

Ügyszám: 1/24-29/2015.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Ajka Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2015. november 30-án 14.00 órakor megtartott **rendkívüli** üléséről

Ülés helye: Városháza, VI. emeleti tanácsterem

Jelen vannak:

Schwartz Béla polgármester
Dr. Horváth József alpolgármester,
Dorner László, Fülöp Zoltán,
Gerencsér Hilda, Johanidesz Sándor,
Utassy István,
Pad Ferenc, Pákai Péter,
Pék Attila, Dr. Pataricza György,
Puskás Károly, Ravasz Tibor,
Rieder András, Táncsics Tamás,

Összesen: 15 fő képviselő-testületi tag

Valamennyi napirendi pont tárgyalásánál jelen vannak:

Dr. Jáger László címzetes főjegyző
Bálint Attiláné a Szociális és Igazgatási Iroda irodavezetője
Venczel Antal az Építési és Városgazdálkodási Iroda irodavezetője
Szőke Melinda az Önkormányzati és Humánszolgáltató Iroda irodavezetője
Kellerné Kovács Rita a Pénzügyi Iroda irodavezetője

Schwartz Béla

Köszönti Ajka Város Önkormányzatának Képviselő-testületét, a sajtó képviselőit.

Megállapítja, hogy a képviselő-testület 15 tagja közül 15 fő jelen van, az ülés határozatképes, azt megnyitja.

A rendkívüli ülés összehívásának indoka: Az adórendeletek megalkotásának határideje.

Napirend megállapítása

Schwartz Béla

Szavazásra teszi fel a napirend elfogadását.

Megállapítja, hogy a képviselő-testület 14 igen szavazattal, 1 nem szavazattal, és tartózkodás nélkül a napirendjét elfogadja, és meghozza alábbi határozatát:

194/2015. (XI.30.) Kt. határozat

Ajka város Önkormányzata Képviselő-testülete ülésének napirendjét az alábbiak szerint állapítja meg:

1. Telekadóról és az építményadóról szóló új rendeletek megalkotása
Előadó: Schwartz Béla polgármester

1. Telekadóról és az építményadóról szóló új rendeletek megalkotása

Előadó: Schwartz Béla polgármester

Schwartz Béla

Az előterjesztést megtárgyalta a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság, valamint a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság. Felkéri a bizottsági elnököket, hogy ismertessék a bizottságok határozatát.

Pákai Péter

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a rendelet egy olvasatban történő megalkotását javasolja a képviselő-testületnek.

Dorner László

A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság a rendelet egy olvasatban történő megalkotását javasolja a képviselő-testületnek.

Dr. Jáger László

A kiküldött anyagban sajnos két elírás van. Az egyik az előterjesztés 2. oldalán, a záró mondatban természetesen a címmel összhangban a képviselő-testület két új rendeletet alkot. Nemcsak a telekadó, hanem az építményadó esetében is új rendelet megalkotására kerül sor. A telekadóról szóló rendeletervezet 4.§-nak (1) bekezdésében a helyes mondat a következő: A telekadó éves adómértékét a Htv.19. 20.§ és a rendelet 5.§-ban meghatározottak kivételével, tehát a kivételével szó szerepel a mondatban.

Fülöp Zoltán

Mi indokolja az építményadó esetében a 13%-os emelést?

Pék Attila

A telekadó kibővül a külterületi ingatlanokkal. Mi történik azokkal a magánszemélyekkel, vállalkozókkal, akik eddig nem tudtak a telekadó bevezetéséről? Ha a vállalkozó már nem használja vállalkozását és a területe megmaradt, vagy a magánszemélynek van egy külső területe, amit már egyáltalán nem használ, és nem tartozik bele azokba a területekbe sem, amire nem lehet adót kivetni. Van-e lehetősége az önkormányzatoknak felajánlani vagy átadni a területet, mivel 1 hónap alatt már nem nagyon lehet eladni?

Puskás Károly

Van olyan cég, aki kapott revízióra értesítést. Ez általános volt, vagy egyedi elbírálás alapján történt?

Schwartz Béla

Nem érti a kérdést.

Puskás Károly

A Bakonyi Erőmű Zrt. kapott az építményadó bevalláshoz egy levelet a Polgármesteri Hivataltól. Erre vonatkozott a kérdése, hogy ez általános volt, vagy egyedi?

Fülöp Zoltán

Amennyiben családi házas övezetben működik a vállalkozás, külön műhelyben, de a műhely mérete nem éri el a 100 m²-t, tehát telekadó kötelezettség alá fog esni. Milyen módon történik a megosztás?

Dr. Jáger László

Önkormányzati oldalról, az építményadó illetve bármilyen adó emelését az a körülmény indokolja, hogy különböző állami támogatásoknál, feladatfinanszírozásnál és egyéb esetekben is az önkormányzatok adóerő képességét veszik figyelembe. Az építményadó esetében, az önkormányzat jócskán alatta marad a kivethető maximumnak. A telekadó esetében az adó a külterületekkel bővül ki. Erre nem készült átmeneti szabály, és nem is köteles az önkormányzat ilyet alkotni. Eddig is voltak földterület felajánlások az önkormányzat felé, amiről a képviselő-testület egyedi döntést hoz, mivel értékfüggő. Bizonyos esetekben dönthetne a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság is, de azt gondolja, hogy ez célszerűen képviselő testületi hatáskör. Ha valaki úgy ítéli meg, hogy neki olyan területe van, amit nem tud használni és nem kíván utána adót fizetni, természetesen akár az államnak, akár az önkormányzatnak felajánlhatja. Önrevíziós kérdéskörben, egyedi adóügyekben nyilvános ülés keretében nem lehet nyilatkozni, ezért általános lesz. Önrevízióra történő felhívást az önkormányzati adóhatóság, ellenőrzése során küld ki, ha azt állapítja meg, hogy a tényleges bevallásban szereplő, tehát az adóra bejelentett négyzetméter nem esik egybe a valós térképi nyilvántartással. Vélhetően az Ön által említett cég esetében is azért került erre sor, mert nem annyi terület, vagy nem akkora épület után fizette az elmúlt években az adót, amennyi ténylegesen adókötelezettség alá esett volna. Ez nem kivételezés kérdése, hanem az adóhatóságnak feladata, hogy folyamatos adóellenőrzést végezzen, s ennek keretében a bevallásokat össze kell, hogy vesse az ingatlan nyilvántartási adatokkal. Minden esetben, ahol azt állapítja meg egy épület esetében, hogy az az ingatlan nyilvántartás szerint, a konkrét esettől elvonatkoztatva, 4000 m² –s, az érintett adóalany pedig 2000 m² után fizet adót, nyilvánvalóan ebben az esetben önrevízióra szólítjuk fel az adott céget.

A családi házas övezetekben vélhetően a rendelet, vagy a rendelet tervezet még teljesen új ahhoz, hogy annak az értelmezése ne adjon okot esetleg félreértésekre. Fülöp képviselő úr a családi házas övezetről beszélt. A rendelet egyértelműen rögzíti, hogy a lakóház építésére alkalmas vagy annak célját szolgáló lakó terület az abszolút tárgyánál fogva adómentes. Fel sem merülhet, ha ott van egy vállalkozási célú épület egy családi házas övezetben, hogy az telekadó alá essen. A vállalkozási célú ingatlanrész után építmény adót kell majd a jövőben is fizetni, hiszen maga a

telek, ha csak lakóház lenne rajta, az adómentes. Mivel vállalkozási célú tevékenységet folytat, ezért építményadó van, mert jogszabály alapján egyébként épületről van szó, tehát ha van egy épület, vegyük a belvárost, ahol van egy üzletközpont vagy egy üzletsor, amelyik több ezer négyzetméteres, és van valakinek 27 m²-s üzlethelyisége, értelemszerűen nem telekadót fog fizetni, hanem építményadót. Ebben a tekintetben értékelhető változást nem hoz ez a rendelet.

Schwartz Béla

Pék Attila képviselő úrnak a kérdését kiegészítve, igen, arra lehet számítani, hogy ilyen megnövekedett terhek esetén lesz, aki szívesen lemond majd ingatlanáról. Tekintettel arra, hogy már néhány hónappal ezelőtt létrehozták a város épületállományára vonatkozó rendelkezésüket. Ott is előfordulhat, hogy valaki úgy látja helyesebbnek, ha nem újítja fel akár lakóházát, vagy más jellegű ingatlanát, hanem az önkormányzatot hozza olyan helyzetbe, hogy vegye át ingatlanát. Ebben az esetben, ők állnak ez elé, és egy ingatlan alapot kívánnak létrehozni. Akár térítésmentesen is átveszik, de nem ezt tartja általánosnak, hanem valamilyen kedvezményes díj fejében adhassák át ingatlanjaikat.

Fülöp Zoltán

A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsági ülésen illetve a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság ülésén is eléggé körbejárták ezt a napirendi pontot. Azért van könnyebbség az előző előterjesztéshez képest, Ennek ellenére, jelentős problémát fog okozni ennek az adónak a bevezetése néhány vállalkozás esetében. Nagyon sokat gondolkodtak, beszélgettek erről, és a meghatározott 100 ft/m²-s limit vagy igény, amit az önkormányzat megfogalmazott, ma már nem kötelező jelleggel, mint az ezt megelőző előterjesztésben, hanem 100 ft/m² az az épület nagyság, ahol átfordul az adó és az építményadót kell fizetni az ingatlanadó helyett. Változatlanul azt mondja, ha türelmi időt nem vezetnek be ebbe az adónembe, akkor ez borzasztó nagy terhet jelent egyes vállalkozásoknál. Nem akarja önmagát ismételni, mert gondolja, hogy a várost vezető koalíció a frakcióülésen ezt végigbeszélte, hiszen a két bizottsági ülésen is kivesézték ezt a témát. Ott is azt kérte, hogy legalább egy év türelmi időt adjanak, hiszen január elsejével életbe lép egy olyan önkormányzati rendelet, amely a vállalkozások egy részét milliós nagyságrendű adóval terheli meg, s nincs ideje arra, hogy akár egy ingatlanépítkezésbe belekezdjen, és azt be is fejezze, és jogerős lakhatási engedéllyel átfordítsa.

Arra kéri Polgármester Urat, hogy fontolja ezt meg, és legalább egy év türelmi időt tegyenek be a rendeletbe. A belvárosban vannak olyan nagy területű kereskedelmi övezetekben lévő ingatlanok, amelyek beépítése 100 m²-rel szinte elképzelhetetlen, mert a funkciója annak a területnek más. Ha kényszerből valaki rátesz oda egy 100 m²-t, akkor nem tudja, hogy ennek mi lesz a következménye? Nem hagy a vállalkozásoknak időt, hogy végiggondolják a koncepciójukat. Egy éven belüli lehetőséggel, némi presszióval az önkormányzat részéről, mégiscsak inspirálják arra, hogy lépjen valamit, de egyéves türelmi idő mindenképpen kellene ehhez.

Pataricza György

A város vonzerejére is gondolni kell, mert ha egy-egy vállalkozó be akar települni a városba, akkor megnézi, hogy helyben milyen adózás folyik. Van már két olyan község, Csehbánya és Tüskevár, amelyik adóparadicsom módjára működik. Olyan vállalkozásoknak, amelyeknek nagy a területigénye, fuvarozó cégek, ahol sok gépjárművet kell elhelyezni, vagy autókereskedők, ők könnyen áttehetik székhelyüket. Kétségtelen, hogy akinek már területe van, nem könnyen tud attól megszabadulni, de erre is gondolni kell.

Schwartz Béla

Ebben a rendeletben fontos a jogszabály alkotónak a szándéka. Ők a jogszabályalkotók. Az ő szándékuk pedig az, hogy azok a területek, elsősorban ipari területek, amelyek parlagon hevernek, amelyeket nem hasznosítanak, vagy olyan módon használják, ami nem felel meg a város érdekének, azok változzanak. Nincs szükség semmiféle türelmi időre, mert ezek a területek évek óta alvó állapotban vannak. 10-15 év után, még egy év türelmi idő értelmetlen. Eddig kellett volna a területekkel foglalkozni. Beépítetlen területekről van szó. Mindegy, hogy belterület, vagy külterület, az ő céljuk az, hogy elsősorban az ipari területek változzanak, épüljenek be, fejlődjenek. Ne konténerekkel, sufnikkal, portásfülkékkel, hanem végleges építményekkel legyen beépítve a terület. Azért említette ezeket a jellemzőket, mert sajnos ezek fordulnak elő. Jó néhány területet tud mondani, ahol ideiglenes portásfülkéket helyeztek el mondván, hogy ez majd beépítettnek minősül. Hát a korábbi jogszabály szerint valóban annak lehetett tekinteni, most viszont már nem felelnek meg. Kedvezményezett területekről beszélnek, amelyek ipari tevékenységek céljára fejlesztendők, mivel azokat kisebb mértékben adóztatják. Ezért van az 5 ft/m² -es telekadó belterületen. Ehhez logikusan kapcsolódik, hogy az ipari parkhoz tartozó külterületek tekintetében 1 ft/m² -es adóval kedvezményezik őket, mert azokat is fejlesztendő területekként tartják számon és szeretnék, ha minél előbb beépülnének.

Elsősorban ipari területeket, tehát a kereskedelemnek ilyen címszó alatt tartalékolat területeit, nem tekintik kedvezménynek. Azokat az általános mértékkel adóztatják. Más jellegű külterületi feladatoknál nyilván megüti sok embernek majd a szemét, hogy a város kül és belterülete rettenetesen le van terhelve különböző ipari hulladékokkal és ipari maradványokkal. Zagyteleknek is szokták nevezni. Zagyteleket érinteni fogja ez a rendelkezés, mivel azt szeretnék, hogy rekultiválásra kerüljenek. Nem történik ezekkel a területekkel jó néhány év óta semmi. Vehetik a különböző Zagyteleket, kezelőket, ott valami kis összetologatás történik, de igazából fejlesztési területként nem jönnek számításba. Azt szeretnék, ha ezek a területek mezőgazdasági rendeltetési területekké alakuljanak vissza, essenek át egy rekultiváción, vagy ipari tevékenységként fejlődjenek.

Akik ilyen területeket kezelnek, számolni kell ezzel a valóban jelentős telekadó mértékkel. Az építményadóval kapcsolatban megint a jogszabályalkotó szándéka a lényeges. Ha bizonytalanság merül fel, a bíróság is mindig azt mérlegeli, hogy mi volt a jogszabályalkotó szándéka. A város több területén olyan elhanyagolt ipari létesítmények vannak, amiket már régen le kellett volna bontani. Tessék megnézni a csingeri városrészt, ott éktelenkedik Ármin bánya elhagyott komplexusa. Többször megígérte a kezelője, hogy lebontja. Ha nem bontja le, akkor fizetni fogja a megemelt építményadót. De ugyanez a helyzet a padragi városrészben is. A régi padragi bányának a csillefordítója, képviselő úr, talán így ismerős. Be sem vallották az adóterhek között, mint épületet. Mikor zárták be a padragi bányát? Húsz évvel ezelőtt. Még csak be sem vallották. Most majd biztosan fog vele történni valami, vagy fizetik majd a megemelt építményadót. A jogszabályalkotónak, jelen esetben önekik, az a szándékuk, hogy ezek megváltozzanak. Bontsák el őket és adják vissza a természetnek, vagy a városnak, vagy aki azt jobban tudja hasznosítani. Mindenkit arra kér, hogy ne egy adózástechnikai eljárással próbálja megérteni, hanem a szándékot kell a jogszabály rendelkezése mögött érteni. Egyértelműen az a szándékuk, hogy ezek a területek ilyen értelemben fejlődjenek és változzanak. Akinek más a véleménye, nyilván más a véleménye, attól még a rendeletet nem változtatják meg.

Schwartz Béla

Szavazásra teszi fel a rendelet egy olvasatban történő megalkotását.

Megállapítja, hogy a képviselő-testület 9 igen szavazattal, 5 nem szavazat és 1 tartózkodás mellett a javaslatot elfogadja, és egy olvasatban az alábbi rendeletet alkotja.

25/2015. (XI.30.) rendelet

Ajka Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a „telekadóról” egy olvasatban rendeletet alkot.
A rendelet hiteles szövege a jegyzőkönyv mellékeltét képezi.

Utasítja a jegyzőt, gondoskodjon a rendelet helyben szokásos módon történő kihirdetéséről.

Felelős: jegyző

Határidő: azonnal

Schwartz Béla

Szavazásra teszi fel a rendelet egy olvasatban történő megalkotását.

Megállapítja, hogy a képviselő-testület 9 igen szavazattal, 5 nem szavazat és 1 tartózkodás mellett a javaslatot elfogadja, és egy olvasatban az alábbi rendeletet alkotja.

26/2015. (XI.30.) rendelet

Ajka Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az „építményadóról” egy olvasatban rendeletet alkot.

A rendelet hiteles szövege a jegyzőkönyv mellékeltét képezi.

Utasítja a jegyzőt, gondoskodjon a rendelet helyben szokásos módon történő kihirdetéséről.

Felelős: jegyző

Határidő: azonnal

Schwartz Béla

Megköszöni a képviselők részvételét, majd a rendkívüli ülést 14.35 órakor bezárja.

K.m.f.

Schwartz Béla
polgármester



Dr. Jáger László
címetes főjegyző