

**Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
46/2012. (X.19.) önkormányzati rendelete  
az építményadóról**

*(Az 56/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben.)*

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában és a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében, valamint a 43. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 10. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a gazdasági kamarákról szóló 1999. évi CXXI. törvény 37. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Baranya Megyei Agrárkamara, a Pécsi Ipartestület, az Ipartestületek Országos Szövetsége, a Kereskedők és Vendéglátók Országos Érdekképviseleti Szövetsége, a Vállalkozók és Munkaadók Országos Szövetsége, továbbá a Pécs-Baranyai Kereskedelmi és Iparkamara véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

**1. Általános rendelkezések**

**1. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. *Bevásárlóközpont:* olyan komplex kialakítású, vegyes rendeltetésű épület, amelyben állandó jelleggel több vállalkozó folytat túlnyomórészt üzletekben különböző típusú kereskedelmi tevékenységet, és ahol emellett jellemzően a szabadidő eltöltésével összefüggő szolgáltatási tevékenységet is folytatnak.
2. *Egészségügyi intézmény:* minden olyan szervezet, vállalkozás, amely járó- vagy fekvőbeteg-ellátást, megelőző, szűrővizsgálatot, diagnosztikai vizsgálatot, gyógyító célú vagy más egészségügyi beavatkozást, utókezelést, rehabilitációt, gyógyszerkutatót, mentőszolgálatot végez, továbbá a közforgalmi gyógyszertár, fiókgyógyszertár.
3. *egyedülálló:* az a személy, aki hajadon, nőtlen, özvegy, elvált vagy házastársától külön él, kivéve, ha élettársa van.
4. *Építmény hasznosítása:* az építmény saját vállalkozásban történő használata, egyéb módon (például bérbeadással) történő hasznosítása, mely használat, hasznosítás következtében bevételre tesz szert.
5. *Gyorsétteremlánc céljára használt építmény:* a helyi franchise üzletfelek útján gyorsétteremként működő vendéglátóipari egységek.

6. *Hitelintézeti, pénzügyi vállalkozási, biztosítási, egyéb pénzügyi tevékenység:* az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. törvény 7. § 3.) – 5.) és 7.) pontjában foglalt szervezetek által végzett tevékenység.
- 7.<sup>1</sup> *Ingtalan-nyilvántartásban önálló ingatlanokra fel nem osztott közös tulajdonú építmény:* olyan, azonos helyrajzi számon nyilvántartott, egymástól műszakilag elkülönített lakás, nem lakás céljára szolgáló, valamint üzleti célt szolgáló építmények összessége, amelyben az egyes résztulajdonosok az általuk ténylegesen birtokolt lakás, nem lakás céljára szolgáló, valamint üzleti célt szolgáló építményüket a többi résztulajdonos által ténylegesen birtokolt lakás, nem lakás céljára szolgáló, valamint üzleti célt szolgáló építményétől elkülönítetten birtokolják. A műszakilag elkülönített lakások, nem lakás céljára szolgáló, valamint üzleti célt szolgáló építmények önálló rendeltetési egységet alkotnak, azok egyenként a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárattal rendelkeznek, önálló mérőhellyel ellátottak.
8. *Irodaház:* olyan épület, épületrész, amelyben legalább egy szinten kizárólag iroda céljára szolgáló helyiségek, valamint a dolgozók munkavégzési feltételeit biztosító szociális és kiszolgáló célra használt helyiségek, helyiségcsoportok találhatók.
- 9.<sup>2</sup> *Kereskedelmi célú épület, épületrész:* a tényleges használati mód alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak minősülő építmény, az ehhez közvetlenül kapcsolódó raktárnak, tárolónak minősülő épület, épületrész, továbbá a kereskedelmi tevékenységhez szükséges adminisztratív, valamint a dolgozók munkavégzési feltételeit biztosító szociális és kiszolgáló célra használt épület, épületrész.
10. *Kulturális intézmény:* a lakosság közösségi kulturális tevékenységéhez erre a célra alapított, fenntartott, működtetett, megfelelő szakmai, személyi, infrastrukturális feltételekkel és alapító okirattal rendelkező nonprofit gazdasági társaság tulajdonában álló építmény.
- 11.<sup>3</sup> *Melléképítmény:* belterületen, külterületen, zártkertben elhelyezkedő, lakóépülettel azonos helyrajzi számon lévő

---

<sup>1</sup> Eltérő szöveggel léptette hatályba az 56/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2013. január 1-től.

<sup>2</sup> Eltérő szöveggel léptette hatályba az 56/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2013. január 1-től.

<sup>3</sup> Eltérő szöveggel léptette hatályba az 56/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdése. Hatályos 2013. január 1-től.

építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, építménynek minősülő antennaszerkezet, mosókonyha, nyárikonyha épülete, ide nem értve az átalakítás útján kialakított gépjárműtárolót.

12. *Nevelési-oktatási intézmény*: óvoda, általános iskola, szakiskola (beleértve a speciális szakiskolát és a készségfejlesztő szakiskolát is), gimnázium, szakközépiskola, alapfokú művészetoktatási intézmény, gyógypedagógiai, konduktív pedagógiai nevelési-oktatási intézmény, kollégium, egyetem, főiskola, állami felnőttképzési intézmény, a felnőttképzésről szóló törvényben meghatározott, iskolarendszeren kívüli szakmai képzést folytató intézmény, valamint az iskolai tanműhely (műhely, tangazdaság, tanbolt, tankórterem, tankert, tanudvar, tankonyha, laboratórium, taniroda, demonstrációs terem, gyakorló- és szaktanterem).
13. *Nyugdíjas*:
  - a) a társadalombiztosítási nyugellátásról szóló 1997. évi LXXXI. törvényben meghatározott életkor elérése és meghatározott szolgálati idő megszerzése esetén járó nyugellátásra jogosult,
  - b) a társadalombiztosítási nyugellátásról szóló 1997. évi LXXXI. törvényben meghatározott a megrokkánás mellett meghatározott szolgálati idő megszerzése esetén járó nyugellátás, vagy más törvényi felhatalmazás által ilyen címen nyújtott rehabilitációs és rokkantsági ellátásra jogosult,
  - c) a társadalombiztosítási nyugellátásról szóló 1997. évi LXXXI. törvényben meghatározott üzemi baleset (foglalkozási betegség) következtében történő megrokkánás esetén szolgálati időtől függetlenül járó nyugellátás, vagy más törvény által ilyen címen nyújtott rehabilitációs és rokkantsági ellátásra jogosult személy.
14. *Önkormányzati adóhatóság*: az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 10. § (1) bekezdésének c) pontjában meghatározott személy.
15. *Pince*: olyan lakáshoz, üdülőhöz nem tartozó építmény, ami jellegénél, kialakításánál és önálló rendeltetésénél fogva csak állandó vagy időszakos tárolásra, bor érlelésre, kezelésre alkalmas, szerkezetileg önálló helyiség, helyiségcsoport.

Nem minősül pincének az ingatlan-nyilvántartásban eltérően, különösen kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékteremnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak,

fagylaltozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panzióknak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszerárnak, garázsok, gépjárműtárolónak, mélygarázsok, teremgarázsok, raktárak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, prérháznak, hűtőháznak, gyárnak nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész.

- 16<sup>4</sup>. *Sportcélú intézmény*: olyan épület, épületrész, egyéb építmény, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint sporttelep, sportpálya, uszoda, stadion, sportcsarnok, jégpálya, jégcsarnok, tornaterem, tornaszoba, tornaudvar, vízi sporttelep – ide nem értve a földrészleten létesített, de a sporttevékenység végzéséhez vagy az e célú szolgáló létesítmény fenntartásához közvetlenül nem szükséges ingatlanrészt (többek között: szálloda, irodaház, bevásárlóközpont és az építési szabályok szerint ezekhez kialakított parkolóhelyek), akkor is, ha az a sportcélú építménnyel egybeépült, vagy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel – abban az esetben, ha sportrendezvények rendszeres színhelye, vagy amatőr vagy hivatásos sportolók rendszeres sportolásának helyszíne.
17. *Súlyos mozgáskorlátozott személy*: aki a súlyos mozgáskorlátozottak közlekedési kedvezményeinek rendszeréről szóló jogszabályban meghatározott állapota miatt súlyos mozgáskorlátozottnak minősül, és ezt a tényt az ott meghatározott orvosi szakvélemény, szakhatósági állásfoglalás, igazolás, hatósági határozat másolatával igazolja.
18. *teremgarázs*: az olyan – az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számmal rendelkező – gépkocsi tárolására alkalmas épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény), amelyben legalább öt parkoló férőhely található.
19. *Távközlési, energiaellátó tevékenység céljára szolgáló építmény*: az egyes ágazatokat terhelő különadóról szóló 2010. évi XCIV. törvény 1. § 1 – 4. pontjában foglalt tevékenység.
20. *Termelési célra szolgáló épület, épületrész*: tényleges használati mód alapján gyárak, termék-előállító üzemek üzemcsarnoknak, műhelynek minősülő épület, épületrész, az ehhez közvetlenül kapcsolódó raktárak, tárolónak minősülő épület, épületrész, továbbá a termék-előállító tevékenységhez szükséges adminisztratív, valamint a dolgozók munkavégzési feltételeit biztosító szociális és kiszolgáló célra használt épület, épületrész.

---

<sup>4</sup> Eltérő szöveggel léptette hatályba az 56/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése. Hatályos 2013. január 1-től.

21. *Üzleti célt szolgáló építmény*: olyan épület, épületrész, amit a magánszemély, vállalkozó vagy vállalkozás bevétel-, nyereség-, jövedelemszerzés érdekében használja, vagy ezzel kapcsolatosan költséget számol el.

## 2. Az adó alapja és mértéke és bevallása

- 2. §** Az adó alapja az építmény m<sup>2</sup>-ben számított hasznos alapterülete.
- 3. §** (1) Az adó évi mértéke – a (2) – (15) bekezdésben foglalt kivétellel – az adóalap után 850 Ft/m<sup>2</sup>.
- (2)<sup>5</sup> Az adó évi mértéke
- a) magánszemély tulajdonában lévő – üzleti célt nem szolgáló – lakás céljára használt építmény vonatkozásában:
- aa) 1 – 80 m<sup>2</sup> adóalap esetén 200 Ft/m<sup>2</sup>;
- ab) 80,01 – 220 m<sup>2</sup> adóalap esetén 16.000 Ft és a 80 m<sup>2</sup> feletti rész után 450 Ft/m<sup>2</sup>;
- ac) 220,01 m<sup>2</sup> adóalaptól 79.000 Ft és a 220 m<sup>2</sup> feletti rész után 900 Ft/m<sup>2</sup>;
- b) Lakásszövetkezet és társasház tulajdonában lévő lakás céljára szolgáló építmény vonatkozásában – amennyiben annak hasznos alapterülete a 80 m<sup>2</sup> -t nem haladja meg - az adóalap után 200 Ft/m<sup>2</sup>.
- (3) Magánszemély tulajdonában lévő – üzleti célt nem szolgáló – nem lakás céljára szolgáló építmény vonatkozásában – kivéve a gépjármű tárolót – az adóalap után 500 Ft/m<sup>2</sup>.
- (4) Magánszemély tulajdonában álló melléképítmény vonatkozásában 0 Ft/m<sup>2</sup>.
- (5)<sup>6</sup> A tényleges használati mód alapján hitelintézeti, pénzügyintézeti, biztosítási tevékenység céljára szolgáló építmény, továbbá a távközlési, energiaellátó tevékenység céljára szolgáló építmény, valamint az üzemanyagtöltő állomás (benzinkút), bevásárlóközpont, gyorsétterem céljára szolgáló építmény vonatkozásában az adóalap után 1.700 Ft/m<sup>2</sup>.
- (6) Kereskedelmi célt szolgáló építmény, valamint irodaház esetén – amennyiben annak hasznos alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t meghaladja – az adóalap után 1700 Ft/m<sup>2</sup>.
- (7) Termelési célra szolgáló építmények vonatkozásában az adóalap után 800 Ft/m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Eltérő szöveggel léptette hatályba az 56/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2013. január 1-től.

<sup>6</sup> Eltérő szöveggel léptette hatályba az 56/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2013. január 1-től.

- (8) Pince építmény vonatkozásában az adóalap után: 0 Ft/m<sup>2</sup>.
- (9) Gépjárműtároló esetén 300 Ft/m<sup>2</sup>.
- (10) Teremgarázsok esetén 200 Ft/m<sup>2</sup>.
- (11)<sup>7</sup> A tényleges használati mód alapján szociális, egészségügyi, nevelési-  
oktatási, kulturális, valamint sportcélú intézmények céljára szolgáló  
építmények esetén – kivéve az önálló orvosi tevékenységről szóló 2000.  
évi II. törvény szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás  
céljára szolgáló helyiséget – az adóalap után 200 Ft/m<sup>2</sup>, feltéve, hogy a  
felsorolt építmények nem tartoznak az üzleti célt szolgáló építmények  
közé.
- (12) A társasház üzleti célt nem szolgáló közös használatú helyiségei esetén  
0 Ft/m<sup>2</sup>. E bekezdés szerinti adómértéket kell alkalmazni a  
lakásszövetkezetek közös tulajdonában lévő üzleti célt nem szolgáló  
közös használatú helyiségeire.
- (13)<sup>8</sup>
- (14)<sup>9</sup> Az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanokra fel nem osztott közös  
tulajdonú építmény vonatkozásában az adó mértéke az építményben  
lévő lakás, gépjárműtároló után 300 Ft/m<sup>2</sup>.
- (15)<sup>10</sup> A tulajdonos adóalanyra tekintet nélkül, üzleti célt szolgáló építmény  
esetén, amelyet a megelőző adóévben az adóalany folyamatosan vagy  
megszakításokkal legalább 183 napon át nem hasznosított, 800 Ft/m<sup>2</sup>. A  
kedvezményes adómérték első alkalommal a 2013. adóévre vehető  
igénybe.
- Az adóalany a nyilatkozatot 2013. január 15. napjáig nyújtja be, az azt  
követő években azon adóév január 15-ig, mely adóévre a  
kedvezményes adómérték megilleti. A nyilatkozattételi határidő  
elmulasztása jogvesztő. E bekezdést nem kell alkalmazni az (1)  
bekezdésben meghatározott adómértéknél alacsonyabb adómértékkel  
adózó építményekre.
- (16) Az (1) és (3)–(15) bekezdésekben meghatározott adóztatást nem  
befolyásolja, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a tényleges  
rendeltetésszerű használat bejegyzésre, vagy feltüntetésre került, és az  
sem, hogy a rendeltetésszerű használó a tulajdonos vagy más.

---

<sup>7</sup> Hatályba nem lépéséről rendelkezett az 56/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos 2013. január 1-től.

<sup>8</sup> Eltérő szöveggel léptette hatályba az 56/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2013. január 1-től.

<sup>9</sup> Eltérő szöveggel léptette hatályba az 56/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2013. január 1-től.

<sup>10</sup> Módosította az 56/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 2013. január 1-től.

- 4. §** Az adóalany bejelentési, bevallási, adatszolgáltatási kötelezettségeinek az önkormányzati adóhatóság által rendszeresített nyomtatványon köteles eleget tenni.

### **3. Adókedvezmények és adómentesség**

- 5. §** (1) A számított építményadóból 50 % adókedvezmény illeti meg az egyedül álló nyugdíjas magánszemélyt a lakcímnnyilvántartás szerinti és ténylegesen (életvitelszerűen) is lakóhelyéül szolgáló lakás után, amennyiben havi jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum háromszorosát és a lakás hasznos alapterülete nem haladja meg a 80 m<sup>2</sup>-t.
- (2) 50%-os mértékű adókedvezményt vehet igénybe a lakcímnnyilvántartás szerinti lakóhelyéül szolgáló lakása után az az adóalany, aki a családok támogatásáról szóló 1998. évi LXXXIV. törvény 11. § (1) bekezdés e) vagy f) pontja alapján a vele egy háztartásban élő legalább három gyermekre tekintettel részesül családi pótlékban, nevelőszülőként vagy hivatásos nevelőszülőként legalább három gyermek után részesül családi pótlékban.
- (3) Az idegenforgalmi adó beszedésére kötelezett magánszemély a terhére az adóévben előírt építményadó maximum 30%-ig terjedő mértékű adókedvezményben részesül az általa az adóévet megelőző évben bevallott és az adóhatóság részére megfizetett idegenforgalmi adó összegének erejéig azon lakás céljára szolgáló építmény vonatkozásában, amelyre tekintettel idegenforgalmi adó beszedési kötelezettség terheli.
- (4) Az (1) – (3) bekezdésben meghatározott adókedvezményre jogosult adóalany a kedvezményre vonatkozó igényét vagy az arra jogosító feltételek megszűnését, annak bekövetkeztétől számított 15 napon belül köteles bejelenteni az önkormányzati adóhatóságnak.
- (5)<sup>11</sup> Az (1) – (3) bekezdésben meghatározott kedvezmények nem alkalmazhatók az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanokra fel nem osztott közös tulajdonú építményre.
- (6) Amennyiben a tulajdonostársak a Htv. 12. § (2) bekezdés szerint megállapodást kötnek, úgy az adókedvezmény számítása az egész ingatlan (1/1 tulajdoni hányad) hasznos adóköteles alapterülete után történik.

---

<sup>11</sup> Eltérő szöveggel léptette hatályba az 56/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos 2013. január 1-től.

- 6. §** (1) Mentés az adó alól az adóévben az az egy gépjármű tárolására használt garázs, gépjárműtároló, amelynek súlyos mozgáskorlátozott személy tulajdonosa/hasznélvezője a tárgyévben gépjárműadó mentességben részesült.
- (2)<sup>12</sup> Az (1) bekezdésben meghatározott adómentességre jogosult adóalany a mentességre vonatkozó igényét vagy az arra jogosító feltételek megszűnését, annak bekövetkeztétől számított 15 napon belül köteles bejelenteni az önkormányzati adóhatóságnak.

#### **4. Záró rendelkezések**

**7. §** E rendelet 2013. január 1. napján lép hatályba.

**8. §** Hatályát veszti Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az építményadóról szóló 51/2011. (X.29.) önkormányzati rendelete.

Dr. Páva Zsolt s.k.  
polgármester

Dr. Lovász István s.k.  
jegyző

#### **Záradék:**

**Elfogadta:** a Közgyűlés a 2012. október 18-i ülésén.

**Kihirdetve:** 2012. október 19. napján

**Eltérő szöveggel léptette hatályba az 56/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet**

---

<sup>12</sup> **Eltérő szöveggel léptette hatályba az 56/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos 2013. január 1-től.**