakor az építésügyi hatóság csak a bejelentés és a szükséges mellékletek jogszabályban előírt adatainak meglétét vizsgálhatja, az egyéb jogszabályi előírásoknak való megfelelést, tartalmát nem.

Az építési tevékenység ellenőrzése az építésfelügyeleti hatóság hatásköre, de a helyi építési szabályzat előírásainak való megfelelést csak az építési törvényben meghatározott pontokban vizsgálhatja. Az építési tevékenységet a bejelentés benyújtásától számított 10 évig végezheti a bejelentő. Az épület elkészültéről a települési jegyző ad ki hatósági bizonyítványt, de ekkor sem vizsgálható a helyi építési szabályzat egyéb előírásainak való megfelelés, csak az épület felépítésének megtörténtét kell igazolni.

A jelenleg hatályos jogszabályi előírások értelmében az építésügyi hatóság egyáltalán nem, az építésfelügyeleti hatóság pedig nagyon korlátozottan vizsgálhatja a helyi építési szabályok betartását a legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű új lakóépületek építése esetén.

### **Az építési törvény módosításának településekre gyakorolt konkrét hatásai:**

Az Étv. módosítása lehetővé teszi, hogy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységgel végzett, legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű új lakóépületek építése esetén:

- az ÓBVSZ-ben meghatározott egyedi előírásokat nem kell figyelembe venni (pl. Békásmegyér-Ófalu területén magastető, vakolt homlokzat, ablakok kialakítása, stb.)
- azokban az övezetekben, ahol az OTÉK és a BVKSZ megengedi a lakó funkciót, de az ÓBVSZ korlátozza, nem kell figyelembe venni a korlátozást, csak az OTÉK és a BVKSZ előírásait,
- ellenőrizhetetlenné válik a telkeken megvalósuló lakásszám,
- nem szükséges betartani a zöldfelületi minimumot,
- nem szükséges betartani az ÓBVSZ parkolásra vonatkozó előírásait,
- a forgalmas utak mentén (pl. Bécsi út) a lakófunkcióra vonatkozó korlátozások figyelmen kívül hagyhatók.

A felsorolás nem teljes körű, az ÓBVSZ sok egyéb előírást is tartalmaz, sok olyan területet meghatároz (pl. településképi védelem alatt álló területek, alapintézményi területek, hegyvidéki lakóterületek, stb.), amelyekre az általános előírásokon túl egyedi előírások is vonatkoznak, és amiket az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységgel végzett, legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű új lakóépületek építése esetén nem kell figyelembe venni.

A fentiek alapján az építészeti minőség és a településképi romlása várható.

A felmerülő problémákra a helyi jogalkotás szintjén választ kell adni, és elejét kell venni az ÓBVSZ-nek nem, vagy csak részben megfelelő építési terveknek (dokumentációknak), illetve a megfelelő tervekkel benyújtott, ám ettől eltérően kivitelezett építkezéseknek.

Ennek egyik lehetséges eszköze a **települési adó** bevezetése, az ÓBVSZ-nek nem megfelelően tervezett, illetőleg megvalósított építési beruházásokra. A rendelettervezet szerint azokra terjed ki a települési adó hatálya, amelyek a főbb építési előírásoknak ugyan megfelelnek, azonban az ÓBVSZ szerinti egyedi övezeti és településképi előírásokat nem veszik figyelembe, **megbontva így az adott utcakép esztétikai egységét, hangulatát.** Így a települési adó lényegében véve „giccsadóként” funkcionál majd.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 2015. január 1-jétől hatályos 1. § és 1/A. §-a erre széles körű felhatalmazást ad, a következők szerint:

A Htv. 1. § (1) bekezdése alapján a települési (községi, városi, fővárosi és kertületi) önkormányzat képviselőtestülete (a továbbiakban: önkormányzat) rendelettel az illetékességi területén helyi adókat (a továbbiakban: adót), valamint települési adókat vezethet be.

A Htv. 1/A. §-a szerint

(1) Az önkormányzat az illetékességi területén rendelettel **olyan települési adót, települési adókat vezethet be, amelyet vagy amelyeket más törvény nem tilt. Az önkormányzat települési adót bármely adótárgyra megállapíthat, feltéve, hogy arra nem terjed ki törvényben szabályozott közteher hatálya.** A települési adónak nem lehet alanya állam, önkormányzat, szervezet, továbbá - e minőségére tekintettel - vállalkozó [52. § 26. pont].

(2) Az e § alapján megállapított települési adóra kizárólag az 1. § (1) bekezdését, a 42/B. §-t és a 43. § (3) bekezdését kell alkalmazni.

(3) A települési adóval kapcsolatos adóhatósági feladatokat az önkormányzati adóhatóság látja el.

(4) A települési adóval kapcsolatos eljárási kérdésekben az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezéseit azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy az önkormányzat települési adót önadózással megállapítandó adóként is bevezethet.

(5) A települési adóból származó bevétel az azt megállapító önkormányzat bevétele, amelyet **fejlesztési célra** és a települési önkormányzat képviselőtestületének hatáskörébe tartozó szociális ellátások finanszírozására használhat fel.

Magyarország területén több településen is bevezetésre került a települési adó, azonban az – a Kúria tiltást megfogalmazó álláspontja ellenére – jellemzően a 2012. január 1-től a telekadó hatálya alól kikerült külterületi termőföldeket érinti valamilyen formában, így jelenleg összehasonlítási alapunk nincs.

A tervezet szerint a települési adó a bejelentett 300 m<sup>2</sup> alatti lakóház-építésekhez kapcsolódik, de csak akkor keletkezik tényleges adófizetési kötelezettség, ha

1. a főépítési véleményhez benyújtott tervdokumentáció nem felel meg az ÓBVSZ általános és egyedi övezeti, valamint településképre vonatkozó előírásainak, továbbá kiegészítő rendelkezéseinek, illetőleg, ha
2. a megvalósult lakóház, lakóépület kialakítása – a korábbi bejelentés, esetleges időközi módosítás megfelelősége ellenére – ütközik az ÓBVSZ általános és egyedi övezeti, valamint településképre vonatkozó előírásainak, továbbá kiegészítő rendelkezéseinek előírásával.

## II. Az I. pontban leírtakra figyelemmel az új rendelet szabályozási koncepciója során az alábbi szempontok figyelembe vételét javaslom:

- Magasabb szintű jogszabály, továbbá Htv. felhatalmazása alapján alkotott helyi adókról szóló rendelet hatálya alá **nem tartozó** adótárgyra vonatkozik a települési adó. (Tehát teljesül a Htv. 1/A. § (1) bekezdésében előírt feltétel.)

Míg a „klasszikus” helyi adók tárgya a telekingatlan, az épület (tulajdonjoga, vagyoni értékű joga), továbbá az idegenforgalmi adó esetében a megkezdett vendégéjszaka, az újonnan bevezetésre kerülő települési adó tárgya **az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység** – annak a megkezdést előkészítő és a befejezést követő fázisában.

- Fentiek alapján a bevezetésre kerülő települési adó **a már működtetett helyi adók rendszerétől elkülönül, ezért szabályozására nem a meglévő helyi adókról szóló rendelet módosítása útján, hanem új önkormányzati rendelet megalkotásával kerül sor.** A rendelettervezetben az egyes tényállások elsődlegesen nem a Htv. szerinti fogalom-meghatározásokra, hanem a kapcsolódó építésügyi jogszabályok fogalomrendszerére, definícióira utalnak vissza.

Fontos kiemelni azt is, hogy a települési adó jelen esetben **nem vagyoni típusú** adóként kerül bevezetésre, azaz nem elsődlegesen az adóztatott ingatlan képezi tárgyát. Így mértéke sem az ingatlan területének nagyságához vagy a forgalmi értékéhez igazodik, hanem „kommunális” jelleget ölt.

Ebből az következik, hogy **éves szinten tételes „átalányadóként” működik**, így nem érvényesek rá a Kúria vagyoni típusú adókkal szemben támasztott jogalkotási követelményei. Például **nem értelmezhető** a konfiskáló jelleg tilalma (értékarányossági követelmény); **nem tiltott** az adóigazgatási eljárás szabályozási körén kívül eső igazgatási aktus előírása az adómentesség igénybeviteléhez.

- A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdése előírja, hogy a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A (2) bekezdés kimondja, hogy jogszabály **a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget**, kötelezettséget nem tehet terhesebbé, valamint nem vonhat el vagy korlátozhat jogot, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé. A (3) bekezdés szerint a jogszabály hatálybalépésének időpontját úgy kell megállapítani, hogy elegendő idő álljon rendelkezésre a jogszabály alkalmazására való felkészülésre.

A 7. § (1) bekezdés alapján jogszabályban meg kell határozni **a hatálybalépésének napját**, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011 évi CXCV törvény (a továbbiakban: Gst.) 32. §-a szerint **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 Gst. 33. §-a értelmében új fizetési kötelezettség megállapítása során figyelemmel kell lenni arra, hogy annak kivetésével, beszédésével, nyilvántartásával, ellenőrzésével összefüggő adminisztrációs költségek ne legyenek aránytalanul magasak a fizetési kötelezettségből származó bevétel összegéhez képest, illetve azokat nem haladhatják meg.

A tervezet szerint a települési adóról szóló rendelet **2016. április 1-jén lép hatályba.** Az adókötelezettség a

2016. március 31. napját követően bejelentett egyszerű bejelentéshez kötötten tervezett – és megvalósuló – lakóház-építési tevékenységeket terheli.

A jogszabály hatálybalépésével kellő **felkészülési időt** biztosít az adóalanyok számára és a hatálya nem érint visszamenőleges időszakot (pl. a 2016.01.01. és a rendelet hatályba lépése közötti időintervallumot).

A bejelentést követő, de az építkezés befejezését megelőző szakaszban az építtetőnek a bejelentést követően – a rendelettervezetben szabályozott határidőn belül – **főépítési véleményt** kell beszereznie a tervezett építési tevékenység ÓBVSZ-nek való megfelelése tárgyában. A vélemény kiállításához részletesebb tervek bemutatására van szükség, melyek alapján ellenőrizhető az ÓBVSZ-nek való megfelelés.

Ha az építtető a főépítési véleményt **határidőn belül** nem szerzi be, vagy beszerzi, de annak tartalma szerint a bejelentett építési tervek nem felelnek meg az ÓBVSZ általános és egyedi övezeti, valamint településképre vonatkozó előírásainak, továbbá kiegészítő rendelkezéseinek, akkor a rendelet hatályba lépésének időpontjától (tervezett: 2016.04.01.) adókötelezettsége keletkezik.

A főépítési vélemény kiadásához a rendelettervezetben **ésszerű határidőt** kell biztosítani.

A tervezet szerint **az építtetőnek** a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező építési hatósághoz tett bejelentést követő 15 napon belül kell bejelentkeznie adóalanyként az Önkormányzati adóhatósághoz, továbbá igényelnie a főépítési véleményt a Főépítési és Várostervezési Irodától. A főépítési vélemény igénylése **díj- és illetékmentes**.

A bejelentkezés alapján az adóhatóság az építtetőt nyilvántartásba veszi, amelyről végzést hoz.

A főépítési vélemény kiadására a kérelem benyújtásától számított **60 nap** áll rendelkezésre. A Főépítési és Várostervezési Iroda a vélemény elkészülését követően **8 napon belül** értesíti mind az adóhatóságot, mind az építtetőt. Az értesítéstől számított újabb **15 napon belül** kell a bevallást megtenni és ahhoz a főépítési véleményt mellékelni. A bevallás és a vélemény tartalmának ismeretében adókimvetési eljárásban (határozattal) kerül sor az adófizetési kötelezettség vagy az adómentesség megállapítására.

**Megvalósított építési tevékenység esetében** a hatósági bizonyítvány kézhezvételét követően kell egy újabb főépítési véleményt beszereznie az ingatlan tulajdonosának – legkésőbb az építés befejeződését követő év első napjától számított **30 napon** belül. Ha a lakóház létesítésétől számítva az év december 31. napjáig kevesebb, mint 30 nap van hátra, akkor a létesítéstől számított 30 napon belül kell a főépítési véleményt beszerezni és bevallást benyújtani.

Megjegyezzük, hogy az építés befejezéséről – külön kormányrendelet alapján – hatósági bizonyítványt kell beszerezni, azonban ez csak a lakóház (lakóépület) létesítését fogja tanúsítani, az ÓBVSZ-nek való megfelelés tárgyában nem tartalmaz adatot.

A bevallások egyben az adókötelezettség megszűnésének bejelentésére is alkalmasak.

- A szabályozás a **személyi hatályt** a fentieknek megfelelően definiálja.

Az adó alanya az a magánszemély

- a) építtető lesz, aki az Önkormányzat illetékességi területén egyszerű bejelentéshez kötötten 300 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó összes hasznos alapterületű lakóházat, lakóépületet létesít (azaz épít vagy építtet);
- b) az a magánszemély, aki az a) pont szerint létesített ingatlan – ingatlan-nyilvántartás szerinti (bejegyzett vagy széljegyzett) – tulajdonosa az építési tevékenység befejezését követő év(ek) első napján.

Fontos kiemelni, hogy az adókötelezettség (adóalanyiság) és az adó**fizetési** kötelezettség nem azonos fogalmak. Adóalannyá válik minden magánszemély, aki 2016.03.31-ét követően egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez bejelentést tesz, valamint azok is, akik ilyen bejelentés alapján a jövőben meg is valósítják az építési tevékenységet. Ugyanakkor fizetni csak azoknak kell majd, akik nem támasztják alá főépítési véleménnyel azt, hogy a tervezett/megvalósított építkezés az ÓBVSZ általános és egyedi övezeti, valamint településképre vonatkozó előírásainak, továbbá kiegészítő rendelkezéseinek megfelel; vagy esetlegesen arról szól a vélemény, hogy az előbbi szempontoknak nem felel meg.

- **Az adó mértékét** a rendelet adótárgyanként egységesen, tételes évi mértékben határozza meg. Övezetenkénti vagy az egyes kerületrészek szerint differenciált adómértékeket nem alkalmaz. Az adó mértékére a törvény nem határozott meg maximumot, így azt a rendelet relatíve magas adótétellel – preventív céllal – szabályozza.

Az Étv. előírásai szerinti szabálytalan építkezéseket az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzi és szankcionálja (építésfelügyeleti bírság). A települési adó esetében – ami az ÓBVSZ rendelkezéseitől eltérő

tevékenységeknél kíván joghatást kiváltani –, azonban ügyelni kell arra, hogy az ne „bírság jelleget” öltson.

A települési adó azt a „joghézagot” kívánja áthidalni, hogy az Étv. felhatalmazása alapján az ÓBVSZ rendelkezéseinek való megfelelést csak korlátozottan ellenőrizheti a hatáskör címzettje. Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységgel megvalósuló építési tevékenységek esetében az Étv. 33/A. §-ában foglaltak szerint nem indul hatósági eljárás, és településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárásnak sincs helye.

- Az adóztatás bevallás alapján, a kivételes adózásra vonatkozó **eljárási szabályok** szerint valósul meg. Ez megkönnyíti a jogalkalmazói tevékenységet, szükség esetén a hiánypótlást vagy az adóellenőrzési eljárás lefolytatását is.
- **Az adómentesség** feltételrendszere világos és egyértelmű szabályozáson alapul, itt mutatkozik meg a települési adó – mint jogintézmény – lényege.

Mentesül a települési adó alól az a magánszemély építtető, aki főépítési véleménnyel alátámasztja, hogy az általa bejelentett építési tevékenység – a hozzá kapcsolódó dokumentáció alapján – az építési előírásoknak, azon belül az ÓBVSZ általános és egyedi övezeti, valamint településképre vonatkozó előírásainak, továbbá kiegészítő rendelkezéseinek megfelel.

Mentesül a települési adó alól az a magánszemély is, aki főépítési véleménnyel alátámasztja, hogy a tulajdonában álló ingatlanán egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység eredményeként létesült lakóépület, lakóház az ÓBVSZ általános és egyedi övezeti, valamint településképre vonatkozó előírásainak, továbbá kiegészítő rendelkezéseinek megfelel.

Amennyiben az adóalany egy vagy több adóévben nem teljesíti az adómentesség feltételeit, azonban később olyan változtatásokat hajt végre *(pl. az építési tervet az előírásoknak megfelelően módosítja, a már elkészült épületet átalakítja)*, amellyel már megfelel az adómentességi feltételeknek, akkor a következő év első napjától mentesülhet az adófizetési kötelezettség alól.

Az adó alanya tehát az ÓBVSZ-nek való megfelelést (vagy annak hiányát) a főépítész által kiállított **véleménnyel** támaszthatja alá. A települési adóról szóló rendelet **ennek beszerzését írja elő**, és ha a vélemény a tervdokumentáció vagy a megépült lakóépület szabályosságát igazolja, akkor nem keletkezik adófizetési kötelezettség.

Ha viszont a véleményben az szerepel, hogy az épület a fenti elvárásoknak nem felel meg, akkor mindaddig fennáll – és évről évre megújul – az adófizetési kötelezettség, ameddig az építtető vagy a tulajdonos az elvárt állapotot nem alakítja ki.

Ha a rendeletben meghatározott határidőkön belül a főépítési vélemény nem kerül kiadásra, az Önkormányzati adóhatóság az adókivetési eljárást felfüggeszti.

### III. A települési adóról szóló rendelet megalkotásának elvei, előzetes hatásvizsgálat [Jat. 17. § (2) bekezdése]

#### Társadalmi hatások:

A rendelettervezet szerint **az adó alanya** a bejelentés évét követő évtől azon ingatlan **építtetője** lesz, aki az új építési szabályozás szerint **egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység útján új lakóház, lakóépület építését bejelenti**, illetve a már így felépült lakóingatlan esetében az építés befejezését követő év első napján fennálló állapot szerinti tulajdonos.

Tényleges adófizetési kötelezettsége azonban csak annak keletkezik, akinek az ingatlanán az ÓBVSZ szabályozásától eltérően épül vagy épült 300 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó összes hasznos alapterületű lakóház, lakóépület.

Az adóalanyok körébe a Htv. szerint **kizárólag magánszemélyek** tarthatnak, vállalkozók nem.

A települési adó bevezetésének elsődleges célja a jogkövető magatartás elősegítése, s nem az adóbevételek állományának ily módon történő növelése. A köztelherviselésben a polgári öntudatosság, az egyéni érdekek – *a jogszabályok megismerésén és józan belátáson alapuló* – alárendelése a közösségi céloknak alapelve jelenik meg.

**Az adó mértékét** tehát éves szinten úgy kell meghatározni, hogy az elégséges „visszatartó erővel” bírjon a szabálytalanságok megakadályozására. A rendelettervezet 500.000 Ft/év adómértékre tesz javaslatot.

#### Gazdasági, költségvetési hatások:

Az ÓBVSZ-nek nem megfelelően megvalósított építési tevékenységekre bevezetendő települési adó a kerületi fejlesztési, illetve városkép-megőrzési célok finanszírozásához járul hozzá. A várható adóbevétel felhasználására a

talajterhelési díjhoz hasonlóan, a Környezetvédelmi Alap útján kerül sor.

Környezeti hatások:

Az ÓBVSZ-nek megfelelő lakóház-építési tevékenységek ösztönzése a környezetvédelmet, azon belül az épített környezet megővését (úgy műszaki, mint esztétikai szempontból) segíti elő, hiszen ez a célja. Különösen fontos ez a kedvező földrajzi, városszociológiai adottságokkal rendelkező és/vagy a történeti hagyományokkal bíró településrészekben (pl. Békásmegyér-Ófalu).

Egészségügyi követelmények:

A rendelettervezet szerinti szabályozásnak nincs egészségügyi vonatkozása.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendelettervezetben foglaltak megnövelik az adminisztratív terheket.

A főépítési véleményből két fajtára lesz szükség: az egyik a bejelentést követően bemutatott építési tervdokumentáció szabályosságának (vagy szabályoktól való eltéréseinek) véleményezése, a másik a már létrehozott felépítményre vonatkozó szabályszerűségi vélemény. Az érintett ügyfeleknek **a települési adó hatálya alá történő bejelentkezés és az adóbevallás** benyújtásához formanyomtatványt kell készíteni, amelyeket a rendelettervezet melléklete tartalmaz.

Az adófizetési kötelezettség teljesítéséhez **külön bankszámlát** (adószámlát) kell nyitni.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Az engedélyhez nem kötött megvalósuló új lakóház-építési tevékenységek kontrollálatlan megvalósulása esetén a Főépítési és Várostervezési Irodára jelentős terhek hárulnak majd. Egy már megvalósult, befejezett építkezést sokkal nehezebb – vagy talán ésszerű, gazdaságos módon nem is lehetséges – szankcionálni, mint elejét venni a szabálytalanságoknak.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek:

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásához szükséges tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek a Polgármesteri Hivatal szervezetén belül rendelkezésre állnak. A szükséges **személyi feltételeket** a Főépítési és Várostervezési Irodán biztosítani szükséges (várhatóan +1 fő).

A fenti szabályozási koncepciónak megfelelő rendelet-tervezetet és a rendelet-tervezet mellékleteit az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

Az I. fordulós rendelet-tervezethez képest a szövegszerű változtatásokat a segédlet tartalmazza.

Fentieknek megfelelően kérem a T. Képviselőtestületet, hogy az alábbi rendeletalkotási javaslatot fogadja el.

**Rendeletalkotási javaslat:**

Az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelet 50. § (6) bekezdés 1. pontja alapján a rendelet-tervezet nem lett társadalmi véleményezésre bocsátva.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy a rendelet-tervezetet – az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal – elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2016. február 5.

  
**Bús Balázs**  
polgármester

**Melléklet:**

1. rendelet-tervezet, indokolás, segédlet

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének

...../2016.(.....) önkormányzati rendelete

a településképvédelmi adóról

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1/A. §-ában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 15. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. § Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) az Önkormányzat illetékességi területén bevezeti a településképvédelmi települési adót (a továbbiakban: adó).

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. **Építető:** az a magánszemély, aki az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2. § 4. pontja szerint építetőnek minősül.

2. **A tulajdonos** fogalmára a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 12. §-ában és a Htv. 52. § 7. pontjában foglaltak az irányadók.

3. **Egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység:** az Étv. 33/A. §-ában meghatározott és törvényi felhatalmazás alapján kormányrendeletben szabályozott építési tevékenység.

4. **A lakóház, lakóépület** fogalmára az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 1. sz. mellékletének 78. pontjában foglaltak az irányadók.

5. **Az építési tevékenység** fogalmára az Étv. 2. § 30. pontjában foglaltak az irányadók.

6. **Az új lakóház, lakóépület létesítésének időpontja:** az Étv. 33/A. § (2) bekezdése szerinti hatósági bizonyítvány kiadásának kelte.

2. Az adó alanya

3. § (1) Az adó alanya az a magánszemély

a) építető, aki az Önkormányzat illetékességi területén egyszerű bejelentéshez kötött, legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű új lakóházat, lakóépületet létesít;

b) az a magánszemély, aki az a) pont szerint létesített ingatlan tulajdonosa az építési tevékenység befejezését követő év(ek) első napján.

(2) Több építető esetén az építetők egyetemlegesen adóalanyok. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok a tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok.

(3) Az építetők, valamint a tulajdonostársak adókötelezettség viselésével kapcsolatos megállapodására a Htv. 12. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.

3. Az adókötelezettség keletkezése, változása és megszűnése

4. § Az adókötelezettség a 2016. március 31. napját követően bejelentett vagy megvalósított egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység után keletkezik.

5. § (1) Az építetőt terhelő adókötelezettség 2016. március 31. napját követően bejelentett építési tevékenységek után a bejelentés napján keletkezik.

(2) Az építetőt terhelő adókötelezettség az építési tevékenység – 2. § 6. pont szerinti – befejezése évének december 31. napján szűnik meg.

(3) A tulajdonost terhelő adókötelezettség a (2) bekezdésben meghatározott esetben, az építési tevékenység befejezését követő év első napján keletkezik.

#### 4. Az adó alapja

6. § Az adó alapja az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek száma. Az építető esetében a bejelentett (tervezett) lakóház-, lakóépület létesítésére irányuló beruházások száma, a tulajdonos esetében a tulajdonában lévő ingatlan(ok)on megvalósított lakóház (lakóépület)-építések száma képez adóalapot.

#### 5. Az adó mértéke

7. § (1) Az adó mértéke az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységenként 500.000 Ft/év.

(2) Az adót az adózónak egy összegben, az adóév szeptember 15. napjáig, vagy az adófizetési kötelezettséget megállapító határozat jogerőre emelkedését követő 15 napon belül kell megfizetnie.

#### 6. Adómentesség

8. § (1) Mentés az adó alól az a magánszemély építető, aki főépítési véleménnyel alátámasztja, hogy az általa bejelentett építési tevékenység – a hozzá kapcsolódó dokumentáció alapján – az Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 32/2001. (XI. 30.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: ÓBVSZ) megfelel.

(2) Mentés az adó alól az a magánszemély is, aki főépítési véleménnyel alátámasztja, hogy a tulajdonában álló ingatlanán egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység eredményeként létesült új lakóépület, lakóház az ÓBVSZ általános és egyedi övezeti, valamint településképre vonatkozó előírásainak, továbbá kiegészítő rendelkezéseinek megfelel.

(3) Amennyiben az adóalany utólagosan tesz eleget az adómentességi feltételeknek, akkor a következő év első napjától mentesül az adófizetési kötelezettség alól.

(4) A főépítési véleményt

- a) az önkormányzati adóhatóságnál való bejelentkezést követő 60 napon belül,
- b) megvalósult lakóház-építés esetében a lakóház, lakóépület létesítésének időpontját követő 30 napon belül kell az adóhatósághoz – az adóbevallással egyidejűleg – benyújtani.

#### 7. Eljárási szabályok

9. § (1) Az adót az adóhatóság kivetéssel állapítja meg az adóalany bevallása alapján.

(2) Az építető az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység építési hatóságnál tett bejelentését követő 15 napon belül bejelentést tesz az önkormányzati adóhatóságnál az adókötelezettség keletkezéséről – az 1. melléklet szerinti formanyomtatvánnyal –, és ezzel egyidejűleg nyilatkozik, hogy a bejelentéstől számított 60 napon belül a főépítési véleményt becsatolja. A bejelentőt az önkormányzati adóhatóság nyilvántartásba veszi, erről az adóalanyt végzéssel értesíti.

(3) A főépítési vélemény igényléséhez az alábbi okiratokat, dokumentumokat kell mellékelnie papír alapon

a) az építetőnek az egyszerű bejelentést követően:

aa) kérelmet, mely tartalmazza az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát, az építészeti műszaki tervező nevét, elérhetőségét, kamarai névjegyzéki bejegyzésének számát, az építető aláírását;

ab) az egyszerű bejelentési dokumentációt;

ac) szintterületi mutató számítást, építménymagasság- és homlokzatmagasság számítást, zöldterületi mutató számítást;

ad) a tervezett lakóépület valamennyi jellemző külső nézetét ábrázoló homlokzati tervet, anyaghasználat és színek feltüntetésével;

ae) legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt látványtervet, vagy modellfotót;

af) építető/tervező nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a tervezett építési tevékenység az ÓBVSZ általános és egyedi övezeti, valamint településképre vonatkozó előírásainak, továbbá kiegészítő rendelkezéseinek megfelel.

b) a tulajdonosnak az építési tevékenységet követően:

ba) felelős műszaki vezető nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az építési tevékenység az egyszerű bejelentési dokumentáció alapján valósult meg, valamint, hogy az ÓBVSZ általános és egyedi övezeti, valamint településképre vonatkozó előírásainak, továbbá kiegészítő rendelkezéseinek megfelel,

bb) fotódokumentációt a megvalósult épületről és környezetéről.

(4) A főépítési vélemény igénylése díj- és illetékmentes.



(5) Az építtetőt és az önkormányzati adóhatóságot a főépítész 8 napon belül értesíti a vélemény elkészültéről.

(6) Az építtető az értesítés közlését követő 15 napon belül terjeszti elő a bevallását az önkormányzati adóhatóságnál, amelyhez a főépítész véleményét mellékel. A bevallást az e célra rendszeresített bevallási íven kell megtenni – a 2. melléklet szerinti formanyomtatvánnyal. Az önkormányzati adóhatóság a bevallás és a főépítész vélemény tartalma alapján – e rendeletben meghatározott feltételek figyelembevételével – az adófizetési kötelezettség vagy az adómentesség megállapításáról határozatot hoz.

(7) Egyszerű bejelentéshez kötötten **megvalósult építési tevékenység esetében** legkésőbb a lakóház, lakóépület létesítését tanúsító hatósági bizonyítvány kiadását követő év január 31-éig kell adóbevallást tenni a főépítész vélemény csatolásával együtt. Ha a lakóház létesítésének időpontjától számítva az év december 31. napjáig kevesebb, mint 30 nap van hátra, akkor a létesítés időpontjától számított 30 napon belül kell a főépítész véleményét beszerezni és bevallást benyújtani.

A bevallást a tulajdonos(ok)nak kell az önkormányzati adóhatóság által az e célra rendszeresített bevallási íven – a 3. melléklet szerinti formanyomtatvánnyal – benyújtani.

(8) Bevallást akkor is kell tenni, ha e rendelet alapján az adómentesség feltételei fennállnak.

(9) Az adóalany minden, az adókötelezettségét érintő változást a változás bekövetkeztétől számított 30 napon belül köteles az önkormányzati adóhatóságnak bejelenteni. Nem kell újabb bevallást tenni akkor, ha nem következik be adókötelezettséget – vagy az igazolt adómentességet – érintő változás.

(10) Ha az adó alanya az e rendeletben megjelölt határidőn belül nem tesz bevallást, az adózás rendjéről szóló törvényben foglaltak szerint mulasztási bírság kiszabásának, valamint adóellenőrzési eljárás lefolytatásának van helye.

(11) Ha az e rendeletben meghatározott határidőkön belül a főépítész vélemény nem kerül kiadásra, az önkormányzati adóhatóság az adókimetési eljárást az adózás rendjéről szóló törvényben foglaltak szerint felfüggeszti.

## 8. Záró rendelkezések

**10. §** (1) E rendelet 2016. április 1-jén lép hatályba. Kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

(2) E rendelet rendelkezéseit a 2016. március 31-ét követően bejelentett egyszerű bejelentéshez kötött, új lakóház és lakóépület építésére irányuló, valamint ilyen bejelentés alapján megvalósult építési tevékenységekre kell alkalmazni.

**Kiss Anita**  
jegyző

**Bús Balázs**  
polgármester

Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal  
Adóügyi Főosztály  
1300 Pf.: 102

**BEJELENTÉS**  
A településkép-védelmi adó hatálya alá tartozó építési beruházásról

**I. Az építtető(k)**

**I.1. Neve:** \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_

Telefonszáma: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

Levelezési címe: \_\_\_\_\_

**I.2. Neve:** \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_

Telefonszáma: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

Levelezési címe: \_\_\_\_\_

**I.3. Neve:** \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_

Telefonszáma: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

Levelezési címe: \_\_\_\_\_

**I.4. Neve:** \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_

Telefonszáma: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

Levelezési címe: \_\_\_\_\_

## II. Az építési beruházással érintett ingatlan:

Címe: \_\_\_\_\_

Helyrajzi száma: \_\_\_\_\_

Ingatlan-nyilvántartási megnevezése: \_\_\_\_\_

Egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének dátuma: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

## III. Az ingatlan tulajdonosa (Akkor kell kitölteni, ha nem azonos az építtetővel.):

III/1. Neve: \_\_\_\_\_ Tulajdoni hányada: \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

III/2. Neve: \_\_\_\_\_ Tulajdoni hányada: \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

III/3. Neve: \_\_\_\_\_ Tulajdoni hányada: \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

III/4. Neve: \_\_\_\_\_ Tulajdoni hányada: \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

## IV. Nyilatkozat

Alulírott nyilatkozom, hogy a II. pontban megjelölt ingatlanra az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység önkormányzati adóhatóságához történő bejelentését követő 60 napon belül a Főépítési és Várostervezési Irodától a főépítési véleményt beszerezem. Adóbevallási kötelezettségemet a főépítési vélemény becsatolásával egyidejűleg teljesítem.

Budapest, 20\_\_ . év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

\_\_\_\_\_  
az adózó, vagy képviselője aláírása

Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal  
Adóügyi Főosztály  
1300 Pf.: 102

### BEVALLÁS

#### A településkép-védelmi adó hatálya alá tartozó építési beruházásról (építtető)

#### I. Az építtető(k)

I.1. Neve: \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_

Telefonszáma: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

Levelezési címe: \_\_\_\_\_

I.2. Neve: \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_

Telefonszáma: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

Levelezési címe: \_\_\_\_\_

I.3. Neve: \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_

Telefonszáma: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

Levelezési címe: \_\_\_\_\_

I.4. Neve: \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_

Telefonszáma: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

Levelezési címe: \_\_\_\_\_

## II. Az építési beruházással érintett ingatlan:

Címe: \_\_\_\_\_

Helyrajzi száma: \_\_\_\_\_

Ingatlan-nyilvántartási megnevezése: \_\_\_\_\_

Egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység **bejelentésének dátuma:** \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység **befejezésének dátuma:** \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

## III. Az ingatlan tulajdonosa (Akkor kell kitölteni, ha nem azonos az építtetővel.):

III/1. Neve: \_\_\_\_\_ Tulajdoni hányada: \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

III/2. Neve: \_\_\_\_\_ Tulajdoni hányada: \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

III/3. Neve: \_\_\_\_\_ Tulajdoni hányada: \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

III/4. Neve: \_\_\_\_\_ Tulajdoni hányada: \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

## IV. Nyilatkozat

Alulírott a jelen bevalláshoz a **főépítési véleményt mellékelem.**

Budapest, 20 \_\_\_\_ . év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

\_\_\_\_\_  
az adózó, vagy képviselője aláírása

Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal  
Adóügyi Főosztály  
1300 Pf.: 102

### BEVALLÁS

#### A településkép-védelmi adó hatálya alá tartozó építési beruházásról (tulajdonos)

#### I. Az ingatlan tulajdonosa(i):

I/1. Neve: \_\_\_\_\_ Tulajdoni hányada: \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

I/2. Neve: \_\_\_\_\_ Tulajdoni hányada: \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

I/3. Neve: \_\_\_\_\_ Tulajdoni hányada: \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

I/4. Neve: \_\_\_\_\_ Tulajdoni hányada: \_\_\_\_\_

Születési helye: \_\_\_\_\_ Ideje: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_

Lakóhelye: \_\_\_\_\_

#### II. Az építési beruházással érintett ingatlan:

Címe: \_\_\_\_\_

Helyrajzi száma: \_\_\_\_\_

Ingatlan-nyilvántartási megnevezése: \_\_\_\_\_

Egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység **befejezésének dátuma\***: \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

\*(Az erről szóló hatósági bizonyítvány kelte.)

**Tulajdonjog szerzésének dátuma:\*\*** \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

\*\* (Ezt csak akkor kell beírni, ha a bejelentéstől számítva az építkezés befejezése évének december 31. napjáig terjedő időszakban a tulajdonos személye megváltozott.)

**Tulajdonjog megszűnésének dátuma** (adókötelezettség megszűnése): \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

#### III. Nyilatkozat

Alulírott a jelen bevalláshoz a **főépítési véleményt mellékelem.**

Budapest, 20\_\_ . év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

\_\_\_\_\_  
az adózó, vagy képviselője aláírása

**INDOKOLÁS**  
**a településkép-védelmi adóról szóló rendelet-tervezethez**

1-2. §-hoz

A településkép-védelmi települési adó illetékességi területen való bevezetéséről rendelkezik, valamint meghatározza a rendeletben használt fogalmakat.

3.§-hoz

Meghatározza az új adó alanyát.

4-5. §-hoz

Az adófizetési kötelezettség keletkezésére, változására és megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

6. §-hoz

A Tervezet az adó alapját határozza meg a két érintett alanyi kör tekintetében.

7. §-hoz

Az adó mértékét, a megfizetés módját és határidejét határozza meg.

8. §-hoz

Az adómentességre vonatkozó szabályokat rögzíti.

9. §-hoz

Az eljárási szabályok keretében rögzíti a bejelentkezés és a bevallás benyújtásának módját, rendszerezíti az erre vonatkozó formanyomtatványokat, rendelkezik továbbá a benyújtás időpontjáról.

Részletesen tagolja az egyes eljárási szakaszokat a bejelentkezés, a bejelentkezést követően elvégezendő eljárási cselekmények és a bevallási kötelezettség teljesítése vonatkozásában. Garanciát tartalmaz arra az esetre nézve, hogy ha az e rendeletben meghatározott határidőkön belül a főépítész vélemény nem kerül kiadásra.

10. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről, valamint a kihirdetés módjáról rendelkezik.

Segédlet  
a településkép-védelmi adóról szóló rendelet-tervezethez

I. forduló szövegállapot	II. fordulóra javasolt módosítások
<p style="text-align: center;">Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének</p> <p style="text-align: center;">/2016. ( ) önkormányzati rendelete</p> <p style="text-align: center;">a települési adóról</p>	<p style="text-align: center;">Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének</p> <p style="text-align: center;">/2016. ( ) önkormányzati rendelete</p> <p style="text-align: center;">a <u>településkép-védelmi</u> adóról</p>
<p>1. § Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) az Önkormányzat illetékességi területén bevezeti a települési adót.</p>	<p>1. § Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) az Önkormányzat illetékességi területén bevezeti a <u>településkép-védelmi</u> települési adót <b>(a továbbiakban: adó)</b>.</p>
<p>2. § E rendelet alkalmazásában:</p> <p>1. Építető: az a magánszemély, aki az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2. § 4. pontja szerint építetőnek minősül.</p> <p>2. A tulajdonos fogalmára a Htv. 12. §-ában és a Htv. 52. § 7. pontjában foglaltak az irányadók.</p> <p>3. Egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység: az Étv. 33/A. §-ában meghatározott és törvényi felhatalmazás alapján kormányrendeletben szabályozott építési beruházás.</p> <p>4. A lakóház fogalmára a Htv. 52. § 8. pontjában foglaltak az irányadók.</p> <p>5. A lakóépület fogalmára a Htv. 52. § 60. pontjában foglaltak az irányadók.</p> <p>6. Az építési beruházás fogalmára az Étv. 2. § 30. pontjában foglaltak az irányadók.</p> <p>7. Az új lakóház, lakóépület létesítésének időpontja: az Étv. 33/A. § (2) bekezdése szerinti hatósági bizonyítvány kiadásának kelte.</p>	<p>2. § E rendelet alkalmazásában:</p> <p>1. Építető: az a magánszemély, aki az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2. § 4. pontja szerint építetőnek minősül.</p> <p>2. A tulajdonos fogalmára a <b>helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 12. §-ában és a Htv. 52. § 7. pontjában foglaltak az irányadók.</b></p> <p>3. Egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység: az Étv. 33/A. §-ában meghatározott és törvényi felhatalmazás alapján kormányrendeletben szabályozott építési <b>tevékenység</b>.</p> <p>4. A lakóház, <b>lakóépület fogalmára az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTEK) 1. sz. mellékletének 78.pontjában foglaltak az irányadók.</b></p> <p>5. Az építési <b>tevékenység</b> fogalmára az Étv. 2. § 30. pontjában foglaltak az irányadók.</p> <p>6. Az új lakóház, lakóépület létesítésének időpontja: az Étv. 33/A. § (2) bekezdése szerinti hatósági bizonyítvány kiadásának kelte.</p>
<p>3. § (1) Az adó alanya az a magánszemély</p> <p>a) építető, aki az Önkormányzat illetékességi területén egyszerű bejelentéshez kötött 300 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó összes hasznos alapterületű lakóházat, lakóépületet épít;</p> <p>b) az a magánszemély, aki az a) pont szerint létesített ingatlan tulajdonosa az építési beruházás befejezését követő év(ek) első napján.</p> <p>(2) Több tulajdonos esetén a tulajdonosok a tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok.</p> <p>(3) A társtulajdonosok adókötelezettség viselésével kapcsolatos megállapodására a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 12. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.</p>	<p>3. § (1) Az adó alanya az a magánszemély</p> <p>a) építető, aki az Önkormányzat illetékességi területén egyszerű bejelentéshez kötött, <b>legfeljebb</b> 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű <b>új</b> lakóházat, lakóépületet <b>létesít</b>;</p> <p>b) az a magánszemély, aki az a) pont szerint létesített ingatlan tulajdonosa az építési <b>tevékenység</b> befejezését követő év(ek) első napján.</p> <p>(2) <b>Több építető esetén az építetők egyetemlegesen adóalanyok.</b> Több tulajdonos esetén a tulajdonosok a tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok.</p> <p>(3) <b>Az építetők, valamint</b> a tulajdonostársak adókötelezettség viselésével kapcsolatos megállapodására a Htv. 12. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.</p>
<p>4. § Az adókötelezettség a 2016. március 31. napját követően bejelentett vagy megvalósított egyszerű bejelentéshez kötött építési beruházások után keletkezik.</p>	<p>4. § Az adókötelezettség a 2016. március 31. napját követően bejelentett vagy megvalósított egyszerű bejelentéshez kötött építési <b>tevékenység</b> után keletkezik.</p>
<p>5. § (1) Az építetőt terhelő adókötelezettség 2016. március 31. napját követően bejelentett építési beruházások után a bejelentést követő 15. nap elteltével keletkezik.</p> <p>(2) Az építetőt terhelő adókötelezettség akkor szűnik meg, ha a bejelentés alapján kivitelezett építési beruházás befejeződött és erről a hatáskörrel rendelkező építési hatóság külön jogszabály alapján hatósági bizonyítványt ad ki.</p> <p>(3) A tulajdonost terhelő adókötelezettség a (2) bekezdésben meghatározott esetben keletkezik.</p>	<p>5. § (1) Az építetőt terhelő adókötelezettség 2016. március 31. napját követően bejelentett építési <b>tevékenységek</b> után a <b>bejelentés napján</b> keletkezik.</p> <p>(2) Az építetőt terhelő adókötelezettség <b>az építési tevékenység – 2. § 6. pontja szerinti – befejezése évének december 31. napján szűnik meg.</b></p> <p>(3) A tulajdonost terhelő adókötelezettség a (2) bekezdésben meghatározott esetben, <b>az építési tevékenység befejezését követő év első napján</b> keletkezik.</p>



<p>7. § (1) Az adó mértéke az egyszerű bejelentéshez kötött építési beruházásonként 500.000 Ft/év.</p> <p>(2) A települési adót az adózónak egy összegben, az adóév szeptember 15. napjáig kell megfizetnie.</p>	<p>7. § (1) Az adó mértéke az egyszerű bejelentéshez kötött építési <u>tevékenységenként</u> 500.000 Ft/év.</p> <p>(2) <u>Az adót</u> az adózónak egy összegben, az adóév szeptember 15. napjáig, <u>vagy az adófizetési kötelezettséget megállapító határozat jogerőre emelkedését követő 15 napon belül</u> kell megfizetnie.</p>
<p>8. § (1) Mentés a települési adó alól az a magánszemély építető, aki főépítési véleménnyel alátámasztja, hogy az általa bejelentett építési beruházás – a hozzá kapcsolódó dokumentáció alapján – <del>az építési előírásoknak, azon belül az Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 32/2001. (XI. 30.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: ÓBVSZ) maradéktalanul</del> megfelel.</p> <p>(2) Mentés a települési adó alól az a magánszemély is, aki főépítési véleménnyel alátámasztja, hogy a tulajdonában álló ingatlanán egyszerű bejelentéshez kötött építési beruházás eredményeként létesült lakóépület, lakóház az ÓBVSZ-nek <del>maradéktalanul</del> megfelel.</p> <p>(3) Amennyiben az adóalany utólagosan tesz eleget az adómentességi feltételeknek, akkor a következő év első napjától mentesül az adófizetési kötelezettség alól.</p> <p>(4) A főépítési véleményt a bejelentést követő 30 napon belül, megvalósult lakóház-építés esetében a lakóház, lakóépület létesítését követő 30 napon belül kell az adóhatósághoz benyújtani.</p>	<p>8. § (1) Mentés <u>az adó</u> alól az a magánszemély építető, aki főépítési véleménnyel alátámasztja, hogy az általa bejelentett építési <u>tevékenység</u> – a hozzá kapcsolódó dokumentáció alapján – az Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 32/2001. (XI. 30.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: ÓBVSZ) megfelel.</p> <p>(2) Mentés <u>az adó</u> alól az a magánszemély is, aki főépítési véleménnyel alátámasztja, hogy a tulajdonában álló ingatlanán egyszerű bejelentéshez kötött építési <u>tevékenység</u> eredményeként létesült <u>új</u> lakóépület, lakóház az ÓBVSZ <u>általános és egvedí övezeti, valamint településképre vonatkozó előírásainak, továbbá kiegészítő rendelkezéseinek</u> megfelel.</p> <p>(3) Amennyiben az adóalany utólagosan tesz eleget az adómentességi feltételeknek, akkor a következő év első napjától mentesül az adófizetési kötelezettség alól.</p> <p>(4) A főépítési véleményt</p> <p><u>a) az önkormányzati adóhatóságnál való bejelentkezést követő 60 napon belül,</u></p> <p><u>b) megvalósult lakóház-építés esetében a lakóház, lakóépület létesítésének időpontját követő 30 napon belül kell az adóhatósághoz – az adóbevallással egyidejűleg – benyújtani.</u></p>
<p>9. § (1) A települési adót az adóhatóság kivetéssel állapítja meg az adóalany bevallása alapján.</p> <p>(2) Az adóalanynak az adókötelezettség keletkezését követő 30 napon belül kell adóbevallást tennie az önkormányzati adóhatóság által – az 1. melléklet szerinti formanyomtatvánnyal – e célra rendszeresített bevallási íven.</p>	<p>9. § (1) <u>Az adót</u> az adóhatóság kivetéssel állapítja meg az adóalany bevallása alapján.</p> <p>(2) <u>Az építető az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység építési hatóságnál tett bejelentését követő 15 napon belül bejelentést tesz az önkormányzati adóhatóságnál az adókötelezettség keletkezéséről – az 1. melléklet szerinti formanyomtatvánnyal –, és ezzel egyidejűleg nyilatkozik, hogy a bejelentéstől számított 60 napon belül a főépítési véleményt becsatolja. A bejelentőt az önkormányzati adóhatóság nyilvántartásba veszi, erről az adóalanyt végzéssel értesíti.</u></p> <p>(3) <u>A főépítési vélemény igényléséhez az alábbi okiratokat, dokumentumokat kell mellékelnie papír alapon</u></p> <p><u>a) az építetőnek az egyszerű bejelentést követően:</u></p> <p><u>aa) kérelmet, mely tartalmazza az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát, az építészeti műszaki tervező nevét, elérhetőségét, kamarai névjegyzéki bejegyzésének számát, az építető aláírását;</u></p> <p><u>ab) az egyszerű bejelentési dokumentációt;</u></p> <p><u>ac) szintterületi mutató számítás, építménymagasság- és homlokzatmagasság számítás, zöldterületi mutató számítás;</u></p> <p><u>ad) a tervezett lakóépület valamennyi jellemző külső nézetét ábrázoló homlokzati tervet, anvaghasználat és színek feltüntetésével;</u></p> <p><u>ae) legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt látványtervet, vagy modellfotót;</u></p> <p><u>af) építető/tervező nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a tervezett építési tevékenység az ÓBVSZ általános és egvedí övezeti, valamint településképre vonatkozó előírásainak, továbbá kiegészítő rendelkezéseinek megfelel.</u></p> <p><u>b) a tulajdonosnak az építési tevékenységet követően:</u></p> <p><u>ba) felelős műszaki vezető nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az építési tevékenység az egyszerű bejelentési dokumentáció alapján valósult meg, valamint, hogy az ÓBVSZ általános és egvedí övezeti, valamint településképre vonatkozó előírásainak, továbbá kiegészítő rendelkezéseinek megfelel,</u></p> <p><u>bb) fotódokumentációt a megvalósult épületről és környezetéről.</u></p> <p>(4) A főépítési vélemény igénylése díj- és illetékmentes.</p> <p>(5) Az építetőt és az önkormányzati adóhatóságot a</p>

(3) Az adóalany minden, az adókötelezettségét érintő változást a változás bekövetkeztétől számított 30 napon belül köteles az önkormányzati adóhatóságnak bejelenteni.

(4) Amennyiben az építető és a tulajdonos személye egybeesik, az adóalanynak két bevallást kell tennie:

a) első esetben az építési beruházásra jogosító bejelentés megtételét követően

b) második esetben akkor, amikor a bejelentés alapján létrehozandó lakóépület, lakóház felépült.

(5) A (4) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni adómentességi feltétel fennállása esetén is.

(6) Nem kell újabb bevallást tenni akkor, ha nem következik be adókötelezettséget – vagy az igazolt adómentességet – érintő változás.

főépítész 8 napon belül értesíti a vélemény elkészültéről.

(6) Az építető az értesítés közlését követő 15 napon belül terjeszti elő a bevallását az önkormányzati adóhatóságnál, amelyhez a főépítési véleményt mellékeli. A bevallást az e célra rendszeresített bevallási íven kell megtenni – a 2. melléklet szerinti formanyomtatvánnyal. Az önkormányzati adóhatóság a bevallás és a főépítési vélemény tartalma alapján – e rendeletben meghatározott feltételek figyelembevételével – az adófizetési kötelezettség vagy az adómentesség megállapításáról határozatot hoz.

(7) Egyszerű bejelentéshez kötötten megvalósult építési tevékenység esetében legkésőbb a lakóház, lakóépület létesítését tanúsító hatósági bizonyítvány kiadását követő év január 31-éig kell adóbevallást tenni a főépítési vélemény esatolásával együtt. Ha a lakóház létesítésétől számítva az év december 31. napjáig kevesebb, mint 30 nap van hátra, akkor a létesítés időpontjától számított 30 napon belül kell a főépítési véleményt beszerezni és bevallást benyújtani.

A bevallást a tulajdonos(ok)nak kell az önkormányzati adóhatóság által az e célra rendszeresített bevallási íven – a 3. melléklet szerinti formanyomtatvánnyal – benyújtani.

(8) Bevallást akkor is kell tenni, ha e rendelet alapján az adómentesség feltételei fennállnak.

(9) Az adóalany minden, az adókötelezettségét érintő változást a változás bekövetkeztétől számított 30 napon belül köteles az önkormányzati adóhatóságnak bejelenteni.

Nem kell újabb bevallást tenni akkor, ha nem következik be adókötelezettséget – vagy az igazolt adómentességet – érintő változás.

(10) Ha az adó alanya az e rendeletben megjelölt határidőn belül nem tesz bevallást, az adózás rendjéről szóló törvényben foglaltak szerint mulasztási bírság kiszabásának, valamint adóellenőrzési eljárás lefolytatásának van helye.

(11) Ha az e rendeletben meghatározott határidőkön belül a főépítési vélemény nem kerül kiadásra, az önkormányzati adóhatóság az adókimutatási eljárást az adózás rendjéről szóló törvényben foglaltak szerint felfüggeszti.