

Javaslat

A vagyonadóról szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 26/2001., a JSZK Hivatalos Lapja, 42/2002. – az AB határozata, az SZK Hivatalos Közlönye, 80/2002., 80/2002.- más törv., 135/2004., 61/2007., 5/2009., 101/2010., 24/2011., 78/2011., 57/2012. sz. – az AB határozata, 47/2013. és 68/2014. sz. – más törv., 95/2018. és 99/2018. sz. – az AB határozata, 86/2019., 144/2020., 118/2021., 138/2022., 92/2023. és 94/2024 sz.) 6. szakaszának 5-től 7. bekezdése, 6a szakasza és 7a szakasza, valamint Zenta község statútuma (Zenta Község Hivatalos Lapja, 4/2019. sz.) 45. szakaszának 6) pontja alapján Zenta Község Képviselő-testülete a 2025. november 27-én tartott ülésén meghozta az alábbi

R E N D E L E T **ZENTA KÖZSÉG TERÜLETÉN A 2026. ÉVRE A MEGFELELŐ INGATLANOK** **NÉGYZETMÉTERENKÉNTI ÁTLAGÁRÁNAK MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL A** **VAGYONADÓ MEGÁLLAPÍTÁSA CÉLJÁBÓL**

1. szakasz

A jelen rendelettel a KKT megállapítja Zenta község területén a 2026. évre a megfelelő ingatlanok négyzetméterenkénti átlagárát a vagyonadó megállapítása céljából.

2. szakasz

Zenta község területén három övezet van kijelölve a vagyonadó megállapítására, a kommunális felszereltségtől és a közlétesítményekkel való felszereltségtől, a Zenta község központi részeivel, illetve a munkaövezetekkel és a település egyéb létesítményeivel való közlekedési összeköttetésétől függően, éspedig:

ELSŐ ÖVEZET: Zenta település – legfelszereltebb övezet,

MÁSODIK ÖVEZET: Felöleli a falvakat Bogarast, Tornyost, Felsőhegyet és Kevit

HARMADIK ÖVEZET: Zenta község területén azok az ingatlanok alkotják, amelyek nem lettek felölve sem az első, sem a második övezettel, azzal, hogy az első övezet a legfelszereltebb övezetként került megállapításra.

Az ingatlanok négyzetméterenkénti átlagárai Zenta község területén a 2026. évi vagyonadó megállapítására az első övezetben az alábbiak:

1) építési telekre	1.077,00 dinár
2) mezőgazdasági földterületre	-
3) erdős földterületre	-
4) egyéb földterületre	-
5) a lakásokra	58.880,00 dinár

6) a lakóépületekre	27.123,00 dinár
7) üzletviteli épületekre és más (föld feletti és föld alatti) építészeti létesítményekre amelyek tevékenység ellátását szolgálják	53.500,00 dinár
8) garázsokra és melléképületekre	17.400,00 dinár

Az ingatlanok négyzetméterenkénti átlagárai Zenta község területén a 2026. évi vagyonadó megállapítására a második övezetben az alábbiak:

1) építési telekre	350,00 dinár
2) mezőgazdasági földterületre	-
3) erdős földterületre	-
4) egyéb földterületre	-
5) a lakásokra	-
6) a lakóépületekre	14.000,00 dinár
7) üzletviteli épületekre és más (föld feletti és föld alatti) építészeti létesítményekre amelyek tevékenység ellátását szolgálják	22.355,00 dinár
8) garázsokra és melléképületekre	-

Az ingatlanok négyzetméterenkénti átlagárai Zenta község területén a 2026. évi vagyonadó megállapítására a harmadik övezetben az alábbiak:

1) építési telekre	220,00 dinár
2) mezőgazdasági földterületre	185,00 dinár
3) erdős földterületre	-
4) egyéb földterületre	-
5) a lakásokra	-
6) a lakóépületekre	7.740,00 dinár
7) üzletviteli épületekre és más	-

(föld feletti és föld alatti) építészeti létesítményekre
amelyek tevékenység ellátását szolgálják

8) garázsokra és melléképületekre

-

3. szakasz

A jelen rendeletet közzé kell tenni Zenta Község Hivatalos Lapjában és Zenta község hivatalos honlapján.

4. szakasz

A jelen rendelet a Zenta Község Hivatalos Lapjában való közzétételétől számított nyolcadik napon lép hatályba és 2026. január 1-jétől kell alkalmazni.

Szerb Köztársaság

Vajdaság Autonóm Tartomány

Zenta község

Zentai Községi Képviselő-testület

Szám:004250808 2025 08858 001 000 000 001

Kelt: 2025. november 27-én

Z e n t a

Veszelin Petrovity s. k

**Zenta Község Képviselő-testületének az
elnöke**

Indoklás:

A vagyonadóról szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 26/2001., a JSZK Hivatalos Lapja, 42/2002. – az AB határozata, az SZK Hivatalos Közlönye, 80/2002., 80/2002.- más törv., 135/2004., 61/2007., 5/2009., 101/2010., 24/2011., 78/2011., 57/2012. sz. – az AB határozata, 47/2013. és 68/2014. sz. – más törv., 95/2018. és 99/2018. sz. – az AB határozata, 86/2019., 144/2020., 118/2021., 138/2022., 92/2023. és 94/2024 sz.) 6. szakasza előíranyozza, hogy az ingatlan értékét az alábbi elemek alkalmazásával kell megállapítani:

1) hasznos felület,

2) a megfelelő ingatlan négyzetméterenkénti átlagára az övezetben, amelyben az ingatlan található.

A földterület hasznos felülete a teljes felülete, magába foglalva az épület alatti területet is, a létesítmény hasznos felülete a padlózat felülete és a létesítmény külső falainak belső fele között (kivéve a balkonokat, teraszokat, loggiákat, garabiron kívüli lépcsőházakat, adaptálatlan

padláhelyiségeket és a helyiségeket a közös, oszthatatlan tulajdonban a létesítmény külön részének minden tulajdonosának a tulajdonában, kivéve a hordozófalak és a hordozóoszlopok alatti területeket, amelyek a létesítményen keresztül haladnak, és egyidejűleg a létesítmény külön és közös részei), a létesítményt illetően, amelynek nincs horizontális padlózati felülete vagy peremfala a hasznos felület a vertikális projekciójának a felülete a földterületen.

A törvény 6. szakasza 1. bekezdésének 2. pontja szerinti övezetek a helyi önkormányzati egység részeit képezik, amelyeket a helyi önkormányzati egység hatásköri szerve a rendeletével állapíthat meg, elválasztva településekre a település fajtájától függően (faluk, város) és településen kívülre vagy egységesen településre és településen kívülre, a kommunális felszereltségtől és a közlétesítményekkel való felszereltségtől, a Zenta község központi részeivel, illetve a munkaövezetekkel és a település egyéb létesítményeivel való közlekedési összeköttetésétől függően (a továbbiakban: övezetek).

A helyi önkormányzati egység köteles a területén legalább két övezetet megállapítani, összhangban a törvény 6. szakaszának 3. bekezdésével.

A megfelelő ingatlanok átlagárát övezetenként a helyi önkormányzati egység területén megállapítja minden helyi önkormányzati egység a hatásköri szerve aktusával, az árak alapján, amelyeket a megfelelő ingatlanforgalomban valósítottak meg térítés ellenében övezetenként, a folyó évet megelőző év október 1-jétől folyó év szeptember 30-áig tartó időszakban.

Folyó évnél, a törvény 6. szakaszának 5. bekezdése szerint, azon naptári év tekinthető, amely megelőzi az évet, amelyre a vagyonadót megállapítják.

Az átlagár az övezetben, amelyben nem volt legalább három forgalom (a továbbiakban: az övezet, amelyben nem volt forgalom) a megfelelő ingatlant illetően a törvény 6. szakaszának 5. bekezdése szerinti időszakban, ezekre az ingatlanokra a határos övezetekben megvalósított átlagárak alapján kell megállapítani, amelyekben ebben az időszakban volt legalább három megfelelő ingatlanforgalom, kivéve a törvény 6. szakaszának 11. bekezdését illetően.

A törvény 7. szakaszának 6. bekezdése szerinti határövezetek azok az övezetek, amelyeknek a területe határos az övezettel, amelyben nem volt forgalom, melyek azonos helyi önkormányzati egységhez tartoznak.

Ha az övezetben nem került megállapításra az egyéb földterület átlagára (a törvény 6a. szakaszának 7. bekezdése), ám az adott övezetben a mezőgazdasági földterület átlagárát közzétették, akkor az adóévben az ingatlanadó alapját képező egyéb földterület (a kiaknázott mezők kivételével) értékét az adott övezet mezőgazdasági földterületeinek 40%-kal csökkentett átlagárának alkalmazásával kell meghatározni.

A törvény 6. szakaszának 9. bekezdése esetében, úgy kell tekinteni, hogy az övezetben található mezőgazdasági földterület átlagárának közzététele az egyéb földterület átlagárának közzétételét is magában foglalja.

A legfelszereltebb, illetve a legfelszeretlenebb övezetben, amelyben nem volt forgalom az adott ingatlanfajtaival, amely több övezettel határos, a megfelelő ingatlan átlagárának az alábbiak tekintendők:

1) a legfelszereltebb övezetben – a határos övezetben a megfelelő ingatlan átlagára, amelyben a megfelelő ingatlanok átlagára a legmagasabb:

2) a legfelszeretlenebb övezetben - a határos övezetben a megfelelő ingatlan átlagára, amelyben a megfelelő ingatlan átlagára a legalacsonyabb.

A megfelelő ingatlanok térítés ellenében a forgalomban megvalósított árának tekintendő az övezetekben az ingatlan feletti tulajdonjog átruházása során történő térítés is, amelyet megítéltek, illetve megállapítottak bírósági vagy más eljárásban, okirattal, amely jogerőre lépett a folyó évet megelőző év október 1-jétől, a folyó év szeptember 30-áig.

Ha a törvény 6. szakaszának 8. bekezdése szerint a határövezetekben sem volt forgalom a megfelelő ingatlant illetően az adott periódusban a jelen szakasz 5. bekezdése szerint, vagyis az egyéb földterület értéke nem állapítható meg, összhangban a jelen szakasz 9. bekezdésével, azaz ha a helyi önkormányzat nem tette közzé az átlagárakat a törvényben előírt határidőn belül, a vagyonadó alapja ezekre az ingatlanokra, az övezetben, amelyben nem volt forgalom, vagyis az övezetben amelyben nem lettek megjelölve az átlagárak a megfelelő ingatlant illetően, megegyezik az adott illetve megfelelő ingatlanok vagyonadó alapjával, az adott övezetben, azon kötelezett esetében amely nem vezet üzletviteli könyveket a folyó évre vonatkozóan, az ingatlan hasznos területét illetően.

A törvény 6a. szakasza előírja, hogy a vagyonadóalap meghatározása céljából, az ingatlanokat besorolják a következő megfelelő ingatlancsoportokba:

- 1) építési telek
- 2) mezőgazdasági földterület
- 3) erdős földterület
- 4) egyéb földterület
- 5) lakások
- 6) lakóházak
- 7) üzletviteli épületek és más (föld feletti és föld alatti) építészeti létesítmények, amelyek tevékenység ellátását szolgálják,
- 8) garázsok és melléképületek

Ha a létesítményt több különálló egész képezi, a törvény 6a. szakaszának 1. bekezdése szerint különböző csoportokba sorolhatóak, minden egyes külön egészet a létesítmény keretében, a vagyonadó megállapításának szükségleteire, a megfelelő ingatlancsoportba kell besorolni.

A létesítmény, amely egységes egész vegyes karakterű, a vagyonadó megállapítása szükségleteire, a törvény 6a. szakaszának 1. bekezdésével összhangban a fő rendeltetése szerint kerül besorolásra.

Egyéb földterület, a jelen törvény 6a. szakasza 1. bekezdésének 4) pontja értelmében a földterület, amely nem építési, mezőgazdasági vagy erdős földterület.

A törvény 7a. szakasza előírja, hogy a helyi önkormányzati egység köteles közzétenni az aktust, amellyel megállapítja a megfelelő ingatlanok átlagárát az övezetekben, összhangban a

törvény 6. szakaszának 5.,6. és 11. bekezdésével minden folyó év november 30-áig, oly módon, ahogyan az általános aktusait teszi közzé.

A gazdasági és helyi gazdaságfejlesztési osztály helyi adóigazgatási alosztálya a beszerzett adatok alapján a megfelelő ingatlanok forgalmával megvalósított árakról övezetenként az előző év október 01-jétől folyó év szeptember 30-áig a Pénzügyminisztérium – Adóigazgatás – Zentai Fiókintézetétől az abszolút jogok átruházására az adó megállapításakor és a megkötött adásvételi szerződések alapján, amelyeket a felsorolt időszakban a zentai közjegyző küldött meg, megvitatva a vagyonadó szerepét a helyi önkormányzati egység tervezett költségvetésének megvalósításában, és ezzel együtt a megfizetés lehetőségét is, tekintettel arra, hogy az adóterhelés optimális legyen a lakosság legszélesebb rétegének élet- és munkafeltételeiben, kidolgozta a Zenta község területén a 2026. évben a vagyonadó megállapítására a megfelelő ingatlan négyzetméterenkénti átlagára megállapításáról szóló rendelettervezetet, továbbította Zenta község Községi Tanácsának megvitatásra és megerősítésre, amely azt követően közvitára bocsájtotta.

A közvita megtartását követően , amely 2025.11.12-én került megtartásra , a gazdasági és helyi gazdaságfejlesztési osztály helyi adóigazgatási alosztálya, kidolgozta a Zenta község területén a 2026. évben a vagyonadó megállapítására a megfelelő ingatlan négyzetméterenkénti átlagára megállapításáról szóló rendeletjavaslatot.

Zenta község Községi Tanácsa, 2025.11.14-én megtartott ülésén megerősítette Zenta község területén a 2026. évben a vagyonadó megállapítására a megfelelő ingatlan négyzetméterenkénti átlagára megállapításáról szóló rendeletjavaslatot a javasolt formában és továbbította a Zentai Községi Képviselő-testületnek annak megvitatására és elfogadására.