

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., 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. december 22-én tartott ülésén meghozta az alábbi

RENDELET ZENTA KÖZSÉG KÖZTULAJDONÁBAN LÉVŐ INGATLAN TÁRSTULAJDONOSI RÉSZÉNEK KÖZVETLEN MEGÁLLAPODÁSSAL TÖRTÉNŐ ELIDEGENÍTÉSÉRŐL

1. szakasz

Jelen rendelettel, összhangban a törvénnyel, Zenta község köztulajdonában lévő ingatlan társtulajdonosi részének közvetlen megállapodással történő elidegenítését végzik a szóban forgó ingatlan másik tulajdonosa Kazinci Róbert, zentai, Madách Imre 34-es szám alatti lakos javára, mégpedig:

- városi építési telek 1/2 része - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 112 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található a zentai k.k. 5755 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 5014-es számú ingatlanlapjában,

- 1-es számú építmény 1/2 része - családi lakóház, amelynek területe 112 m², és amely Zentán, a Madách Imre utca 34. sz. alatt található a zentai k.k. 5755 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 5014-es számú ingatlanlapjában,

- városi építési telek 1/2 része - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 24 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található a zentai k.k. 5755 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 5014-es számú ingatlanlapjában,

- 2-es számú építmény 1/2 része - melléképület, amelynek területe 24 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található a zentai k.k. 5755 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 5014-es számú ingatlanlapjában,

- városi építési telek 1/2 része - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 10 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található a zentai k.k. 5755 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 5014-es számú ingatlanlapjában,

- 3-as számú építmény 1/2 része - melléképület, amelynek területe 10 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található a zentai k.k. 5755 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 5014-es számú ingatlanlapjában,

- városi építési telek 1/2 része - épületrész alatti telek, amelynek területe 2 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található a zentai k.k. 5755 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 5014-es számú ingatlanlapjában,

- városi építési telek 1/2 része - épület és más létesítmény melletti telek, amelynek területe 212 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található a zentai k.k. 5755 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 5014-es számú ingatlanlapjában,

- városi építési telek 1/2 része - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 73 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található a zentai k.k. 5756 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 5014-es számú ingatlanlapjában,

- városi építési telek 1/2 része - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 30 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található a zentai k.k. 5756 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 5014-es számú ingatlanlapjában,

- városi építési telek 1/2 része - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 37 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található a zentai k.k. 5756 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 5014-es számú ingatlanlapjában,

- városi építési telek 1/2 része - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 469 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található a zentai k.k. 5756 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 5014-es számú ingatlanlapjában.

2. szakasz

Meghatározásra kerül az ingatlan társtulajdonosi részének kezdő-, illetve legalacsonyabb adásvételi ára, amely közvetlen megállapodással kerül elidegenítésre a köztulajdonból, az ingatlan piaci értékének mértéke alapján, a következők szerint:

- családi lakóház 1/2 részének, melynek területe 112 m², és amely Zentán, a Madách Imre utca 34. sz. alatt található a zentai k.k. 5755 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 5014-es számú ingatlanlapjában, kezdő-, illetve legalacsonyabb adásvételi ára 7.784,81 euró,
- a 2-es és 3-as számú melléképületek 1/2 részének, amelyek összesített területe 34 m², és amelyek Zentán, a Madách Imre utcában találhatóak a zentai k.k. 5755 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 5014-es számú ingatlanlapjában, kezdő-, illetve legalacsonyabb adásvételi ára 1.515,68 euró,
- az építési telkek, amelyek összesített területe 360 m², és amelyek Zentán, a Madách Imre utcában találhatóak a zentai k.k. 5755 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 5014-es számú ingatlanlapjában, kezdő-, illetve legalacsonyabb adásvételi ára 1.655,57 euró,
- az építési telkek, amelyek összesített területe 609 m², és amelyek Zentán, a Madách Imre utcában találhatóak a zentai k.k. 5756 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 5014-es számú ingatlanlapjában, kezdő-, illetve legalacsonyabb adásvételi ára 4.768,50 euró.

A szóban forgó ingatlan társ tulajdonosi részének összesített kezdő-, illetve legalacsonyabb adásvételi ára 13.756,73 euró.

3. szakasz

Bizottság alakul jelen rendelet 1. szakaszában meghatározott ingatlan társ tulajdonosi részének közvetlen megállapodással történő elidegenítési eljárásának lefolytatása, valamint jegyzőkönyv továbbítása céljából Zenta község Képviselő-testülete számára a megfelelő javaslattal az érintett ingatlan társ tulajdonosi részének közvetlen megállapodással történő elidegenítéséről szóló végleges rendelet meghozatala érdekében, az alábbi összetételben:

Kopasz Mészáros Livia, a Bizottság elnöke,
Víg Kornélia, a Bizottság tagja,
Kanyó Marianna, a Bizottság tagja,
Rúzs Tuza Laura, a Bizottság tagja,
Simonyi Zoltán, a Bizottság tagja.

4. szakasz

Jelen rendelet 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 értébecslő 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.)

3. szakaszának 2. bekezdése szerint a köztulajdonban lévő ingatlanok közvetlen megállapodás útján elidegeníthetők, de nem az illetékes szerv által megállapított piaci érték alatt, amennyiben az adott esetben ez jelenti az egyetlen lehetséges megoldást. Ehhez külön indokolással kell alátámasztani az elidegenítés indokoltságát és célszerűségét, valamint azokat az okokat, amelyek miatt az elidegenítés nyilvános árverés vagy írásbeli ajánlatok begyűjtése útján nem lenne megvalósítható.

Ugyanezen szakasz 3. bekezdése szerint, mivel az illetékes szerv hozza meg az ingatlan közvetlen megállapodással történő köztulajdonba való megszerzéséről, valamint abból való elidegenítéséről szóló aktust, létrehozza a bizottságot, amely a közvetlen megállapodás végleges eljárása után továbbítja a jegyzőkönyvet a megfelelő javaslattal az illetékes szervnek. Ugyanezen szakasz 4. bekezdése szerint jelen szakasz 3. bekezdésében meghatározott bizottság javaslatáról szóló rendeletet az ingatlan köztulajdonba történő megszerzése, illetve az ingatlan köztulajdonból történő elidegenítése tekintetében, a közvetlen megállapodásos eljárás lefolytatását követően az illetékes szerv hozza meg.

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 előírányozott teendőket is ellát.

Zenta község alapszabálya (Zenta Község Hivatalos Lapja, 4/2019. sz.) 45. szakasza 1. bekezdésének 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.

Kazinci Róbert, zentai, Madách Imre 34-es szám alatti lakos 2024. XII. 12-én kérelmezte, hogy megvásárolhassa a családi lakóházat, amelyben lakik és amely Zenta község társtulajdonában van.

A Vagyon-visszaszármaztatási Ügynökség 2025. II. 03-án Zenta Község Községi Közigazgatási Hivatala, Építésügyi és kommunális tevékenységi osztálya Vagyonjogi alosztályának kérelme nyomán kiadta a 446-06-021-000093/2025-01 számú értesítést, miszerint:

„A Vagyon-visszaszármaztatási Ügynökség elektronikus adatbázisába történő betekintés és a mellékelt dokumentáció alapján nem találtunk olyan vagyon-visszaszármaztatási, illetve kártérítési kérelmet, amely a zentai k.k. 5755-ös és 5756-os számú kataszteri parcelláin található ingatlanokra vonatkozik.

A Vagyon-visszaszármaztatási Ügynökség hivatalos honlapján, a www.restitucija.gov.rs honlapon közzétették az elkobzott vagyon visszaszármaztatásáról és a kárpótlásról szóló törvény 42. szakaszának 1. bekezdésében meghatározott kérelmek kivonatait.”

A 003497062 2024 08858 001 000 364 016 számú ingatlan értékbecslés szerint, amelyet Zenta Község Községi Közigazgatási Hivatala Gazdsági és helyi gazdaságfejlesztési osztályának Helyi adóigazgatási alosztálya dolgozott ki 2025. II. 6-án, a zentai k.k. 5755-ös

számú parcelláján található, 112 m² területű családi lakóház 1/2 részének becsült értéke 911.568,00 dinár, amely a Szerb Nemzeti Bank 2025. II. 06-án létrehozott árfolyamlistájának euró középárfolyama (117,0957 dinár) szerint 7.784,81 euró (két tizedesre kerekítve), a zentai k.k. 5755-0c számú parcelláján található, összesen 34 m² területű 2-es és 3-as számú melléképületek 1/2 részének becsült értéke 177.480,00 dinár, amely a Szerb Nemzeti Bank 2025. II. 6-án létrehozott árfolyamlistájának euró középárfolyama (117,0957 dinár) szerint 1.515,68 euró (két tizedesre kerekítve), a zentai k.k. 5755-ös számú parcelláján található, összesen 360 m² területű építési terület 1/2 részének becsült értéke 193.860,00 dinár, amely a Szerb Nemzeti Bank 2025. II. 6-án létrehozott árfolyamlistájának euró középárfolyama (117,0957 dinár) szerint 1.655,57 euró (két tizedesre kerekítve), míg a zentai k.k. 5756-os számú parcelláján található, összesen 609 m² területű építési terület 1/2 részének becsült értéke 327.946,50 dinár, amely a Szerb Nemzeti Bank 2025. II. 6-án létrehozott árfolyamlistájának euró középárfolyama (117,0957 dinár) szerint 2.800,67 euró (két tizedesre kerekítve), tehát a szóban forgó ingatlan összértéke 1.610.854,50 dinár, amely a Szerb Nemzeti Bank 2025. II. 6-án létrehozott árfolyamlistájának euró középárfolyama (117,0957 dinár) szerint 13.756,73 euró (két tizedesre kerekítve).

A 2025. XII. 3-i keltű a zentai k.k. 5014-es számú, ingatlan nyilvántartás adatbázisából származó kivonatba történő betekintés alapján Zenta Község Községi Közigazgatási Hivatala Építésügyi és kommunális tevékenységi osztályának Vagyongogi alosztálya megállapította, hogy Zenta község közvagyonában van az alábbi ingatlanok 1/2 része: városi építési telek - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 112 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található, 1-es számú építmény - családi lakóház, amelynek területe 112 m², és amely Zentán, a Madách Imre utca 34. sz. alatt található, városi építési telek - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 24 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található, 2-es számú építmény - melléképület, amelynek területe 24 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található, városi építési telek - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 10 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található, 3-as számú építmény - melléképület, amelynek területe 10 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található, városi építési telek - épületrész alatti telek, amelynek területe 2 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található, városi építési telek - épület és más létesítmény melletti telek, amelynek területe 212 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található, mely ingatlanok a zentai k.k. 5755-ös számú kataszteri parcelláján terülnek el; Zenta község közvagyonában van továbbá az alábbi ingatlanok 1/2 része: városi építési telek - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 73 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található, városi építési telek - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 30 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található, városi építési telek - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 37 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található, városi építési telek - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 469 m², és amely Zentán, a Madách Imre utcában található, mely ingatlanok a zentai k.k. 5756-os számú kataszteri parcelláján terülnek el.

Mivel Zenta község, az ingatlanforgalomról szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 93/2014., 121/2014. és 6/2015. sz.) 5. szakaszának 1. bekezdésében meghatározott rendelkezés értelmében, amennyiben értékesíteni szeretné saját társ tulajdonosi részét, köteles azt felajánlani a többi társ tulajdonosnak, arra való tekintettel, hogy Kazinci Róbert, zentai, Madách Imre 34-es szám alatti lakos az egyetlen tulajdonosa az érintett ingatlan összes fennmaradt társ tulajdonosi részének, az érintett ingatlan társ tulajdonosi részeinek Zenta község köztulajdonából közvetlen megállapodással történő elidegenítése ebben az esetben az egyetlen megoldás: nevezetesen, amennyiben Zenta község tiszteletben szeretné tartani az

ingatlan forgalomról szóló törvény 5. szakasza 1. bekezdésének rendelkezését, ezt kizárólag úgy teheti meg, ha a társtulajdoni részeit az elővásárlási jog jogosultjának idegeníti el, természetesen csak abban az esetben, ha a jogosult hajlandó a társtulajdoni részért kifizetni a kezdő-, illetve legalacsonyabb adásvételi árat, amelyet az illetékes szerv határoz meg az érintett ingatlan társtulajdoni részének piaci értéke alapján. Ennek megfelelően az érintett ingatlan társtulajdoni részeinek Zenta község köztulajdonából történő elidegenítése a másik társtulajdonos javára az adott esetben olyan indokot képez, amely miatt az elidegenítés nem valósítható meg nyilvános árverés, illetve írásbeli ajánlatok begyűjtése útján, tehát a közvetlen megállapodással történő elidegenítés indokolt és célszerű.

A fentiek alapján Zenta község Községi Tanácsa, mint a Zenta község Képviselő-testülete által hozott aktusok meghatalmazott javaslattevője, javasolta a Zenta község köztulajdonában lévő ingatlan társtulajdonosi részének közvetlen megállapodással történő elidegenítéséről szóló rendelet meghozatalát.

Zenta község Képviselő-testülete, miután megvitatta Zenta község Községi Tanácsának Zenta község köztulajdonában lévő ingatlan társtulajdonosi részének közvetlen megállapodással történő elidegenítéséről 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: 003497062 2024 08858 001 000 364 016

Kelt 2025. december 22.

Z e n t a

Zenta község Képviselő-testületének elnöke

Petrović Veselin s.k.