

**AJKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
PÉNZÜGYI ÉS ÜGYRENDI  
BIZOTTSÁG**

✉ 8401 AJKA, Városháza Szabadság tér 12.  
☎ (88) 521-101 fax: (88) 212-794  
e-mail: polgarmester@hivatal.ajka.hu

**Ügyszám:** 1/25-15/2015.

**JEGYZŐKÖNYV**

**a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság  
2015. november 25-én 13 órakor megtartott üléséről**

**Ülés helye:** Városháza VI. emeleti kisterem

**Jelen vannak:** Dorner László elnök  
Pék Attila tanácsnok  
Fülöp Zoltán tag  
Dr. Pataricza György tag  
Rácz Gyula kültag  
Simon István kültag

**Hiányzó képviselő:** Dömötör Norbert kültag

**A napirendi pontok tárgyalásánál jelen vannak:**

Kellerné Kovács Rita titkár, a Pénzügyi Iroda vezetője  
Szabó-Vizy Márta Önkormányzati és Humánszolgáltató Iroda irodavezető-helyettese  
Venczel Antal Építési és Városgazdálkodási Iroda vezetője

**Dorner László**

Köszönti a bizottság tagjait és az ülésen megjelenteket.

Megállapítja, hogy a bizottság 7 tagja közül 6 fő jelen van, az ülés határozatképes, azt megnyitja.

**Napirend megállapítása**

**Dorner László**

Megkérdezi, hogy van-e valakinek más javaslata a napirendi ponttal kapcsolatban.

**Fülöp Zoltán**

Javasolja az 1. napirendi pont - telekadóról szóló új rendelet megalkotása - levételét a napirendről. Véleménye szerint a telekadóról szóló előterjesztésnek több fórumon át kellene még futnia, egyeztetésekre lenne szükség az érdekvédelmi szervektől elkezdve több más szervvel is, végig kell gondolni, hogy milyen hatásai lehetnek ennek a rendeletnek.

**Dorner László**

Ez a rendelet a 2016. évi költségvetés egyik alapbázisa. A Mal Zrt. továbbra sem tudja fizetni, sőt elmaradása van az iparüzési adóval, ami éves szinten kb. 130-150 millió forintot jelentene. Ezt a kiesést mindenképpen pótolni szükséges, másrészt szabályozásra szorult már a telekadó rendezése is.

Szavazásra teszi fel Fülöp Zoltán képviselő javaslatát.

Megállapítja, hogy a bizottság 2 igen szavazattal, 4 nem szavazattal és tartózkodás nélkül a javaslatot elvetette.

**Dorner László**

Szavazásra teszi fel a napirend elfogadását.

Megállapítja, hogy a bizottság 4 igen szavazattal, nem szavazat nélkül, 2 tartózkodás mellett a napirendjét elfogadja és meghozza az alábbi határozatát:

**100/2015. (XI.25.) PÜB határozat**

A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság ülésének napirendjét az alábbiak szerint állapítja meg:

1. Telekadóról szóló új rendelet megalkotása és az építményadóról szóló rendelet módosítása  
**Előadó:** Schwartz Béla polgármester
2. Nagytóberek Ingatlanforgalmazó- és Kezelő Kft. tagi hitel kérelme  
**Előadó:** Schwartz Béla polgármester
3. A Sportváros Nonprofit Kft. Alapító Okirata  
**Előadó:** Schwartz Béla polgármester

**Napirend**

1. Telekadóról szóló új rendelet megalkotása és az építményadóról szóló rendelet módosítása

**Előadó:** Schwartz Béla polgármester

**Dorner László**

Van-e valakinek kérdése a napirendi ponttal kapcsolatban?

**Fülöp Zoltán**

Mi indokolja azt, hogy a Főnix Ipari Parkhoz tartozó területen 5 Ft/m<sup>2</sup> az adó mértéke, a mellette lévő ipari park területén pedig 300 Ft/m<sup>2</sup> az adó mértéke? Miért az Ajkán működő többi vállalkozásnak kell megfizetnie a Mal Zrt. helyett az adót? Az anyagban szereplő

beépítési kötelezettség, mely úgy szól, hogy a beépítetlen területek esetében a terület teljes nagyságának a 15%-ára ír ki beépítési kötelezettséget, milyen felső jogszabály alapján tudja ezt az önkormányzat érvényesíteni? Amennyiben van valakinek egy 3000 m<sup>2</sup>-es telke és nincsen rajta épület, akkor az önkormányzat két dolgot tesz, kivét rá 300 Ft/m<sup>2</sup>-enkénti adót, ami 1 millió forint, illetve kötelezi arra, hogy a terület teljes méretének a 15%-át építse be. Így a 3000 m<sup>2</sup>-es telekre kötelezi, hogy egy 450 m<sup>2</sup>-es csarnokot húzzon fel. Mi alapján lehet egy vállalkozást ilyenre kötelezni? Hogyan működik az, ha valaki vesz egy telket és eltervezi, hogy arra épít egy 150-200 m<sup>2</sup> körüli csarnokot, vagy garázst, ipari létesítményt, vagy bármit, hogyan lehet valakit arra kötelezni, hogy a 20 millió forintos beruházásához képest, 50 millió Ft-ért háromszor akkora ingatlant építsen? Amennyiben ezt nem tudja megtenni, akkor 1 millió forint adó terheli. Jelen pillanatban ez az ajkai ipari parkban mennyire lesz inspiráló, szimpatikus az ilyen irányú adóteher, nem beszélve arról, hogy az építményadó árát, ami jelen pillanatban 1550 Ft/ m<sup>2</sup> árat 13%-kal kívánja a polgármester úr megemelni. Érti azt, hogy kell a pénz, hogy az adókat némileg időnként módosítani kell, időnként szükség van olyan adók bevezetésére, amelyek eddig nem voltak, az önkormányzatnak működni kell, de azért az élni és élni hagyni elvet fenn kellene tartani.

### **Pék Attila**

Ajka városnak van egy belterülete és van egy közigazgatási területe, a kettő között vannak azok a bizonyos helyrajzi számú ingatlanok, melyek az anyagban most bevonásra kerültek. Amelyik nem belterület, de ezen a határon belül van, legyen az egy park 8 hektárral, akkor az évente 16 millió forint adót jelent. A Főnix Ipari Parknak vannak területei, és abban vannak tulajdonosok, akik a saját területüket megvásárolták.

### **Fülöp Zoltán**

Amennyiben belterületről beszélnek, akkor 24 millió forintot kell fizetni.

### **Dorner László**

Arról van szó, hogy nincs már 0 forintos terület, minden négyzetméter után adózni kell. Kivételt képez a családi ház 1400 m<sup>2</sup>-ig adómentes, a felette lévő rész adóköteles.

Annak idején, amikor a testület meghozta a kedvezményes adófizetési feltételeket az ipari parkra, akkor azért tette azt, hogy a város központjából a vállalkozásokat abba az irányba vigye. A jelen rendelettervezet módosítás ehhez nem nyúlt hozzá. A költségvetés összeállításánál valamilyen szinten emelni kell azokat az adókat, amelyekhez az elmúlt években nem nyúlt hozzá a testület. Azokon a telkeken lévő vállalkozások, amelyek megvettek viszonylag nagy területeket és a régi rendelet értelmében rá tettek egy faházat, vagy egy konténert, abban az esetben a konténernek az alapterülete átkerült a telekadóból az építményadóba. Amennyiben ezzel kapcsolatban a számításokat elvégzik, akkor, ha nagyobb építményről van is szó, akkor sem sokat változik az adó mértéke. Ellenben amennyiben kisebb építményről van szó, akkor nyilvánvalóan jelentősebb a költség.

Az adómentességet az új rendelet abban szabályozza, hogy aki a 15%-ot beépíti a teljes alapterülethez képest, akkor az adómentessé válik. Amennyiben nem építi be, akkor nem válik adómentessé. A holnapi testületi ülésen ezt természetesen meg lehet vitatni. A szakemberek készítettek számításokat, melyek azt mutatják, hogy ez esetben nagyobb eltérés van. Szabályozatlan volt ez a terület, ezért ezt felül kell vizsgálni, az adózás mértékén természetesen lehet vitatkozni. Ebben a fázisban 15%-ot javasoltak elfogadni, de természetesen a következő testületi ülés után ez akár változhat is. Az is probléma, hogy a Mal

Zrt. már régóta nem fizet iparüzési adót, így jelentős hátralékot halmozott fel a várossal szemben.

### **Fülöp Zoltán**

Egy üzletsoron van egy 12 m<sup>2</sup>-es ékszerbolt, ahol lehet 200 millió forintot forgalmazni évente és van mellette egy 70 m<sup>2</sup>-es divatáru, ami éves szinten 15 millió forintot tud csak forgalmazni, akkor ott is okozhat feszültséget, de mégsem fognak azon összeveszni, hogy mennyi ingatlanadót fizetnek. Végig kell gondolni azt, hogy az ipari parkban a szabály alapvetően egy zöldmezős beruházásnál az, hogy a teleknek a 30%-a építhető be. 3000 m<sup>2</sup>-es ingatlan esetében 1000 m<sup>2</sup>-t feltételez, amennyiben annak az 1000 m<sup>2</sup>-nek a 15%-ra még kötelez az önkormányzat, az talán még kezelhető, hiszen egy zöldmezős beruházáshoz igazított 30%-os beépítési lehetőségnek a 15%-ára kötelez, hogy használja az illető. Ezt is megkérdőjelezi, mert erre sem kapott választ. Véleménye szerint türelmi időre is szükség lenne, a vásárlást követő öt éven belül, de lehet akár három, vagy két év is, de kell türelmi idő. Elnök úr felhívta a figyelmét, hogy a bizottsági üléseken legyenek kibeszélve az előterjesztések, a határozati javaslatok. Ellenben a bizottsági üléseken soha nem vesz részt a polgármester, az alpolgármester és a jegyző sem, így a feltett kérdések jelentős részére nem kapnak választ.

### **Dorner László**

Ok és okozati összefüggés van. Az építményadóról és a telekadóról tárgyal most a bizottság. A törvény szavainak a betartása alapján a rendelet elfogadásra kerül, annak vonzatai lehetnek. Lehet olyan olvasata is, hogy úgy éli meg a vállalkozó, aki éppen építkezni szeretne, hogy a rendeletek tőle olyat követelnek, melyet az ő ereje nem enged meg. A másik oldalon viszont ott vannak azok a vállalkozások, melyek már befutottak. Meg lehet nézni azt, hogy melyek azok a vállalkozások, akik területet vettek és felépítettek egy kis építményt rá és ezzel kiestek az ingatlanadóból, de bent vannak az építményadóban. Azok, akik valóban komolyan gondolják a befektetésüket, ott lehessen keresni valamiféle megoldást.

### **Pék Attila**

Az előterjesztés a csarnokokkal foglalkozik, de nem minden vállalkozásnak kellene csarnokok. Például egy autókereskedésnek sem kell csarnok, elég egy pavilon is.

5000 m<sup>2</sup>-nél a minimum 15%, mely alatt van a telekadó, ebben az esetben 750 m<sup>2</sup>-ről beszélnek, ha az csak 600 m<sup>2</sup>, mely már beépítésre került, és már nincs több beépíthető hely, akkor mi történik, telekadót, avagy építményadót fizet a vállalkozás?

### **Dorner László**

A most tárgyalt rendelet feketén-fehéren tárgyalja ezt a kérdést. Arról van szó, amennyiben a terület 15%-át nem építi be, bármilyen vállalkozásról is van szó, melyre az engedélyt megkapta, akkor fizetnie kell a telekadót. Amennyiben a 15%-ot beépítette, akkor már megszerzi a hatóságtól az építési, funkcionális engedélyeket, ebben az esetben a telekadóból átlép az építményadóba. A számításokat természetesen át lehet beszélni. A telekadó és az ingatlanadó majdhogynem azonos. A fent említett esetben viszont nagy a különbség.

**Fülöp Zoltán**

Amennyiben 600 m<sup>2</sup>-es ingatlant épít és 750 m<sup>2</sup>-es ingatlant kell építenie a vállalkozónak, akkor 600 m<sup>2</sup>-es ingatlan után nem fizet ingatlanadót, csak az 5-6 ezer m<sup>2</sup>-es telekadót fizeti meg.

**Dorner László**

Igen, ez így van. Amennyiben a 15%-ot nem haladja meg és megkapja rá a hatósági engedélyeket a működéséhez, abban az esetben marad a telekadó fizetési kötelezettségben.

**Dr. Pataricza György**

Ilyen mértékű adóztatásnál meg kell vizsgálni, hogy a vagyon elvonása megtörténik-e viszonylag rövid időn belül. Ilyen adóztatás mellett előfordulhat, hogy 5-8 év alatt a város elvonja a telek árát, mely már luxusadóba megy át és azért mégis csak vállalkozásokról van szó. Tapasztalata szerint az építményadó az elmúlt 10-15 évben a háromszorosára emelkedett. Meg kell vizsgálni, hogy van-e felső határ. Külön kérdés az, hogy a városnak ezek után lesz-e vonzereje.

**Pék Attila**

Jelzi, hogy a szavazásnál azért fogja megszavazni a határozati javaslatot, mert nem szeretné azt a nézetet kelteni, hogy a saját vállalkozása miatt bújik ki a szavazás alól, de a testületi ülésre, amennyiben nem változik a javaslat, akkor változtatni fog a véleményén.

**Fülöp Zoltán**

Ha van egy meglévő telek, amelyiken van már egy ingatlan, akkor január 1-től mi vonatkozik arra a területre?

**Dorner László**

Akinek ma rajt van az ingatlanán egy 2x6 m-es faháza és abban gyűszűket gyárt, az jelen pillanatban építményadó alá esik, januártól viszont telekadót fog fizetni.

**Rácz Gyula**

Méltányosság elvének kellene működnie a tekintetben, hogy ki mennyire terhelhető. A beépítési kötelezettség egy olyan tevékenység esetében, ahol külszíni tároló lehetősége van, ebben az esetben az építmény fogalmát ki kellene terjeszteni a tekintetben, hogy ahol a gépek tárolása történik, az minősüljön olyan építménynek, mely az adókötelezettséget enyhíti. Az ingatlan- és az építményadó között felvetődött, hogy mini barakkot felépít és így átcsúszik a másik adónembe, a két jogi kötelezettség között a számára kedvezőbbre. Az ilyen helyzetekre precedens szabályokat kellene hozni. Véleménye szerint részletesebben lehetne ezeket a szabályokat kidolgozni és kellene a kompromisszum készség.

**Fülöp Zoltán**

Valakinek van egy 3000 m<sup>2</sup> nagyságú telke, egy családi ház áll rajta, akkor 1400 m<sup>2</sup>-ig a telke adómentes, fölötte adóköteles, tehát 480 000 Ft adót kell fizetnie.

**Dorner László**

Igen, ez így van. A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság nevében javasolja a képviselő-testületnek határozati javaslat elfogadását azzal a kiegészítéssel, hogy csökkenteni kell a kötelezően beépítendő terület mértékét, két év türelmi idő figyelembevétele szükséges, a vállalkozások profiljának a figyelembevétele, külterület és a családi házas övezetek adómértékének a felülvizsgálata.

Szavazásra teszi fel, hogy a bizottság az I. számú határozati javaslat elfogadását javasolja a képviselő-testületnek.

A bizottság 4 igen szavazattal, 2 nem szavazattal, tartózkodás nélkül meghozza az alábbi határozatát:

**101/2015. (XI.25.) PÜB határozat**

A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság „Telekadóról szóló új rendelet megalkotása” tárgyú előterjesztést megtárgyalta és a rendelet egy olvasatban történő megalkotását javasolja a képviselő-testületnek azzal a kiegészítéssel, hogy csökkenteni kell a kötelezően beépítendő terület mértékét, két év türelmi idő figyelembevétele szükséges, a vállalkozások profiljának a figyelembevétele, külterület és a családi házas övezetek adómértékének a felülvizsgálata.

A bizottság felkéri elnökét, hogy a javaslatot terjessze a képviselő-testület elé.

**Határidő:** 2015. november 26.

**Felelős:** a bizottság elnöke

**Dorner László**

Szavazásra teszi fel, hogy a bizottság a II. számú határozati javaslat elfogadását javasolja a képviselő-testületnek.

A bizottság 4 igen szavazattal, nem szavazat nélkül, 2 tartózkodás mellett meghozza az alábbi határozatát:

**102/2015. (XI.25.) PÜB határozat**

A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság az „Építményadóról szóló rendeletek módosítása” tárgyú előterjesztést megtárgyalta és a rendelet egy olvasatban történő megalkotását javasolja a képviselő-testületnek.

A bizottság felkéri elnökét, hogy a javaslatot terjessze a képviselő-testület elé.

**Határidő:** 2015. november 26.

**Felelős:** a bizottság elnöke

## **2. Nagytóberek Ingatlanforgalmazó- és Kezelő Kft. tagi hitel kérelme**

**Előadó:** Schwartz Béla polgármester

### **Dorner László**

Az anyagban egyértelműen szerepel, hogy nem teljesítette azokat a feladatokat, melyeket elvárt a testület az üzleti tervben, ezért tagi hitelt kell folyósítani a Kft. részére.

### **Fülöp Zoltán**

Tudomása szerint a Nagytóberek Ingatlanforgalmazó- és Kezelő Kft. is rendelkezik földtulajdonokkal. A meglévő földtulajdona után, mint önálló gazdasági társaságnak ugyanolyan adófizetési kötelezettsége lesz januártól. Még arra sem képes, hogy működjön, akkor miként fogja az adófizetést teljesíteni.

### **Dorner László**

Némi fellendülés tapasztalható az ingatlanpiacon, így van remény arra, hogy rendbe jöjjenek a dolgaik.

Szavazásra teszi fel, hogy a bizottság a határozati javaslat elfogadását javasolja a képviselő-testületnek.

A bizottság 4 igen szavazattal, nem szavazat nélkül, 2 tartózkodás mellett meghozza az alábbi határozatát:

### **103/2015. (XI.25.) PÜB határozat**

A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság „Nagytóberek Ingatlanforgalmazó- és Kezelő Kft. tagi hitel kérelme” tárgyú előterjesztést megtárgyalta és a határozati javaslat elfogadását javasolja a képviselő-testületnek.

A bizottság felkéri elnökét, hogy a javaslatot terjessze a képviselő-testület elé.

**Határidő:** 2015. november 26.

**Felelős:** a bizottság elnöke

### 3. A Sportváros Nonprofit Kft. Alapító Okirata

**Előadó:** Schwartz Béla polgármester

#### Dorner László

Törzstökével létrehozásra került a Sportváros Nonprofit Kft., az Alapító Okirata elkészült, kiosztásra került. A képviselő-testület előtt kell megválasztani a törvény által előírt elnököt és tagokat.

Szavazásra teszi fel, hogy a bizottság a határozati javaslat elfogadását javasolja a képviselő-testületnek.

A bizottság 6 igen szavazattal, nem szavazat és tartózkodás nélkül meghozza az alábbi határozatát:

#### **104/2015. (XI.25.) PÜB határozat**

A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság „A Sportváros Nonprofit Kft. Alapító Okirata ” tárgyú előterjesztést megtárgyalta és a határozati javaslat elfogadását javasolja a képviselő-testületnek.

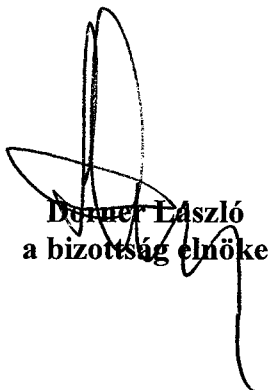
A bizottság felkéri elnökét, hogy a javaslatot terjessze a képviselő-testület elé.

**Határidő:** 2015. november 26.

**Felelős:** a bizottság elnöke

#### Dorner László

Megköszöni a képviselők és a vendégek részvételét, a bizottsági ülést 14:00 órakor bezárja.

  
Dorner László  
a bizottság elnöke

K.m.f.



  
Pék Attila  
a bizottság tanácsnoka