

## **Javaslat**

A köztulajdonról szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 72/2011., 88/2013., 105/2014., 104/2016. – más törv., 108/2016., 113/2017., 95/2018. és 153/2020. és 94/2024. sz.) 27. szakaszának 10. bekezdése, a helyi önkormányzatról szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 129/2007., 83/2014. – más törvény, 101/2016. – más törvény, 47/2018. és 111/2021 – más törv.) 32. szakasza 1. bekezdésének 20. pontja, valamint Zenta község Alapszabálya (Zenta Község Hivatalos Lapja, 4/2019. sz.) 45. szakasza 1. bekezdésének 36. pontja alapján Zenta község Képviselő-testülete a 2025. november 3-án tartott ülésén meghozta az alábbi

### **RENDELET**

## **INGATLAN ZENTA KÖZSÉG KÖZTULAJDONÁBA TÖRTÉNŐ MEGSZERZÉSÉRŐL KÖZVETLEN MEGÁLLAPODÁS ÚTJÁN**

### **1. szakasz**

Ezen határozat alapján, a vonatkozó törvényekkel összhangban, Zenta község közvetlen megállapodás útján ingatlant szerez köztulajdonába a Sunoko Kft., Újvidék -től, , mégpedig az alábbiak szerint:

– Az eljárás tárgyát képező ügylet alapján Zenta község közvagyonába kerül a tulajdonjog 1/1 arányban a városi építési telekre – épülethez és más létesítményhez tartozó földre –, amelynek területe 1572 m<sup>2</sup>, amely Zentán a Karađorđe utcában található, Zenta kataszteri község 8067/5 helyrajzi számú parcelláján, bejegyezve a Zenta kataszteri község 19150. számú ingatlanlapon.

### **2. szakasz**

Meghatározásra kerül az ingatlan vételárának kiinduló, illetve legmagasabb összege, amelyet Zenta község közvetlen szerződés útján szerez meg közvagyonába, az alábbiak szerint:

– A kiinduló, illetve legalacsonyabb vételár a városi építési telek 1/1 arányú tulajdoni részére  
– az épülethez és más létesítményhez tartozó földre – vonatkozóan, amelynek területe 1572 m<sup>2</sup>, Zentán a Karađorđe utca, 8067/5 helyrajzi számú parcelláján, bejegyezve a Zenta kataszteri község 19150. számú ingatlanlapon 14.447,05 euró értékben.

### **3. szakasz**

Bizottság jön létre annak érdekében, hogy lefolytassa az 1. szakaszban meghatározott ingatlan közvetlen szerződés útján történő megszerzésének eljárását, valamint hogy elkészítse és benyújtsa a jegyzőkönyvet a megfelelő javaslattal együtt Zenta község képviselő-testülete számára, amely meghozza a végleges döntést az ingatlan közvetlen megállapodással történő megszerzéséről.

A bizottság tagjai:

Kopasz Mészáros Lívia, a bizottság elnöke,  
Víg Kornélia, bizottsági tag,

Kanyó Marianna, bizottsági tag,  
Rúzsá Tuza Laura, bizottsági tag,  
Simonyi Zoltán, bizottsági tag.

#### 4. szakasz

Jelen határozat Zenta Község Hivatalos Lapjában való megjelenésétől számított nyolcadik napon lép hatályba.

#### I n d o k o l á s :

A köztulajdonról szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 72/2011., 88/2013., 105/2014., 104/2016. – más törv., 108/2016., 113/2017., 95/2018. és 153/2020. és 94/2024. sz.) 27. bekezdésének 10. szakasza értelmében a helyi önkormányzati egység tulajdonában lévő dolgok megszerzéséről és az azokkal való rendelkezésről a törvénnyel előírt feltételek mellett, a helyi önkormányzati egység törvénnyel és a helyi önkormányzati egység alapszabályával meghatározott szerve dönt.

Az említett törvény 29. szakaszának 1. bekezdése szerint, az ingatlan dolgok köztulajdonba történő megszerzése és köztulajdonból való elidegenítése piaci érték alapján történik, amelyet az adóhivatal vagy más illetékes szerv vagy engedéllyel rendelkező értékbecslő állapít meg, nyilvános árverés illetve írásos árajánlatok begyűjtésének eljárásában, ha a törvény másként nem rendelkezik. Az így megállapított piaci érték két évig érvényes. Ugyanezen szakasz 4. bekezdése szerint a szakasz 1. bekezdésétől eltérően, az ingatlan dolgokat megszerezhetik, illetve elidegeníthetik közvetlen megállapodással, de elidegenítés esetén nem az illetékes szerv által megállapított piaci érték alatt, illetve megszerzés esetén nem ezen érték felett, amennyiben az adott esetben ez jelenti az egyetlen lehetséges megoldást. Az ilyen rendelkezésről szóló ügyirat javaslat, illetve ügyirat indokolást kell, hogy tartalmazzon, amelyből megállapítható e körülmények fennállása.

Az ingatlanok közvetlen megállapodás útján történő megszerzésének és elidegenítésének, és a köztulajdonban lévő dolgok bérbeadásának feltételeiről illetve más vagyoni jogok megszerzéséről és használatuk átadásáról, valamint az árverés és az írásos árajánlatok begyűjtéséről szóló kormányrendelet (az SZK Hivatalos Közlönye, 16/2018. és 79/2023. sz.) 2. szakasza 1. bekezdése szerint az állami vagy önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok és egyéb vagyoni jogok megszerzése, elidegenítése, illetve átengedése nyilvános árverés vagy írásbeli ajánlatok gyűjtése útján történik, kivételes esetben pedig közvetlen szerződéssel, a törvényben és e rendeletben meghatározott feltételek mellett. Ugyanezen szakasz 2. bekezdése értelmében az ingatlanoknak a közvagyonból való megszerzése vagy elidegenítése esetén a kiinduló, legalacsonyabb, illetve legmagasabb vételár az adott ingatlan piaci értékéhez igazodik, euróban kifejezve, a kifizetés pedig a Szerb Nemzeti Bank hivatalos középárfolyama szerint számított dinárellenértékben történik, a fizetés napján érvényes árfolyamon. A 4. bekezdés szerint a 2. bekezdésben említett ingatlan vételárát, illetve a 3. bekezdésben említett díjat az illetékes adóhatóság, engedéllyel rendelkező értékbecslő vagy más illetékes szerv által kiadott, az ingatlan vagy más vagyoni jog piaci értékének felbecsüléséről szóló dokumentum alapján kell meghatározni.

Az ingatlanok közvetlen megállapodás útján történő megszerzésének és elidegenítésének, és a köztulajdonban lévő dolgok bérbeadásának feltételeiről illetve más vagyoni jogok megszerzéséről és használatuk átadásáról, valamint az árverés és az írásos árajánlatok begyűjtéséről szóló kormányrendelet (az SZK Hivatalos Közlönye, 16/2018. és 79/2023. sz.) 3. szakasza 1. bekezdésének 1. pontja szerint köztulajdonba ingatlanok megszerezhetők közvetlen megállapodás útján, de nem az illetékes szerv által megállapított piaci érték felett, amennyiben az adott esetben ez jelenti az egyetlen lehetséges megoldást. Ez alatt azt kell érteni, hogy az adott ingatlan, annak jellemzői alapján, kizárólagosan alkalmas a tulajdonos, a használó, illetve a használati jog jogosultjának szükségleteire. Az ilyen rendelkezésről szóló ügyirat javaslatnak, illetve ügyiratnak tartalmaznia kell az ingatlan megszerzésének indokoltságát és szükségességét a Szerb Köztársaság, az Autonóm Tartomány vagy a helyi önkormányzati egység érdekeinek érvényesítése szempontjából, valamint azokat az okokat, amelyek miatt a megszerzés nem valósítható meg nyilvános árverés vagy írásbeli ajánlatok begyűjtése útján.

Az ingatlanok közvetlen megállapodás útján történő megszerzésének és elidegenítésének, és a köztulajdonban lévő dolgok bérbeadásának feltételeiről illetve más vagyoni jogok megszerzéséről és használatuk átadásáról, valamint az árverés és az írásos árajánlatok begyűjtéséről szóló kormányrendelet (a Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye, 16/2018 és 79/2023. szám) 3. szakaszának 3. bekezdése értelmében, miután az illetékes szerv határozatot hoz az ingatlan közvagyonba történő megszerzéséről vagy közvagyonból való elidegenítéséről közvetlen szerződés útján, bizottságot kell alakítani, amely a közvetlen szerződéses eljárás befejezését követően jegyzőkönyvet készít, és a megfelelő javaslattal együtt megküldi azt az illetékes szervnek. Ugyanezen szakasz 4. bekezdése szerint a bizottság 3. bekezdésben említett javaslatáról – amely az ingatlan közvagyonba történő megszerzésére, illetve közvagyonból való elidegenítésére vonatkozik – a közvetlen szerződéses eljárás lefolytatása után az illetékes szerv hoz döntést.

A helyi önkormányzatról szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 129/2007., 83/2014. – más törv., 101/2016. – más törv., 47/2018. és 111/2021. – más törv.) 32. szakasza 1. bekezdésének 20. pontja szerint a képviselő-testület, összhangban a törvénnyel, egyéb törvénnyel és alapszabállyal előirányozott teendőket is ellát.

Zenta község alapszabálya (Zenta Község Hivatalos Lapja, 4/2019. sz.) 45. szakasza 36. pontja szerint a község Képviselő-testülete, összhangban a törvénnyel, megindítja az eljárást és dönt az ingatlan községi köztulajdonba történő megszerzéséről, valamint az ingatlan községi köztulajdonból történő elidegenítéséről, illetve az ingatlanok használati jogának átruházásáról, valamint a község köztulajdonában lévő ingatlanokra vonatkozó szorgalmi jog vagy jelzálogjog alapításáról a köztulajdonra vonatkozó törvénnyel összhangban.

A 351-236/91-III számú, 1991. május 6-án a Városrendezési, lakásügyi-kommunális ügyekkel, valamint környezetvédelemmel foglalkozó titkárság által kiadott építési engedély alapján a beruházó, a zentai D.F. vállalat részére engedélyezték a szennyvíztisztító telep építését Zenta városában a 8063/1, 8065/5, 8065/6, 8066/4, 8066/5 és 8066/6 helyrajzi számú telkeken, Zenta kataszteri község területén. 2007. december 5-én Zenta község önkormányzatának Városrendezési, lakásügyi-kommunális osztálya a beruházó Zenta község részére a 351-274/07-IV számú határozattal engedélyezte a Zenta városi szennyvíztisztító

telep használatbavételét ugyanazon, fent felsorolt helyrajzi számú telkeken. Azonban a szennyvíztisztító egy része a volt cukorgyár területén épült meg, ezért szükségessé vált annak a földterületnek a közvagyonba történő átvétele Zenta község tulajdonába, amelyen a szóban forgó létesítmény részben elhelyezkedik. Ez a földterület a Sunoko Kft., Újvidék tulajdonában van, és Zenta kataszteri község 8067/5 helyrajzi számú parcelláján található.

2025. szeptember 16-án a Sunoko Kft. jogi és igazgatási ügyekért felelős igazgatója e-mailben értesítette Sztantity Szebasztiánt, Zenta község tanácsának tagját, hogy a Sunoko Kft., Újvidék kész eladni Zenta községnek azt a földterületet, amely a 8067/5 helyrajzi számú parcellán található, és amelyen a szennyvíztisztító létesítmény is elhelyezkedik, 1077 dinár/m<sup>2</sup> áron.

A Zenta község önkormányzata Építésügyi és kommunális tevékenységi osztályának a Vagyonjogi alosztálya a 2025. október 7-én kiállított 19150. számú ingatlanlapja alapján megállapította, hogy a Sunoko Kft., Újvidék az egyedüli tulajdonosa annak a 1572 m<sup>2</sup> nagyságú városi építési parcellának, amely Zenta kataszteri község területén a Karađorđe utcában található a 8067/5 helyrajzi számú parcellán.

A Zenta község önkormányzata Gazdasági és helyi gazdaságfejlesztési osztályának Helyi adóigazgatási alosztálya által 2025. szeptember 25-én készített, 003841212 2025 08858 001 000 364 019 számú ingatlanérték-becslés szerint a Zenta kataszteri község területén lévő, 8067/5 helyrajzi számú parcellán található 1572 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek becsült értéke 1.693.044,00 dinár. Ez az összeg a Szerb Nemzeti Bank 2025. szeptember 25-én érvényes hivatalos középárfolyama alapján (1 euró = 117,1896 dinár) 14.447,05 eurónak felel meg (két tizedesre kerekítve).

Tekintettel arra, hogy a szennyvíztisztító telep egy része a Zenta kataszteri község területén található, 8067/5 helyrajzi számú telken helyezkedik el, megállapítható, hogy a „Köztulajdonról szóló törvény” (Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – más törvény, 108/2016, 113/2017, 95/2018, 153/2020 és 94/2024) 29. szakasz 4. bekezdése, valamint Az ingatlanok közvetlen megállapodás útján történő megszerzésének és elidegenítésének, és a köztulajdonban lévő dolgok bérbeadásának feltételeiről illetve más vagyoni jogok megszerzéséről és használatuk átadásáról, valamint az árverés és az írásos árajánlatok begyűjtéséről szóló kormányrendelet (Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye 16/2018 és 79/2023) 3. szakasz 1. bekezdésének 1. pontja értelmében a 8067/5 helyrajzi számú, Zenta kataszteri községben található építési telek megvásárlása olyan áron, amely nem haladja meg az ingatlan meghatározott piaci értékét, az egyetlen lehetséges megoldásnak tekinthető. Ez azért indokolt, mert az adott ingatlan jellegéből adódóan kizárólagosan alkalmas a tulajdonos, használó vagy a használati jog jogosultjának szükségleteinek kielégítésére. Ennek alapján az ingatlan megszerzése indokolt és célszerű Zenta község érdekeinek megvalósítása szempontjából, továbbá olyan esetet képez, amikor a megszerzés nem valósítható meg nyilvános árverés vagy írásbeli ajánlatok gyűjtése útján.

A fentiek figyelembevételével Zenta község Tanácsa, mint a községi Képviselő-testület számára javaslattételi joggal rendelkező szerv, indítványozta, hogy a képviselő-testület hozza meg a rendeletet Zenta község tulajdonába kerülő ingatlan közvetlen szerződés útján történő megszerzéséről.

Zenta község Képviselő-testülete, miután megvitatta Zenta község községi Tanácsának Zenta község köztulajdonába közvetlen megállapodás útján történő

megszerzéséről szóló rendelet meghozataláról szóló javaslatát, valamint a Költségvetési és pénzügyi bizottság és a Városrendezési, lakásügyi-kommunális és ökológiai bizottság véleményét, meghozta a rendelkező rész szerinti rendeletet.

**Szerb Köztársaság**  
**Vajdaság Autonóm Tartomány**  
**Zenta község**  
**Zenta község Képviselő-testülete**  
**Szám: 003841212 2025 08858 001 000 364 019**  
**Kelt 2025. november 3.**

**Zenta község Képviselő-testületének elnöke**

**Petrović Veselin s.k.**