

## **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. és 138/2022. 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 2023. november 30-án tartott ülésén meghozta az alábbi

### **R E N D E L E T T** **ZENTA KÖZSÉG TERÜLETÉN A 2024. ÉVRE A MEGFELELŐ INGATLANOK** **NÉGYZETMÉTERENKÉNTI ÁTLAGÁRÁNAK MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL A** **VAGYONADÓ MEGÁLLAPÍTÁSA CÉLJÁBÓL**

#### **1. szakasz**

A jelen rendelettel a KKT megállapítja Zenta község területén a 2024. 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 közlétesítmények felszereltségétől, a közlekedési összeköttetésétől Zenta község központi részeivel, illetve a munkaövezetek és a településen más tartalmaktól 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 négyzetméterének átlagára Zenta község területén a 2024. évi vagyonadó megállapítására az első övezetben az alábbiakat teszik:

1) építési telek	1.077,00 dinár
2) mezőgazdasági földterület	-
3) erdészeti földterület	-
4) más földterület	-
5) a lakásokra	46.600,00 dinár
6) a lakóépületekre	26.000,00 dinár
7) üzletviteli épületekre és másra (föld feletti és föld alatti) építészeti létesítmények	53.500,00 dinár

amelyek tevékenység ellátását szolgálják

8) garázsok és melléképületek	17.400,00 dinár
-------------------------------	-----------------

Az ingatlanok négyzetméterenkénti átlagárai Zenta község területén a 2024. évi vagyonadó megállapítására a második övezetben az alábbiak:

1) építési telek	350,00 dinár
2) mezőgazdasági földterület	-
3) erdészeti földterület	-
4) más földterület	-
5) a lakásokra	-
6) a lakóépületekre	14.000,00 dinár
7) üzletviteli épületekre és másra (föld feletti és föld alatti) építészeti létesítményekre amelyek tevékenység ellátását szolgálják	22.355,00 dinár
8) garázsok és melléképületek	-

Az ingatlanok négyzetméterenkénti átlagárai Zenta község területén a 2024. évi vagyonadó megállapítására a harmadik övezetben az alábbiak:

1) építési telek	220,00 dinár
2) mezőgazdasági földterület	135,00 dinár
3) erdészeti földterület	-
4) más földterület	-
5) a lakásokra	-
6) a lakóépületekre	6.130,00 dinár
7) üzletviteli épületekre és másra (föld feletti és föld alatti) építészeti létesítményekre amelyek tevékenység ellátását szolgálják	-
8) garázsok és melléképületek	-

### 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 2024. január 1-jétől kell alkalmazni.

**Szerb Köztársaság**

**Vajdaság Autonóm Tartomány**

**Zenta község**

**Zentai Községi Képviselő-testület**

**Szám:436-2 /2023-I**

**Kelt: 2023. november 30-án**

**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. és 138/2022. 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, gabariton kívüli lépcsőházakat, adaptálatlan padláshelyiségeket 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 a településen a település fajtájától függően (faluk, város) és a településen kívül vagy egységesen a településre és a településen kívülre, a kommunális felszereltség és a közlétesítmények felszereltsége, a közlekedési

összeköttetésétől a helyi önkormányzati egység központi részeivel, illetve a munkaövezetek és a településen más tartalmaktól 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 évnek, a törvény 6. szakaszának 5. bekezdése szerint, azon naptári év tekinthető, amely megelőzi az évet, amelyre a vagyoadót 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 más földterület átlagára (a törvény 6a. szakaszának 7. bekezdése), mert a határövezetben nem volt legalább három ingatlanforgalom térítés ellenében más földterületet illetően, a másik földterület értéke (kivéve a kiaknázott mezőket), amely a vagyoadó alapját képezi erre a vagyonra az adóévben a mezőgazdasági földterület átlagárának alkalmazásával kell megállapítani ebben az övezetben, csökkentve 40%-kal.

A törvény 6. szakaszának 9. bekezdése esetében, úgy kell tekinteni, hogy megállapításra került a más földterület átlagára az övezetben, a mezőgazdasági földterület átlagárának a megállapításával.

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 szerinti határövezetben nem volt megfelelő ingatlanforgalom a jelen szakasz 5. bekezdése szerint, vagy a más földterület értéke nem

állapítható meg, összhangban a jelen szakasz 9. bekezdésével, a vagyonadó alapja ezekre az ingatlanokra, az övezetben, amelyben nem volt forgalom, megegyezik az adott illetve megfelelő ingatlanok vagyonadó alappjával, 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) más 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.

Más földterület, a jelen törvény 6a. szakasza 1. bekezdésének 4) pontja értelmében a földterület, amely nem építési, mezőgazdasági vagy erdei 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, megvitatta a vagyonadó szerepét a helyi önkormányzati egység tervezett költségvetésének megvalósításában, és ezzel együtt a megfizettetés lehetőségét is, tekintettel arra, hogy az adóterhelés optimális legyen a legszélesebb rétegű lakosság élet- és munkafeltételeiben, kidolgozta a Zenta község területén a 2024. 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 2023.11.14-én került megtartásra, a gazdasági és helyi gazdaságfejlesztési osztály helyi adóigazgatási alosztálya, kidolgozta a Zenta község területén a 2024. évben a vagyonadó megállapítására a megfelelő ingatlan négyzetméterenkénti átlagára megállapításáról szóló rendeletjavaslatot.

Zenta község Községi Tanácsa, 2023.11.21-én megtartott ülésén megerősítette Zenta község területén a 2024. 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.