

**Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (XI. 20.)
önkormányzati rendelete**

az építményadóról

[1] E rendelet célja, hogy Budapest Főváros XVI. Önkormányzat illetékességi területén az építményadó szabályait és mértékét átláthatóan, a helyi sajátosságokhoz igazodva állapítsa meg, elősegítve az önkormányzat pénzügyi egyensúlyának és tervezhetőségének megőrzését.

[2] Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1)–(2) bekezdésében és 43. §-ának (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjaiban, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 15. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

Építményadó köteles a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény).

2. Az adó alapja

2. §

Az építményadó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete.

3. Az adó mértéke

3. §

(1) Az építményadó mértéke az ingatlan-nyilvántartás szerint belterületen fekvő építmény után:

- a) 0 Ft/m²/év a legfeljebb 20 m²,
- b) 905 Ft/m²/év a 20 m²-t meghaladó, legfeljebb 50 m²,
- c) 1 055 Ft/m²/év az 50 m²-t meghaladó, legfeljebb 100 m²,
- d) 1 210 Ft/m²/év a 100 m²-t meghaladó, legfeljebb 500 m²,
- e) 1 810 Ft/m²/év az 500 m²-t meghaladó, legfeljebb 10 000 m²,
- f) 2 265 Ft/m²/év a 10 000 m² feletti
hasznos alapterületű építmény esetében.

(2) Az adó mértéke az ingatlan-nyilvántartás szerint külterületen fekvő építmény esetében 605 Ft/m²/év.

4. Adómentesség

4. §

Mentes az építményadó alól a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 13. §-ában felsoroltakon túl:

- a) a magánszemély tulajdonában lévő lakás kizárólag azon helyiségei, amelyek a lakhatás feltételeit biztosítják, valamint az ahhoz tartozó melléképület és melléképületrész,
- b) a magánszemély tulajdonában lévő üdülő,
- c) a magánszemély tulajdonában, az elsődlegesen lakhatás céljából alapított társasház közös tulajdonában, lakásszövetkezet tulajdonában lévő gépjárműtároló, kivéve, ha annak bármilyen módon történő hasznosításából a tulajdonosnak jövedelme, bevétele származik,
- d) az elsődlegesen lakhatás céljából alapított társasház közös tulajdonában, illetve lakásszövetkezet tulajdonában lévő építmény, ha bérbeadással, vagy egyéb módon nem hasznosítja, illetve abból nem jut bevételhez,
- e) az ingatlan-nyilvántartás szerint légópince megnevezésű építmény, építményrész.

5. Az adó bejelentése, megállapítása, megfizetése és ellenőrzése

5. §

(1) Az adókötelezettség keletkezésére, illetve változására okot adó körülmény bekövetkeztétől számított tizenöt napon belül az adatbejelentést az e rendelet 1. melléklete szerinti nyomtatványon kell benyújtani a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat adóhatóságához (a továbbiakban: önkormányzati adóhatóság). Nem kell újabb adatbejelentést benyújtani mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben vagy az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás. Az adó alanya mentesül a bejelentési kötelezettség alól abban az esetben, ha e rendelet alapján adófizetési kötelezettség nem terheli.

(2) Az önkormányzati adóhatóság az építményadót az adózó adatbejelentése vagy más hatóság adatszolgáltatása alapján kivetés útján határozatban állapítja meg.

(3) A tárgyévre vonatkozó építményadót félévente, két egyenlő részletben március hónap tizenötödik napjáig, valamint szeptember hónap tizenötödik napjáig kell megfizetni.

(4) Az önkormányzati adóhatóság által év közben megállapított építményadót a határozat jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül kell megfizetni, amennyiben az nem a (3) bekezdés szerinti tárgyévre vonatkozik vagy az abban megjelölt határidők valamelyike vagy mindegyike letelt.

(5) Az önkormányzati adóhatóság rendszeresen ellenőrzi az adózókat. Az ellenőrzés célja az adótörvényekben és más jogszabályokban előírt kötelezettségek teljesítésének vagy megsértésének megállapítása.

6. §

Hatályát veszti Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az építményadóról szóló 27/2024. (XI. 25.) önkormányzati rendelete.

7. §

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

8. §

E rendeletben nem szabályozott kérdésekben, valamint az értelmező rendelkezésekre a helyi adókról szóló törvény, illetve az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Kovács Péter
polgármester

Dr. Baktay Zsófia Zsuzsanna
jegyző

1. melléklet a .../2025. (XI. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Építményadó_1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Általános indokolás

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) felhatalmazás ad a helyi önkormányzatoknak az építményadó bevezetésére, jogszabályi keretek között az adó mértékének megállapítására, illetve a törvényben meghatározott adómentességen túl további mentességi feltételek meghatározására.

Jelen rendelet célja, hogy Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete a jogszabályi keretek figyelembevételével aktualizálja az építményadó-mértékeket, illetve az adófizetésre kötelezettek körét, ezzel biztosítva a helyi adórendszer arányosságát, kiszámíthatóságát és átláthatóságát.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet területi és tárgyi hatályáról rendelkezik.

A 2. §-hoz

Az adó alapját határozza meg a Htv. rendelkezéseinek megfelelően.

A 3. §-hoz

Az adó mértékét szabályozza az adó tárgyának területi fekvésére, illetve alapterületére való tekintettel.

A 4. §-hoz

A tárgyi adómentességek körét határozza meg, összhangban a Htv. szabályaival.

Az 5. §-hoz

Eljárási rendelkezéseket tartalmaz, az adó bejelentése, megállapítása, megfizetése és ellenőrzése tárgyában.

A 6. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

A 7. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

A 8. §-hoz

Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekre és a fogalom-meghatározásokra elsődlegesen alkalmazandó jogszabályokat jelöli meg.



BUDAPEST XVI. KERÜLETI POLGÁRMESTERI HIVATAL ADÓIRODA

ÉPÍTMÉNYADÓ ADATBEJELENTŐ LAP

Fejlődő Kertváros

– Főlap –

(Helyrajzi számonként külön-külön kell az adatbejelentést benyújtani!)

I. Az adatbejelentés fajtája:	
1. Nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés: ☐	2. Megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés ¹ : ☐
¹ Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak. A megállapodást a „MEGÁLLAPODÁS adózással kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról” című nyomtatványon lehet megtenni.	
II. Az adatbejelentő adatai	
1. Viselt neve (családi- és utóneve): _____	
2. Születési családi és utóneve: _____	
3. Születési helye: _____	
4. Születési ideje: _____ év _____ hó _____ nap	
5. Anyja születési családi és utóneve: _____	
6. Cég, szervezet, civil szervezet elnevezése: _____	
7. Adóazonosító jel: _____	
8. Adószám: _____ - - - -	
9. Statisztikai számjel: _____ - - - - - - - -	
10. Bankszámlaszáma: _____ - - - - - - - -	
11. Civil szervezet nyilvántartási száma: _____ - - - - - - - -	
12. Lakóhely, székhely: ☐ ☐ ☐ ☐ _____ város/község _____ közterület _____ közterület jelleg _____ hs. _____ ép. _____ lh. _____ em. _____ ajtó.	
13. Levelezési cím: ☐ ☐ ☐ ☐ _____ város/község _____ közterület _____ közterület jelleg _____ hs. _____ ép. _____ lh. _____ em. _____ ajtó.	

14. Az adatbejelentést kitöltő neve (ha eltér az adatbejelentőtől vagy szervezet esetén): _____

15. Telefonszám: _____

16. E-mail cím: _____

III. Az adatbejelentő tulajdonjoga, vagyoni értékű joga

1. Az adatbejelentő tulajdonos: ☐, a tulajdoni hányada: ____/____.

2. Az adatbejelentő vagyoni értékű jog jogosítottja: ☐,

a jogosultsági hányada: ____/____.

Az adatbejelentő vagyoni értékű jogának jellege:

2.1. ☐ Kezelői jog ☐ Vagyonkezelői jog ☐ Haszonélvezeti jog ☐ Használat joga

IV. Az építmény címe:

1. Cím: ☐☐☐☐ _____ város/község
_____ közterület _____ közterület jelleg ____ hsz. ____ ép. ____ lh.
____ em. ____ ajtó.

2. Helyrajzi szám: ____/____/____/____.

3. Az ingatlanon lévő adótárgyak (épületek, épületrészek) száma: ____ db.

3.1. A lakásról, üdülőről szóló „A” jelű
betétlapok száma: ____ db.

3.2. A kereskedelmi egységről (szállásépületről),
az egyéb nem lakás céljára szolgáló
építményről szóló „B” jelű betétlapok
száma: ____ db.

V. Felelősségem tudatában kijelentem, hogy az adatbejelentésben szereplő adatok a valóságnak megfelelnek.

_____ helység	____ év	____ hó	____ nap	_____ Az adatbejelentő vagy képviselője aláírása
---------------	---------	---------	----------	--

Jelölje X-szel:

	☐ Az önkormányzati adóhatósághoz bejelentett, az adatbejelentés aláírására jogosult állandó meghatalmazott
	☐ Meghatalmazott (meghatalmazás csatolva)
	☐ Az önkormányzati adóhatósághoz bejelentett pénzügyi képviselő

„A” jelű betétlap**az építményadó adatbejelentéséhez
a lakásról és az üdülőről***(adótárgyanként egy betétlapot kell kitölteni!)***I. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja:**1. ☐ Új építmény:1.1. ☐ Használatbavételi vagy
fennmaradási engedély
jogerőre emelkedése, véglegessé
válása1.2. ☐ A használatbavétel
tudomásulvételéről szóló hatósági
bizonyítvány kiadása1.3. ☐ Egyszerű bejelentéshez kötött
épület felépítésének megtörténtéről
szóló hatósági bizonyítvány kiadása1.4. ☐ Az engedély nélkül épült vagy anélkül
használatba vett építmény tényleges
használatba vétele2. ☐ Építmény szerzése *(Pl. adásvétel, öröklés, ajándékozás, elbirtoklás)*3. ☐ Vagyoni értékű jog alapítása4. ☐ Vagyoni értékű jog megszűnése5. ☐ Adóbevezetés

Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény időpontja: □ □ □ □ év □ □ hó □ □ nap.

II. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja:1. ☐ Az adóalap változása2. ☐ Egyéb:

Adókötelezettség változására okot adó körülmény időpontja: □ □ □ □ év □ □ hó □ □ nap.

III. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja:1. ☐ Építmény lebontása2. ☐ Építmény megsemmisülése3. ☐ Építmény elidegenítése *(Pl. adásvétel, ajándékozás)*4. ☐ Vagyoni értékű jog alapítása5. ☐ Vagyoni értékű jog megszűnése6. ☐ Rendeltetés jogcímének (jellegének) változása

Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény időpontja: □ □ □ □ év □ □ hó □ □ nap.

IV. Az építmény címe:

1. Cím: _____ város/község
_____ közterület _____ közterület jelleg
_____ hsz. _____ ép. _____ lh. _____ em. _____ ajtó.
2. Helyrajzi szám: _____ / _____ / _____ / _____.

V. Az építmény fajtája:

☐ Egylakásos lakóépületben lévő lakás	☐ Többlakásos lakóépületben, egyéb épületben lévő lakás	☐ Üdülő
☐ Családi ház ☐ Sorház ☐ Láncház ☐ Kastély, villa, udvarház ☐ Egyéb: _____	☐ Társasházi lakás ☐ Lakásszövetkezeti lakás ☐ Egyéb: _____ _____	☐ Üdülő ☐ Hétfélig ház ☐ Apartman ☐ Nyaraló ☐ Csónakház ☐ Egyéb: _____

VI. Az építményadó alapja:

1. Az építmény hasznos alapterülete: _____ m²

VII. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben (a továbbiakban: Htv.) biztosított törvényi adómentesség igénybevétele:

1. ☐ Szükség lakás [Htv. 13. § (1) bekezdés a) pontja].
2. ☐ Kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség(ek) hasznos alapterülete: _____ m² [Htv. 13. § (1) bekezdés b) pontja].

VIII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről:

1. Nyilatkozom, hogy a Htv. 13/A. §-a szerinti adómentességet igénybe kívánom venni: ☐
2. Az építési, vagy örökségvédelmi engedély jogerőre, vagy véglegessé válásának időpontja:

év hó nap

IX. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele:

1. ☐ a magánszemély tulajdonában lévő lakás kizárólag azon helyiségei, melyek a lakhatás feltételeit biztosítják.* Ezen helyiség(ek) hasznos alapterülete: _____ m²,
2. ☐ a magánszemély tulajdonában lévő üdülő hasznos alapterülete: _____ m²,

** A rendelet alkalmazásában: **Lakhatás feltételeit biztosító helyiség:** jogcímtől függetlenül, a mindennapi élet folytatására alkalmas olyan helyiség, amely egy természetes személy szokásos életviteléhez szükséges funkciókat tölt be (úgy mint étkezés, főzés, mosás, családi élet szervezése, alvás, közüzemi szolgáltatások igénybevétele stb.).*

X. Felelősségem tudatában kijelentem, hogy az adatbejelentésben szereplő adatok a valóságnak megfelelnek

_____ helység	____ év	____ hó	____ nap	_____ Az adatbejelentő vagy képviselője aláírása
---------------	---------	---------	----------	--

„B” jelű betétlap

**az építményadó adatbejelentéséhez
a kereskedelmi egységről (szállásépületről),
az egyéb nem lakás céljára szolgáló építményről**

(adótárgyanként egy betétlapot kell kitölteni!)

I. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja:

1. ☐ Új építmény:

1.1. ☐ Használatbavételi vagy
fennmaradási engedély
jogerőre emelkedése, véglegessé
válása

1.2. ☐ A használatbavétel
tudomásulvételéről szóló hatósági
bizonyítvány kiadása

1.3. ☐ Egyszerű bejelentéshez kötött
épület felépítésének megtörténtéről
szóló hatósági bizonyítvány kiadása

1.4. ☐ Az engedély nélkül épült vagy anélkül
használatba vett építmény tényleges
használatba vétele

2. ☐ Építmény szerzése *(Pl. adásvétel, öröklés, ajándékozás, elbirtoklás)*

3. ☐ Vagyoni értékű jog alapítása

4. ☐ Vagyoni értékű jog megszűnése

5. ☐ Adóbevezetés

Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény időpontja: □ □ □ □ év □ □ hó □ □ nap.

II. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja:

1. ☐ Az adóalap változása.

2. ☐ Egyéb:

Adókötelezettség változására okot adó körülmény időpontja: □ □ □ □ év □ □ hó □ □ nap.

III. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja:

1. ☐ Építmény lebontása

2. ☐ Építmény megsemmisülése

3. ☐ Építmény elidegenítése *(Pl. adásvétel, ajándékozás)*

4. ☐ Vagyoni értékű jog alapítása

5. ☐ Vagyoni értékű jog megszűnése

6. ☐ Rendeltetés jogcímének (jellegének) változása

Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény időpontja: □ □ □ □ év □ □ hó □ □ nap.

IV. Az építmény címe:

1. Cím: ☐ ☐ ☐ ☐ _____ város/község _____
_____ közterület _____ közterület jelleg _____ hsz. _____ ép. _____ lh.
_____ em. _____ ajtó.
2. Helyrajzi szám: _____ / _____ / _____ / _____

V. Az építmény fajtája:

☐ Kereskedelmi egység	☐ Szállásépület	☐ Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület
☐ Kereskedelmi üzlet, bolt, abc, áruház, üzletház	☐ Szálloda ☐ Hotel	☐ Üzem, üzemcsarnok, gyár ☐ Műhely, szerviz
☐ Csárda, bisztró, borozó, söröző, büfé, cukrászda, kávézó, étterem	☐ Panzió ☐ Fogadó	☐ Garázs, gépjárműtároló ☐ Raktár
☐ Iroda, műterem		☐ Üvegház ☐ Pince
☐ Kórház, rendelő, szanatórium, gyógyszertár	☐ Motel ☐ Szálló	☐ Présház ☐ Hűtőház
☐ Egyéb: _____	☐ Vendégház ☐ Hostel	☐ Gazdasági épület
	☐ Egyéb: _____	☐ Egyéb: _____

VI. Az építményadó alapja:

1. Az építmény hasznos alapterülete: _____ m²

VII. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben (a továbbiakban: Htv.) biztosított törvényi adómentesség igénybevétele:

1. ☐ Kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség(ek) hasznos alapterülete: _____ m², (Htv. 13. § b)).
2. ☐ Radioaktív hulladék elhelyezésére szolgáló építmény (Htv. 13. § ca)).

3. ☐ Kiegészített nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény (Htv. 13. § cb)).
4. ☐ A magyar építészetről szóló törvény szerint műemléknek minősülő ingatlan a megszerzésének évében és az azt követő három évben [Htv. 13. § (1) bekezdés d) pontja].
5. ☐ Állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény, vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény [Htv. 13. § (1) bekezdés e) pontja].
6. ☐ Az egyes sportcélú állami tulajdonú vagyonelemek ingyenes tulajdonba adásáról, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2025. évi XLVI. törvény szerinti vagyonyújtatással az állam által sportcélú közfeladat ellátása, közösségi sportcélú használat biztosítása érdekében, ingyenesen, sportegyesület, utánpótlás-nevelés fejlesztését végző alapítvány vagy országos sportági szakszövetség tulajdonába adott ingatlan [Htv. 13. § (1) bekezdés f) pontja].

VIII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről:

1. Nyilatkozom, hogy a Htv. 13/A. §-a szerinti adómentességet igénybe kívánom venni: ☐
2. Az építési, vagy örökségvédelmi engedély jogerőre, vagy véglegessé válásának időpontja:

év hó nap

IX. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele:

1. ☐ a magánszemély tulajdonában lévő lakás kizárólag azon helyiségei, melyek a lakhatás feltételeit biztosítják.* Ezen helyiség(ek) hasznos alapterülete: _____ m²,
2. ☐ a magánszemély tulajdonában, társasház közös tulajdonában, lakásszövetkezet tulajdonában lévő gépjárműtároló, kivéve ha annak bármilyen módon történő hasznosításából a tulajdonosnak jövedelme, bevétele származik.
Feltételnek megfelelő hasznos alapterület: _____ m²,
3. ☐ az elsődlegesen lakhatás céljából alapított társasház** közös tulajdonában, illetve lakásszövetkezet tulajdonában lévő építmény, ha bérbeadással, vagy egyéb módon nem hasznosítja, illetve abból nem jut bevételhez.
Feltételnek megfelelő hasznos alapterület: _____ m²,
4. ☐ az ingatlan-nyilvántartás szerint légópince megnevezésű építmény, építményrész.

* A rendelet alkalmazásában **lakhatás feltételeit biztosító helyiség**: jogcímtől függetlenül, a mindennapi élet folytatására alkalmas olyan helyiség, amely egy természetes személy szokásos életviteléhez szükséges funkciókat tölt be (úgy mint étkezés, főzés, mosás, családi élet szervezése, alvás, közüzemi szolgáltatások igénybevétele, stb.).

** **Elsődlegesen lakhatás céljából alapított társasház**: az a társasház, amit a társasház alapításáról való döntés meghozatalát követően azzal a céllal alapítanak meg, hogy a társasház alapítást követően legalább 2 darab külön tulajdonként bejegyezhető lakás jöjjön létre, és ezt az állapotot a társasház jogi létéig folyamatosan, változtatás nélkül fenn is tartják.

X. Felelősségem tudatában kijelentem, hogy az adatbejelentésben szereplő adatok a valóságnak megfelelnek

_____ helység	____ év	____ hó	____ nap	_____ Az adatbejelentő vagy képviselője aláírása
---------------	---------	---------	----------	---