

FÜZESGYARMATI IPARI PARK

Fejlesztő és Üzemeltető Kft

5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1.

e-mail: m-plast@m-plast.hu

tel: 30-9384777

Füzesgyarmat Város Önkormányzata

Füzesgyarmat

Szabadság tér 1.

Koncz Imre polgármester úr részére

Tárgy: építményadó mértékének felülvizsgálata

Tisztelt Polgármester úr !

A 2019.október 22-én kelt levelünkre is hivatkozva – melyben az építményadó hátralékunk részletfizetésének engedélyezés iránt terjesztettünk elő kérelmet – tisztelettel, az alábbiakkal fordulok Önhöz:

Ahogy azt a fent hivatkozott kérelmünkben is előadtuk, a Társaságunk telephelyén működő létesítmények jelentős hitel felvételével valósultak meg, ennek törlesztése jelenleg is terheli a bevételünket és a befolyó pénzeszközökkel nem rendelkezünk szabadon.

Több alkalommal jeleztük az Önkormányzat felé, hogy a **2008-2009. évi beruházás tervezési szakaszában megállapodásunk volt az akkori városi vezetéssel**, hogy 180 Ft/m²-nél limitálva lesz az építményadó mértéke a minket érintő területen. A beruházás megtérülésének tervezésében ezt vettük figyelembe. Azonban 2010 év végétől folyamatos évenkénti emeléssel ennek több mint ötszöröse van kivétel. Ezzel kb 100 Mft-al több építményadó került kivetésre 2010. óta a megállapodásunkhoz képest.

Hivatkozni szeretnék a 2012.november 29-i képviselőtestületi ülés jegyzőkönyvére – ezen a testületi ülésen lett megszavazva az a rendeletmódosítás, a 27/2012./XI.29./ Önkormányzati rendelet, amely 2013.január 1-től a külterületen, zártkertben a Füzesgyarmat város település rendezési tervében IG-1. IG-2, T-IG ipari területbe sorolt övezetben 1.200.-Ft/m² mértékűre emelte az építményadó összegét.

Ezen jegyzőkönyv tanulsága szerint **Bere Károly akkori polgármester felhívta a képviselőtestület figyelmét arra**, hogy ezen rendeletmódosítással a 2009-es határozatban megfogalmazott kedvezményt csökkentik, amely okán a KUKA csarnok belterületre került felépítésre és nem külterületre.

Ebből is látszik, hogy fontos szerepet játszott a beruházás megtervezésénél, - a megtérülési számításoknál, tehát a gazdaságos, eredményes és ez által a település számára is hasznot hajtó módon működtetett, fejlesztett társaság terveiben, - hogy milyen mértékű építményadót kell viselnie!

Annál is inkább jelentős ezen adat, mivel a fejlesztések során az építményadó hatálya alá tartozó terület nagysága jelentősen megnőtt és nem növekedett ugyanilyen arányban a társaság bevétele.

Ha ebből a szempontból is megvizsgáljuk az építményadó összegét, akkor is arra jutunk, hogy annak összege rendkívüli mértékben eltúlzott, mivel a nagy területen elhelyezkedő építmények több része fűtetlen raktár, ami nyilvánvalóan nem járul hozzá olyan arányban a bevétel termelésében, mint egy olyan tevékenységet folytató vállalkozás, ahol kis területen érhető el nagy bevétel.

Ha megvizsgáljuk a társaság működését, abból jól látszik, hogy annak 2009-beni megindulása óta egyetlen fillér osztalékot nem vett ki a tulajdonos, minden bevételét a fejlesztésre fordította, tehát úgy hozott létre jelentős beruházást, hogy eddig ebből mindössze az Önkormányzat számára jutott évente jelentős bevétel!

Van még egy adat, amely rávilágít az építményadó mértékének tarthatatlanságára: nevezetesen az, hogy annak összege meghaladja a társaság **bevételeinek 10 százalékát!** Ez a magas % felborítja a megtérülési számításokat, mivel az ötszörös építményadó emelésre előzetesen nem lehetett kalkulálni.

Jelenleg a társaság teljes bevételeinek 10 %-a építményadó címén van elvonva.

A bevételt terheli még a működtetési, karbantartási, felújítási, egyéb adó stb. költség, plusz a hitel kamata, tőketörlesztése. Megtérülés pedig még el sem kezdődött, mert ez már nem fér bele a költségek sorába.

Az építményadó az építkezés elején 2 % volt, jelenleg 10%.

Összehasonlító példaként mellékeljük néhány környező település önkormányzata által megállapított építményadó mértéket:

Mezőberény 35.-Ft, Békéscsaba 200.-Ft, Szeghalom 200.-Ft, Debrecen 750.-Ft/nm, Füzeggyarmat 1.200.-Ft.

Mezőberényben, - részben a kedvező adózási környezetnek - nemrég építkezett a FábaFém, bútortermelési cégek, jelenleg nagy ütemben fejleszt a kazángyár, a térszta üzem, és a Netfront is. Békéscsabán a Linemar 17milliárd Ft-ért most épített meg egy újabb üzemet, Debrecenben a BMW fejleszt.

Füzeggyarmatra miért menne egyetlen új cég is, ilyen eltűzött építményadó terhe mellett?

Társaságunk az épületet nem tudja máshová – kedvezőbb építményadó környezetbe - elvinni, ezáltal kiszolgáltatott helyzetben van, nem tud az Önkormányzat adókiutési monopóliumával szemben mit tenni, még akkor sem, ha nyilvánvaló, hogy ez a mérték joggal való visszaélést valósít meg!

Az Önkormányzat figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy a térség legnagyobb foglalkoztatója a KUKA Robotics Kft, mintegy 1400 embernek munkát adva és rendkívül jelentős iparűzési adót termelve az Önkormányzatnak!

Még inkább elgondolkodtató, hogy mindezzel egy olyan társaságot súlyt, amelynek ő maga is 6 %-os tulajdonosa...

Összefoglalva: azt kérjük, hogy szíveskedjen a képviselőtestület figyelmét felhívni a fentiekre és minden szempontot figyelembe véve olyan **rendelet módosítási javaslattal élni**, hogy az építményadó mértékét az országos és helyi építményadók átlagos mértékéhez igazítsa a testület.

Amennyiben ezt nem látja kivitelezhetőnek, vagy a testület nem fontolja meg ezeket a szempontokat, úgy **társaságunk haladéktalanul a Békés Megyei Kormányhivatalhoz, mint az önkormányzatok felügyeleti szervéhez, a Kúriához, végső esetben az Alkotmánybírósághoz fog fordulni, a 2011.évi CLXXXIX törvény 132.§-a alapján!**

Álláspontunk szerint az Önkormányzatnak rendeletalkotási gyakorlata során a jogaival élni kell, de nem élhet vissza azzal a helyzettel, hogy az építményadó mértékét egyoldalúan, kifejezetten és célzottan az ezen a területen létesített társaságra „szabva” állapítsa meg! Ráadásul úgy, hogy a korábbi vezetővel kötött megállapodást figyelembe véve építette meg a kft az ingatlant, mely megállapodás az építményadó ilyen mértékű megváltoztatásával nem kerül az Önkormányzat részéről betartásra.

Amennyiben szükségesnek tartják kérésünk teljesítéséhez a személyes egyeztetést, soron kívül és készségesen állunk a rendelkezésükre!

Figyelmükbe ajánljuk a Füzesgyarmati Önkormányzat többször módosított 14/2001./XI.29./rendelet 7.§./3/.bekezdését, valamint az 1990.C.törvény 15.§.-t és különösen a 7.§.-t, amely meghatározza, hogyan állapíthatja meg az Önkormányzat az építményadó mértékét:

g)* az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességet és adókedvezményt úgy állapíthatja meg, hogy azok **össességükben egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.**

Figyelmükbe ajánljuk a hasonló tárgykörben született Kúriai döntéseket, melyek közül kiemeljük a Kúria Köf.5.012/2019.esetet, a Kúriai Döntések 2019/12. számában 334. szám alatt jelent meg, vagy a Köf.5.035/2017/3. számú határozatot, illetve a Csongrád megyei gyakorlatot vizsgáló, 2019.március 18-án megjelent, Dr.Semperger Zsolt törvényességi felügyeleti szakügyintéző által a Hivatali levelek között publikált elemzését, melyből egy rövid idézet:

„A Helyi adó tv. 6. § c) pontja alapján az adózók teherbíró képességére, a helyi sajátosságokra és az önkormányzat gazdálkodási követelményeire is figyelemmel kell lenni. Ezért az önkormányzatnak értékelnie kell az illetékességi területe alá tartozó telkek rendeltetését, azok földrajzi elhelyezkedését, a településre jellemző forgalmi értékeket általában és a településen belüli forgalmi értékekben jelentkező eltéréseket is. [...] A hasonló helyzetben lévő – homogén csoportba tartozó – adózókat egyenlően terhelő adó nem minősíthető az adózó tevékenységét közvetetten és nem a közteherviselés révén befolyásoló gazdasági szabályozó eszköznek.” (Köf.5.008/2016/4. számú határozat [29]–[30] pont)

továbbá:

- „Közvetett hátrányos megkülönböztetés valósul meg akkor, ha a telekadó fizetésére szóló helyi-adó-fizetési teher legitim adópolitikai cél nélkül – formálisan normatívan meghatározott tárgya ellenére – ténylegesen csak célzottan, egyedileg kötelezett adóalanyt érint.” (Köf.5.010/2018/3. számú határozat [49] pont)
- „A Kúria szerint az Ör. vitatott szabályozása nem normatív, mert adófizetési kötelezettség tekintetében az Ör. által kötelezni kívánt homogén csoportot (vagyis az építménytulajdonosokat) közteherviselési szempontból indokolhatatlanul, gyakorlatilag nevesítetten felismerhető alanyra kiterjedően, ezáltal megkülönböztetően differenciálja. [...] Az a szabályozás, amelyik az ingatlantulajdonosoknak lényegében egyenként azonosítható módon való kötelezésére épül, sérti az Etv. 9. §-át. Kivételt az képezhet, ha az ilyen szabályozás alkotmányos érteken alapul, ami jelen esetben azonban nem mutatható ki. [...] Különösen sérül az egyenlő elbánás azáltal, hogy az egyedileg kiválasztott adóalanyok terhelése átmenet nélkül jelentősen (800 Ft/m²-ről 1850 Ft/m²-re) változott.” (Köf.5.022/2018/4. számú határozat [28], [30]–[31] pont)

Bizonyára Önök előtt is ismert, hogy társaságunk minden évben:

- tízmilliós nagyságrendű építményadót fizet az Önkormányzat számára,
- az ugyanezen épület bérbeadásából származó, egyetlen bevétele után iparüzési adót fizet
- és ugyancsak jelentős összegű iparüzési adót fizet a bérlő társaság is az Önkormányzat számára, az itt folytatott tevékenységének eredménye alapján!

A jogszabályban előírt kívánalmaknak egy sokkal mérsékeltőbb összegű építményadó felelne meg és annak érdekében, hogy ezt társaságunk elérhesse a hazai és a nemzetközi jogi fórumok segítségét fogja kérni.

Békéscsaba, 2020. május 9.

Tisztelettel:

Kiss Károly Balázs
ügyvezető