

Balatonalmádi Város Önkormányzata
Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság

Ügyiratszám: 1/282/3/2026.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: A Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság **2026. április 28. napján**, a Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal kistermében 9:08 órai kezdettel megtartott **nyílt** üléséről.

Jelen vannak:

A Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság részéről:

| | |
|---------------------|----------------|
| Dér András | elnök |
| Dr. Lipóczi Gergely | bizottsági tag |
| Dr. László Zsolt | bizottsági tag |

A Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal részéről:

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Tárnoki Renáta Sára | jegyző |
| Regenyéné Király Andrea | pénzügyi osztályvezető |
| Vighné H. Bea | adóügyi osztályvezető |
| Gunglné W. Erika | jegyzőkönyvvezető |

Meghívott:

| | |
|---------------|----------------|
| Pandur Ferenc | alpolgármester |
| Fabó Péter | képviselő |

Dér András elnök: Jó napot kívánok! Sok szeretettel és tisztelettel üdvözlöm a Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság ülésén megjelenteket.

Megállapítom, hogy az ülés határozatképes, a bizottság 3 tagja jelen van. Az ülést megnyitom, az ülés vezetésében Tárnoki Renáta Sára jegyző asszony lesz segítségemre, a jegyzőkönyvvezető pedig Gunglné Winkler Erika. A kiküldött meghívó 1 napirendi pontot tartalmaz, kérem aki egyetért a napirenddel szavazzon igennel!

A Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság 3 egyhangú igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

15/2026. (IV.28.) PEB határozat

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Pénzügyi és Ellenőrző Bizottsága a 2026. április 28-i nyílt ülésének napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:

N a p i r e n d

1. Beszámoló a 2025. évi adóztatásról és az adóbevételek alakulásáról

Előterjesztő: Bercsényi László polgármester
Tárgyalja: Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság, Gazdasági Bizottság

Napiend tárgyalása

1. Beszámoló a 2025. évi adóztatásról és az adóbevételek alakulásáról

Dér András elnök: Megkérem osztályvezető asszonyt, hogy röviden foglalja össze az előterjesztés lényegét.

Vighné Horváth Bea adóügyi ov.: Tisztelt Bizottság! Törvényi kötelezettség, hogy az adóztatásról évente egyszer beszámoló készüljön, és kerüljön a képviselő-testület elé. Ezen kötelezettségeknek tesz eleget az előterjesztés. A helyi adókról szóló önkormányzati rendelet felülvizsgálatára minden évben sor kerül a testület novemberi ülésén. A 2025. január elsején életbe lépett helyi adórendelet 3 adónemben tartalmazott változást, építmény-, telek- és idegenforgalmi adó esetében. Az építményadónál földrajzilag differenciálásra kerültek az építmények, tehát elhelyezkedés alapján az adómérték változott. A változás annyi volt, hogy a vasútvonal alatti területeken elhelyezkedő üdülőépületek és nem lakás céljára szolgáló lakások és garázsok esetében az adó mértéke 1250 forintról 1700 forintra emelkedett. A másik változás az építményadóban az volt, hogy a kereskedelmi egységek, üzletek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületeknél is differenciálásra került az adó mértéke, itt területnagyság alapján került megállapításra a mértékváltozás, így a 200 négyzetmétert meg nem haladó hasznos alapterületű építmények esetében az adó mértéke 950 forintról 1250 forintra emelkedett. A 201 és 650 négyzetméter hasznos alapterületű építmények esetében 1700 forint per négyzetméterre, a 650 négyzetmétert meghaladó hasznos alapterű építmény esetében pedig 2000 forint per négyzetméterre emelkedett az adó mértéke. A telekadó esetében egyetlen változás történt, hogy a 2-es övezetben, azaz a vasúti sínek fölött lévő területeken lévő 7000 négyzetmétert meghaladó telkek esetében az adó mértéke 365 forintról 500 forintra változott. Az idegenforgalmi adó mértéke vendégéjszakánként 680 forintról 710 forintra emelkedett. Kedvezmények, mentességek köre egyik adónemnél sem változott. A 2025. évi költségvetésbe összesen 1.000.000.263,5 millió forint helyi adókból származó bevételt terveztünk, ez a bírság és késedelmi pótlék összegét is tartalmazza. 2025. December 31-ig befolyt összeg 1.338.980.713 forint volt, összesen 142,6 millió forinttal több, mint az előző évben. 2025-ben az adókon kívül még 4,6 millió forint talajterhelési díjbevételek folyt be. 2025 évben több mint 13.400 adótárgy, illetve adózó esetében láttuk el az adóztatási feladatokat. Azt lehet mondani, hogy ez a tavalyi évhez képest minden adónemben emelkedett ez a szám, azaz több adótárgy, illetve adózó esetében láttuk el az adóztatási feladatokat. Az egyes adónemeknek az összes helyi adóbevételekben elfoglalt aránya az elmúlt 16 évben jelentősen nem változott. Azt kell, hogy mondjuk, hogy Balatonalmádiban az építmény- és az iparüzési adó az, amelyek az adóbevételek 78 százalékát jelenti. Évente változik annak a mértéke. Tavaly például az építményadó 40 százalékot jelentett ebből a 78-ból az iparüzési pedig 38 százalékot, míg a telekadó és az idegenforgalmi adó összesen 22 százalékos bevételi arányt jelent az összbevételben. Az idegenforgalmi adó 9 százalékot tesz ki az összes helyi adóbevételeken belül. Az idegenforgalmi szektor a tavalyi évben az idegenforgalmi adó szempontjából azt kell mondani, hogy nagyságrendileg megegyezett az előző évvel, de azért 0,7 százalékos emelkedés tapasztalható az adóköteles vendégéjszakák számában. Összesen 179.552 adóköteles vendégéjszakát tölthettek el a vendégek Balatonalmádiban. Ez 1289 vendégéjszakával több, mint megelőző évben. Az adóbevételek realizálásához sokszor szükség van kényszerítő intézkedések meghozatalára, tehát behajtási cselekmények végzésére. 2025 évben a helyi adók behajtása érdekében 671 esetben kezdeményeztünk valamilyen végrehajtási eljárást. Tavalyi

évben ez 425 eset volt, tehát itt a darabszámában is több volt a behajtási cselekmény, összesen 83.000.000 forint összegre végeztük ezeket a cselekményeket, melynek eredményeként 58 egész 6.000.000 forint adóbevétel folyt be. Tehát azt kell mondani, hogy tavalyi évben a behajtási munkák mind darabszámában, mind összecszerúségében nagyobb volt és eredményesebb volt, mint megelőző évben a legeredményesebb végrehajtási cselekmény 2025 évben is az azonnali beszedési megbízások voltak. Ezekre jellemző, hogy ezek gyors lefolyású behajtási cselekmények ellentétben, mondjuk egy jelzálogjog-bejegyzéssel, ami mondjuk évekig rajta lehet egy ingatlanon. Az inkasszókat többnyire vállalkozások számlájára tesszük föl. Tavalyi évben is a behajtott adók 98 százaléka ezekből a beszedési megbízásokból folyt be. 2025 évben helyszíni ellenőrzéseket is végeztünk. Balatonalmádi város területén található ingatlanok építményadó kötelezettség teljesítése szempontjából. Itt a Budai Nagy Antal és a Mátyás Király utcák által behatárolt területeken fekvő ingatlanokat vizsgáltuk, mint Attila utca, Attila, köz, Gerle utca, Héja utca, Holló utca, Hollóköz stb. Itt azt vizsgáltuk elsősorban, hogy ezek az építmények szerepelnek-e a nyilvántartásunkban, tehát hány olyan építmény van, ami nem adózott. Illetve azt vizsgáltuk, hogy ezeknek az építményeknek a hasznos alapterülete megegyezik-e azzal, amit az Adózó bevallott. Illetve azt is vizsgáltuk, hogy az építményadó esetében igénybe vehető helyi lakos kedvezmény, amit az Adózó beírt, az valóban jogosan jár-e neki. Azt tapasztaltuk, tehát összesen 146 ingatlant ellenőriztünk a helyszínen, időközben rájöttünk, hogy a telekadóval is kibővítjük az ellenőrzést, tehát az üres telkeket is néztük összesen, tehát a 146 ingatlanból 131 volt az építmény, és 15 darab a beépítetlen telek. Ezekből az ingatlanokból 8 építményt találtunk, és 4 telket, amelyek nem szerepeltek a nyilvántartásunkban, nyilvánvalóan ezek az arányok attól is függnek, hogy a város mely területén végezzük az ellenőrzést. Az ellenőrzés eredményeként az építményadóban 1,3 millió forintot, a telekadóban pedig 2,6 millió forint összegben vetettünk ki adót tehát összesen, tavalyi évben 3,9 millió forint bevétel származott ezekből a helyszíni ellenőrzésekből. Az adóügyi osztály egyébként egyéb hatósági feladatokat is végez adóigazolások kiadása, adók módjára behajtandó a pálinkafőzéssel kapcsolatos teendők, amit a szokásos módon végzünk. Köszönöm szépen

Dér András elnök: Köszönöm szépen osztályvezető asszonynak a beszámolóját, és köszönjük szépen az eredményes felderítő munkát is és további sok sikert kívánunk! Dr.Lipóczi Gergely, elnök úrnak adom meg a szót.

Dr. Lipóczi Gergely bizottsági tag: Jó reggelt kívánok mindenkinek, köszönöm szépen a beszámolót. Azt szeretném megkérdezni, hogy ilyen ellenőrzést gondolom idei évre is tervezünk bizonyos régiójára a városnak, hogy ezt ki lehet terjeszteni akár egy nagyobb, szélesebb körű ellenőrzési kampányra is? Gondolom, kapacitás problémák vannak ezzel kapcsolatban. Úgy tűnik, hogy eredményes volt, hogyha plusz 4.000.000 forintot tudtunk realizálni ezzel és utána évről évre már olyan megemelt összeggel fognak ezek az ingatlanok adózni.

Vighné Horváth Bea adóügyi ov.: Köszönöm szépen, igen. Tavalyi évben azt gondoltuk, hogy előzetesen megnézzük egyáltalán, hogy érdemes-e ezeket az ellenőrzéseket végezni, hogy mennyi ingatlan akad fönt az ellenőrzésen és utána, ha az eredményeket megfelelőnek és jónak találjuk, akkor továbbiakban folytatjuk az ellenőrzést. Igen, ez nagyon időigényes feladat. Nem az, hogy kimegyünk 1-2 órára, hanem ennek a feldolgozása, az összehasonlítása különböző más adatokkal, a felszólítások, tehát nagyon-nagyon időigényes feladat. Ha belenézünk a beszámolóba, van az építményadónál, meg a telekadónál is olyan mondat, mert rendbe van, hogy a helyszíni ellenőrzésekből közel 4.000.000 befolyt, de ha az építményadó esetében megnézzük a 4. oldalon

van egy olyan mondat, hogy 2025. évben 134 adózó terhére állapítottunk meg visszamenőleges adókiivetéssel építményadót 26,9 millió forint összegben. Ez azt jelenti, ezek azok az ellenőrzések, amihez nem a helyszínrre megyünk ki, hanem a különböző nyilvántartásokból tulajdoni lap, egyéb bejelentések, egyszerűen ott derítjük fel és visszamenőleg 5 évre kivetjük. Ez is időigényes, de én korábban is mondtam, van eredménye a helyszíni ellenőrzésnek, de az adóhatóságnak rengeteg belső nyilvántartása van, amihez hozzájutunk, kapacitás kell hozzá, hogy ezeket feldolgozzuk, de természetesen folytathatjuk a helyszíni ellenőrzéseket szisztematikusan is, majd ez későbbi megbeszélés tárgyát képezi

Dér András elnök: Köszönöm, és akkor dr. László Zsolt elnök úr következik

Dr. László Zsolt bizottsági tag: Köszönöm. Nem ezzel akartam kezdeni, mert hogyha már ennél a dolognál tartunk, akkor megfontolandó, hogy ne a hasznosalapterület, hanem a bruttó épület által elfoglalt felület szerint számoljuk nyilván, akkor egy egynél kisebb szorzóval, a négyzetméterárat korrigálva, mert azt egészen pontosan le tudjuk olvasni az ilyen-olyan nyilvántartásokból a telek méretét szintén. Tehát akkor nem lenne szükség feltétlenül annyira a helyszíni szemlére, csak azt megállapítani, hogy hány szintes az épület. Ez az egyik hozzáfűzni valóm, a másik pedig egy kicsit más téma, amit itt a 13. oldalon láttam, hogy az évek során a különböző adóknak az aránya olyan nagyot nem torzult, tehát ez egy bizonyos kontinuitást feltételez. Ezt csak azért mondom, mert ugye a lakosság körében az építményadó emelés, az mindig, ha erősen akarok fogalmazni, akkor kiveri a biztosítékot. De az a helyzet, hogy a táblázat alapján azt látjuk, hogy minden más is emelkedik, ezzel együtt tehát ez nem kirívó eset. És még egy hozzáfűzni valóm van, az pedig az eltöltött vendégéjszakák számára vonatkozik. Tehát itt azt látom, hogy 12, 3-tól egy majdhogynem szigorúan monoton növekedő függvényről beszélhetünk, leszámítva, nyilván a korona két és fél évét. Ennek nagyon örülök. Aminek pedig még jobban örülnék, hogyha az adóköteles vendégéjszakák számának aránya, a közületi és magán szálláshelyek tekintetében újra egy picit eltolódna a magán szálláshelyek felé. Tehát valamilyen módon ezt tudnánk ösztönözni. Ez azért jó, mert a lakoságnak nyilván egy bevételkiegészítést jelent. Ugye ez a klasszikus, mondjuk úgy, hogy „zimmer frei” utóérzése egy picit annak nyilván egy mondjuk 21. századi változatára gondolok. De hogy a magán szálláshelyek kínálatának az erősítése, az szerintem egy jó tendencia lenne. Köszönöm szépen

Vigné Horváth Bea adóügyi ov.: Az első felvetés, hogy igen, milyen jó lenne és praktikus lenne, hogyha az épület területét nézhetnénk az adóztatáshoz, de sajnos ezt nem lehet. Van egy helyi adótörvény, ami meghatározza, hogy az építményadót az építmény hasznos alapterülete alapján lehet kivetni. Meghatározza azt is, hogy mi a nem hasznos. Például az 1,90 belmagasság alatti terület, mondjuk egy tetőtérnél, az nem hasznos tehát az nem számít bele, nem számítanak bele a kiegészítő helyiségek, mosókonyha, egyéb. Tehát ezt nagyon nehéz kívülről megítélni, hogy milyen kiegészítő helyiségek vannak. A helyi adótörvény az építményadó esetében kétfajta adóztatási módot enged meg, a hasznos alapterületet, illetve a forgalmi érték alapján megállapítandó adót, amit tudomásom szerint az országban egyetlen egy önkormányzat, az eplényi önkormányzat alkalmaz, mert azért még nehezebb ez az egyik. A 3. kérdésre válaszolnék most az eltöltött vendégéjszakáknál és a magán személyeknél? Én, azt gondolom, mindenki örülne itt a városban, hogyha magán személyeknek több vendége lenne. De mivel én is érintett vagyok a dologban, itt az az egy nehéz, hogy tavalyi évtől már olyan adminisztrációs terheket rónak a magán szállásadókra, tehát létrejött ez az Entak rendszer, amin először is minősíteni kell a szálláshelyeket, ami az önkormányzattól független, meg van, hogy milyen matracvastagságtól elkezdve, tehát olyan feltételeknek kell megfelelni, ami egyrészt a régebbi szállásadókat kizárja

ebből a körből, mert nem tudnak megfelelni. Új szállásadóknál természetesen lehet, de napi szinten kell jelenteni a vendégforgalmat. Azt gondolom, hogy itt a magánszállás helyek átmennek már a jobb minőségű úszómedencés, tehát a szebb szolgáltatók felé, tehát az ilyen kis szobák, meg régebbi típusú szálláshelyek itt már nem rúghatnak labdába. A 2. kérdést, azt nem értettem pontosan itt az arányoknál, hogy tendenciájában nem változnak. Hát nem változnak, mert a telkek esetében mindig azt gondoljuk, hogy a telekadó majd csökkenni fog és érdekes módon jó az emelkedések miatt. Érdekes módon a telekadó, azért nem csökken, mert valahogy keletkeznek telkek, vagy belterületbe vonják őket vagy én nem is tudom, de nem darabszámában sem igazán csökken a telekadó. De egyébként sztenderd az állomány az építményadó esetében, amikor ezek a lakóparkok vagy apartmanházak épülnek lehet, hogy azt gondoljuk, hogy ez többlet adóbevételt fog hozni. Ez rengeteg munkát hoz. Múltkor is a kolleganó majdnem sírva fakadt, 45 lakás esetében nem egyszerre adják át ezeket a lakásokat, hanem elkezdik lábon eladni, akkor eladnak belőle kettőt, akkor 8-at nagyon nehéz követni. És ha ezek lakások, és esetleg be is jelentkeznek, akkor gyakorlatilag nem sokat fogunk ezeken a lakásokon.

Dr. László Zsolt bizottsági tag: Az arányoknál inkább arra gondoltam, hogy az ingatlan jellegű adók meg az iparüzési adó és a többinek az aránya között nem látok hosszú távon nagy eltérést és ez egyébként szerintem inkább jó. A másik, hogy a magánszálláshelyek kiadásához kötött bürokratikus ad absurdum az meg reméljük, hogy majd mérséklődik, mert az, hogy minden ilyen bonyolultan működik, az szerintem hát valakinek biztos jó nyilván a nem magánjellegű szállásadóknak, de hogy visszatérünk egy normális kerékvágásba, ezzel kapcsolatban azt én nagyon-nagyon remélem, köszönöm.

Vighné Horváth Bea adóügyi ov.: Reménykedünk benne. De azt még nem mondtam, hogy ezeket a magánszálláshelyeket - mondom én is részt vettem egy ilyen procedúrán - az, hogy minősíteni kell, az egy dolog, de két évente kell minősíteni, tehát 2 év után lejár, jönnek és nézik azt, hogy ott egy klekka zuhanyzóba, nem jó a matrac vastagság. Azt gondolom, hogy nagyon szigorúan nézik és örülhet az a szálláshely, aki egyáltalán 2 csillagot megkapja. Nem mintha a vendég nézné ezt, de nagyon szigorúak a feltételek, és nagyon sokan meghátráltak emiatt. Nem vállalják az ezzel járó, meg a napi szintű jelentéseket az Entak felé. Én szerintem evvel a szabályozással a szállásadók egy részét kirekesztették ebből az iparágból

Dér András elnök: köszönöm szépen itt osztályvezető asszony említette a vendégéjszakák száma, hogy némi növekedést mutattak tavaly. Ugye a strandok látogatottsága viszont csökkenésbe voltak, és így a bevétel is bár hozzá tartozik most nézem, hogy a júliusi vendégéjszakák száma csökkenést mutatnak a tavalyhoz képest. Mindenesetre azért érdemes lenne megvizsgálni, hogy mi ennek az oka. Azt szeretném megkérdezni, hogy benne van az anyagban is, hogy 5 éve már a NAV szedi be a gépjárműadót, hogy az utolsó évben, mikor mi beszedtük az adót, az körülbelül mennyi nagyságrendű volt?

Vighné Horváth Bea adóügyi ov.: A gépjárműadó 2021. Január 1-től került át a NAV-hoz, de akkor már a gépjárműadónak, mikor átkerült már a 100 százalékát a magyar államkincstár felé kellett utalni, tehát nekünk csak a munka jutott, és 0 forint volt. Most ugyan hallottam, hogy lehet, hogy későbbiekben visszaadják az önkormányzatoknak. Ez anno, ha jól emlékszem, 70.000.000 forint volt, de hát nyilván függ attól, hogy milyen idős autókkal járkálnak, de ennyit tudok.

Dér András elnök: Van-e napirendi ponttal kapcsolatos további észrevétel? Jelentkezőt, nem

látok, akkor következik a szavazás. Kérem, hogy aki elfogadásra javasolja a határozati javaslatot szavazzon igennel, a szavazás pedig indul.

A Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság 3 egyhangú igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

16/2026. (IV.28.) PEB határozat

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Pénzügyi és Ellenőrző Bizottsága megtárgyalta a „**Beszámoló a 2025. évi adóztatásról és az adóbevételek alakulásáról**” tárgyú előterjesztést és a határozati javaslat elfogadását javasolja a Képviselő-testületnek.

A napirend tárgyalásának végére érve Dér András elnök megköszöni mindenkinek a részvételt és a nyilvános ülést 9:32 órakor berekeszti.



Dér András
Dér András
elnök

Lipóczy Gergely
Dr. Lipóczy Gergely
bizottsági tag