

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. április 24-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 TEAM 100 Kf. Zenta, zentai, Tornyosi út 4-es szám alatti székhelyű gazdasági társaság javára, mégpedig:

- városi építési telek 6876/14544 része - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 135m², és amely Zentán, a Branko Radičević utcában található a zentai k.k. 4588/1 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 19731-es számú ingatlanlapjában,

- városi építési telek 6876/14544 része - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 82m², és amely Zentán, a Branko Radičević utcában található a zentai k.k. 4588/1 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 19731-es számú ingatlanlapjában,

- városi építési telek 6876/14544 része - épület és más létesítmény melletti telek, amelynek területe 500m², és amely Zentán, a Branko Radičević utcában található a zentai k.k. 4588/1 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 19731-es számú ingatlanlapjában,

- városi építési telek 6876/14544 része - 1. osztályú szántóföld, amelynek területe 91m², és amely Zentán, a Branko Radičević utcában található a zentai k.k. 4588/1 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 19731-es számú ingatlanlapjában,

- 1-es számú építmény 36/144 része - családi lakóház, amelynek területe 135m², és amely Zentán, a Branko Radičević utca 17-es szám alatt található a zentai k.k. 4588/1 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 19731-es számú ingatlanlapjában,

- 2-es számú létesítmény 1/1 része - melléképület, amelynek területe 82m², és amely Zentán, a Branko Radičević utcában található a zentai k.k. 4588/1 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 19731-es számú ingatlanlapjában,

- városi építési telek 37332/105264 része – 1. osztályú szántó, amelynek területe 1462m², és amely Zentán, a Branko Radičević utcában található a zentai k.k. 4588/2 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 19731-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:

- városi építési telek 6876/14544 részének, amely épület és más létesítmény alatti telek, melynek területe 135m², városi építési telek - épület és más létesítmény alatti telek, melynek területe 82m², városi építési telek - épület és más létesítmény melletti telek, melynek területe 500m² és városi építési telek – 1. osztályú szántóföld, melynek területe 91m², és amelyek Zentán, a Branko Radičević utcában találhatók a zentai k.k. 4588/1 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 19731-es számú ingatlanlapjában kezdő-, illetve legalacsonyabb adásvételi ára 3.513,15 euró,
- 1-es számú létesítmény 36/144 részének, amely családi lakóépület, melynek területe 135m², és amely Zentán, a Branko Radičević utca 17-es szám alatt található a zentai k.k. 4588/1 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 19731-es számú ingatlanlapjában kezdő-, illetve legalacsonyabb adásvételi ára 4.691,29 euró,
- 2-es számú létesítmény 1/1 részének, amely melléképület, melynek területe 82m², és amely Zentán, a Branko Radičević utcában található a zentai k.k. 4588/1 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 19731-es számú ingatlanlapjában kezdő-, illetve legalacsonyabb adásvételi ára 7.310,24 euró,
- városi építési telek 37332/105264 részének, amely 1. osztályú szántóföld, melynek területe 1462m², és amely Zentán, a Branko Radičević utcában található a zentai k.k. 4588/2 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 19731-es számú ingatlanlapjában kezdő-, illetve legalacsonyabb adásvételi ára 4.768,50 euró.

Az érintett ingatlan társtulajdonosi részének teljes kezdő-, illetve legalacsonyabb adásvételi ára 20.283,19 euró.

3. szakasz

Bizottság alakul jelen rendelet 1. szakaszában meghatározott ingatlan társtulajdonosi részének közvetlen megállapodással történő elidegenítési eljárásának lefolytatása, valamint jegyzőkönyv továbbítása céljából Zenta község Képviselő-testülete számára a megfelelő javaslattal az érintett ingatlan társtulajdonosi 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,
Rúzsza 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 előírányozott 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.

Göblös Igor, zentai székhelyű (Posta utca 76.) ügyvéd a zentai székhelyű (Tornyosi út 4.) TEAM 100 Kft. Zenta meghatalmazottjaként ajánlattal fordult Zenta Község Községi Közigazgatási Hivatala Építésügyi és kommunális tevékenységi osztályának Vagyoni alosztályához annak érdekében, hogy megvásárolja Zenta község köztulajdonában lévő ingatlan társtulajdonosi részét, mégpedig: városi építési telek - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 135m², és amely a Branko Radičević utcában található, városi építési telek - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 82m², és amely a Branko Radičević utcában található, városi építési telek - épület és más létesítmény melletti telek, amelynek területe 500m², és amely a Branko Radičević utcában található, városi építési telek - 1. osztályú szántóföld, amelynek területe 91m², és amely a Branko Radičević utcában található, 1-es számú családi lakóház, amelynek területe 135m², és amely természetben Zentán, a Branko Radičević utca 17-es szám alatt található és 2-es számú melléképület, amelynek területe 82m², és amely a Branko Radičević utcában található, és amely ingatlanok a zentai k.k. 4588/1 számú kataszteri parcelláján találhatók, bejegyezve a zentai k.k. 19731-es számú ingatlanlapjában, valamint városi építési telek társtulajdonosi része, amely 1. osztályú szántóföld, amelynek területe 1462m², és amely a Branko Radičević utcában található a zentai k.k. 4588/2 számú kataszteri parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 19731-es számú ingatlanlapjában.

A Vagyoni-visszaszármaztatási Ügynökség 2025.02.07-én Zenta Község Községi Közigazgatási Hivatala, Építésügyi és kommunális tevékenységi osztálya Vagyoni alosztályának kérelme nyomán kiadta a 446-06-021-002871/2023-01 számú értesítést, miszerint:

„A Vagyoni-visszaszármaztatási Ügynökség elektronikus adatbázisába történő betekintés és a mellékelt dokumentáció alapján, megállapításra került, hogy a 46-002678/2013 számú kérelmet benyújtották, amely többek között a zentai k.k. 4588/1 és 4588/2 számú parcelláira és az ezeken található ingatlanokra vonatkozik.

2021.10.01-én meghozták a 46-002678/2013 számú részleges végzést, miszerint elfogadásra kerül a fellebbezés, és változik az előző, 2021.04.08-i keltű, 46-002678/2013 számú végzés. Ezzel a végzéssel elfogadásra kerül a kérelem, visszaszármaztatásra kerül az ingatlan, és meghatározásra kerül a tulajdonjog a kérelmezők javára az alábbi ingatlanok ¾ részén:

- 1-es számú családi lakóház, mint telekkönyvből átvett létesítmény, amely a zentai k.k. 4588/1 számú kataszteri parcelláján, a Branko Radičević utca 17-es szám alatt található, bejegyezve a zentai k.k. 5246-os számú ingatlanlapjában, mint a Szerb Köztársaság állami tulajdona, Zenta község használatában;

- városi építési telek 568/808 ideális része, amely a zentai k.k. 4588/1 számú parcelláján található, bejegyezve a zentai k.k. 5246-os számú ingatlanlapjában, mint a Szerb Köztársaság állami tulajdona, Zenta község használatában.

Jelen végzés 2021.10.25-én vált jogerőssé.

2023.07.31-én meghozták a 46-002678/2013 számú részleges végzést, miszerint elfogadásra kerül a fellebbezés, és változik az előző, 2023.06.16-i keltű, 46-002678/2013 számú végzés. Ezzel a végzéssel elfogadásra kerül a kérelem, visszaszármaztatásra kerül az ingatlan, és meghatározásra kerül a tulajdonjog a kérelmezők javára az alábbi ingatlanok $\frac{3}{4}$ részen:

- városi építési telek 1258/1462 ideális része, amely a zentai k.k. 4588/2 számú parcelláján található, bejegyezve a zentai k.k. 18465-ös számú ingatlanlapjában, mint Zenta község köztulajdona.

Jelen végzés 2023.09.22-én vált jogerőssé.

Ami a szóban forgó, 46-002678/2013 számú kérelmet illeti, a zentai k.k. 4588/1 és 4588/2 számú parcellákat érintő részére vonatkozó eljárás jogerősen végleges.

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 002893687 2024 08858 001 000 364 016 számú ingatlan értékbecslés szerint, amelyet Zenta Község Községi Közigazgatási Hivatalának Helyi adóigazgatási alosztálya dolgozott ki 2025.02.13-án, a zentai k.k. 4588/1 számú parcelláján található, 135m^2 területű lakóház 36/144 részének becsült értéke 549.382,50 dinár, amely a Szerb Nemzeti Bank 2025.02.13-án létrehozott árfolyamlistájának euró középárfolyama (117,1069 dinár) szerint 4.691,29 euró (két tizedesre kerekítve), a zentai k.k. 4588/1 számú parcelláján található, 82m^2 területű melléképület 1/1 részének becsült értéke 856.080,00 dinár, amely a Szerb Nemzeti Bank 2025.02.13-án létrehozott árfolyamlistájának euró középárfolyama (117,1069 dinár) szerint 7.310,24 euró (két tizedesre kerekítve), a zentai k.k. 4588/1 számú parcelláján található, 808m^2 területű építési terület 6876/14544 részének becsült értéke 411.414,00 dinár, amely a Szerb Nemzeti Bank 2025.02.13-án létrehozott árfolyamlistájának euró középárfolyama (117,1069 dinár) szerint 3.513,15 euró (két tizedesre kerekítve), míg a zentai k.k. 4588/2 számú parcelláján található, 1462m^2 területű építési terület 37332/105264 részének becsült értéke 558.424,50 dinár, amely a Szerb Nemzeti Bank 2025.02.13-án létrehozott árfolyamlistájának euró középárfolyama (117,1069 dinár) szerint 4.768,50 euró (két tizedesre kerekítve), tehát a szóban forgó ingatlan összértéke 2.371.301,00 dinár, amely a Szerb Nemzeti Bank 2025.02.13-án létrehozott árfolyamlistájának euró középárfolyama (117,1069 dinár) szerint 20.283,19 euró (két tizedesre kerekítve); MEGJEGYZÉS: a kerekítés miatt eltérés tapasztalható az ingatlan egyes részei értékének összege, illetve az ingatlan teljes értéke között 0,01 euró összegben.

A 2025.03.19-i keltű zentai k.k. 19371-es számú, ingatlan nyilvántartás adatbázisából származó kivonatba történő betekintés alapján Zenta Község Községi Közigazgatási Hivatala Építésügyi és kommunális tevékenységi osztályának Vagyonjogi alosztálya megállapította, hogy Zenta község azon városi építési telek 6876/14544 részének joghordozója, amely épület és más létesítmény alatti telek, melynek területe 135m^2 , és amely a Branko Radičević utcában található, városi építési telek – épület vagy más létesítmény alatti telek, melynek területe 82m^2 , és amely a Branko Radičević utcában található, városi építési telek – épület vagy más létesítmény melletti telek, melynek területe 500m^2 , és amely a Branko Radičević utcában

található, városi építési telek – 1. osztályú szántó, melynek területe 91m², és amely a Branko Radičević utcában található, 1-es számú létesítmény 36/144 része – családi lakóház, melynek területe 135m², és amely Zentán, a Branko Radičević utca 17-es szám alatt található és 2-es számú létesítmény 1/1 része – melléképület, melynek területe 82m², és amely Zentán, a Branko Radičević utcában található. Ezek az ingatlanok a zentai k.k. 4588/1 számú parcelláján találhatók, bejegyezve a zentai k.k. 19371-es ingatlanlapjában. A 2025.03.19-i keltű zentai k.k. 19635 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 azon köztulajdonban lévő városi építési telek 37332/105264 részének joghordozója, amely városi építési telek – 1. osztályú szántó, melynek területe 1462m², és amely Zentán, a Branko Radičević utcában található a zentai k.k. 4588/2 számú parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 19635-ös számú ingatlanlapjában.

Mivel Zenta község, az ingatlan forgalomról 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 társulajdonosi részét, köteles azt felajánlani a többi társulajdonosnak, viszont a TEAM 100 Kft. Zenta, zentai, Tornyosi út 4-es szám alatti székhelyű gazdasági társaság az egyetlen tulajdonosa az érintett ingatlan összes fennmaradt társulajdonosi részének, tehát az érintett ingatlan társulajdonosi 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 társulajdoni részeit az elővásárlási jog jogosultjának idegeníti el, természetesen csak abban az esetben, ha a jogosult hajlandó a társulajdoni részért kifizetni a kezdő-, illetve legalacsonyabb adásvételi árat, amelyet az illetékes szerv határoz meg az érintett ingatlan társulajdoni részének piaci értéke alapján. Ennek megfelelően az érintett ingatlan társulajdoni részeinek Zenta község köztulajdonából történő elidegenítése más társulajdonos 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 megfelelő.

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 társulajdonosi részének közvetlen megállapodással történő elidegenítéséről szóló rendelet meghozatalát.

Zenta község Képviselő-testülete, miután megvitatta Zenta község Községi Tanácsának Zenta község köztulajdonában lévő ingatlan társulajdonosi 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: 002893687 2024 08858 001 000 364 016

Kelt 2025. április 24.

Z e n t a

Zenta község Képviselő-testületének elnöke

Petrović Veselin s.k.