

## **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 önkormányzatokról 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. június 30-án tartott ülésén meghozta az alábbi

# **R E N D E L E T**

## **VÁROSI ÉPÍTÉSI TELEK TÁRSTULAJDONOSI RÉSZÉNEK ZENTA KÖZSÉG KÖZTULAJDONÁBA TÖRTÉNŐ MEGSZERZÉSÉRŐL KÖZVETLEN MEGÁLLAPODÁS ÚTJÁN, KÜLÖN TÉRÍTÉS FIZETÉSE NÉLKÜL**

### **1. szakasz**

Jelen rendelettel, a törvénnyel összhangban, városi építési telek Zenta község köztulajdonba történő megszerzését végzik közvetlen megállapodás útján, külön térítés fizetése nélkül Mihók János, topolyai lakos és Mihók Krisztián, zentai lakos természetes személyektől, mégpedig:

- városi építési telek 1/1 része - 1. osztályú szántó, melynek területe 737m<sup>2</sup> és amely Zentán, az Árpád utcában található a zentai k.k. 1960-as számú parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 3708-as számú ingatlanlapjában (amelyből 1/3 rész Mihók János, míg 2/3 rész Mihók Krisztián tulajdona),

- városi építési telek 208/808 része - épület és más létesítmény alatti telek, melynek területe 345m<sup>2</sup> és amely Zentán, az Árpád utcában található a zentai k.k. 1959-es számú parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 3708-as számú ingatlanlapjában (amelyből 1/3, tehát 208/2424 rész Mihók János, míg 2/3, tehát 416/2424 rész Mihók Krisztián tulajdona),

- városi építési telek 208/808 része - épület és más létesítmény alatti telek, melynek területe 53m<sup>2</sup> és amely Zentán, az Árpád utcában található a zentai k.k. 1959-es számú parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 3708-as számú ingatlanlapjában (amelyből 1/3, tehát 208/2424 rész Mihók János, míg 2/3, tehát 416/2424 rész Mihók Krisztián tulajdona),

- városi építési telek 208/808 része - épület és más létesítmény alatti telek, melynek területe 18m<sup>2</sup> és amely Zentán, az Árpád utcában található a zentai k.k. 1959-es számú parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 3708-as számú ingatlanlapjában (amelyből 1/3, tehát 208/2424 rész Mihók János, míg 2/3, tehát 416/2424 rész Mihók Krisztián tulajdona),

- városi építési telek 208/808 része - épület és más létesítmény melletti telek, melynek területe 392m<sup>2</sup> és amely Zentán, az Árpád utcában található a zentai k.k. 1959-es számú parcelláján, bejegyezve a zentai k.k. 3708-as számú ingatlanlapjában (melyből 1/3, tehát 208/2424 rész Mihók János, míg 2/3, tehát 416/2424 rész Mihók Krisztián tulajdona),

## **2. szakasz**

Meghatalmazzák Zenta község polgármesterét, hogy a Községi Vagyonjogi Ügyészségtől beszerzett előzetes vélemény szerint kössön szerződést Mihók János, topolyai lakos és Mihók Krisztián, zentai lakos természetes személyekkel a jelen rendelet 1. szakaszában részletesebben meghatározott városi építési telek társ tulajdonosi részének Zenta község köztulajdonába történő, térítés fizetése nélküli megszerzéséről, illetve folytasson le minden szükséges intézkedést jelen rendelet végrehajtásával kapcsolatban.

## **3. szakasz**

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

### **I n d o k o l á s :**

A tervezésről és építésről szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 72/2009., 81/2009. – kiig., 64/2010. – az AB határozata, 24/2011., 121/2012., 42/2013 – AB határozata, 50/2013 – AB határozata, 98/2013 – AB határozata, 132/2014., 145/2014., 83/2018., 31/2019., 37/2019. – más törv., 9/2020. és 52/2021. és 62/2023. sz.) 99. szakaszának 19. bekezdése szerint építési telek köztulajdonba történő megszerzése a köztulajdonról szóló törvény azon rendelkezéseivel összhangban történik, amelyek az egyéb ingatlanok köztulajdonba történő megszerzésére vonatkoznak.

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 értékecselő 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. 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.

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.

Mihók János, topolyai lakos (Virág Balász u. 16.) és Mihók Krisztián, zentai lakos (Árpád u. 37.) 2025.06.05-én Zenta község Képviselő-testületéhez fordultak, hogy kifejezzék azon szándékukat, hogy a zentai 38-as tömbben fennálló tulajdonjogi viszonyok rendezése érdekében térítés fizetése nélkül átruházzák Zenta község javára saját társulajdoni részük 1/1 részét azon városi építési teleknek, amely a zentai k.k. 1960-as számú parcelláján található, illetve saját társulajdoni részük 208/808 részét azon városi építési teleknek, amely a zentai k.k. 1959-es számú parcelláján található.

A zentai 38-as tömbben fennálló összetett tulajdonjogi viszonyok immár évtizedek óta komoly problémát jelentenek. A zentai k.k. 1960-as számú parcelláján már több évtizeddel ezelőtt más tulajdonosok családi lakóházai épültek fel, akik számára az illetékes önkormányzati szervek több mint fél évszázaddal ezelőtt építési célra átadták az ingatlant, noha az érintett telek kisajátítási eljárása jogerősen nem került lezárásra. A zentai k.k. 1959-es számú parcellájának érintett részén több mint fél évszázaddal ezelőtt kiépült a Benedek Elek utca, azonban az érintett telekrész kisajátítási eljárása szintén jogerősen nem került lezárásra. Tekintettel, hogy Zenta község a Mihók János és Krisztián által előterjesztett javaslat megvalósításával jelentős előrelépést tehetne a zentai 38-as tömbben fennálló összetett tulajdonjogi viszonyok rendezése érdekében, ami azt jelenti, hogy 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.) 30. szakaszának 4. bekezdése értelmében az érintett ingatlan közvetlen megállapodás útján történő megszerzése a jelen esetben az egyetlen lehetséges megoldást jelenti. Ugyanígy, 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 ajánlatok begyűjtéséről szóló kormányrendelet (az SZK Hivatalos Közlönye, 16/2018. és 79/2023. sz.) 3. szakasza 1. bekezdésének 1. pontja

értelmében az érintett ingatlan közvetlen megállapodás útján történő megszerzése szintén az egyetlen lehetséges megoldást jelenti, mivel a megszerzendő ingatlan jellemzői révén kizárólagosan megfelel Zenta község szükségleteinek. Ez Zenta község érdekeinek érvényesítése szempontjából a megszerzés megalapozottságát és célszerűségét indokolja, amely okokból a megszerzés nyilvános árverés, illetve írásbeli ajánlatok gyűjtése útján nem valósítható meg.

A 2025.06.06-i keltű, zentai k.k. 3708-es számú, ingatlan nyilvántartás adatbázisából származó kivonatba történő betekintés alapján Zenta község Községi Közigazgatási Hivatala Építésügyi és kommunális tevékenységi osztályának Vagyonjogi alosztálya megállapította, hogy Mihók János, topolyai lakos (Virág Balázs u. 16.) és Mihók Krisztián, zentai lakos (Árpád u. 37.) azon ingatlan bejegyzett társtulajdonosai, amely a zentai k.k. 3708-as számú ingatlanlapjában van bejegyezve, mint városi építési telek - 1. osztályú szántó, melynek területe 737m<sup>2</sup>, és amely Zentán, az Árpád utcában található a zentai k.k. 1960-as számú parcelláján, továbbá városi építési telek - épület és más létesítmény alatti telek, melynek területe 345m<sup>2</sup>, városi építési telek - épület és más létesítmény alatti telek, melynek területe 53m<sup>2</sup>, városi építési telek - épület és más létesítmény alatti telek, melynek területe 18m<sup>2</sup>, városi építési telek - épület és más létesítmény melletti telek, melynek területe 392m<sup>2</sup> és amelyek Zentán, az Árpád utcában találhatók a zentai k.k. 1959-es számú parcelláján, azzal, hogy Mihók János az érintett ingatlan társtulajdonosi része 1/3 részének, míg Mihók Krisztián az érintett ingatlan társtulajdonosi része 2/3 részének társtulajdonosa.

A 002495794 2025 08858 001 000 360 017 számú ingatlan értékbecslés szerint, amelyet Zenta község Községi Közigazgatási Hivatala Gazdasági és helyi gazdaságfejlesztési osztályának Helyi adóigazgatási alosztálya dolgozott ki 2025.06.10-én, azon városi építési telek 208/808 részének, amely épület és más létesítmény alatti telek, melynek területe 345m<sup>2</sup>, azon városi építési telek 208/808 részének, amely épület és más létesítmény alatti telek, melynek területe 53m<sup>2</sup>, azon városi építési telek 208/808 részének, amely épület és más létesítmény alatti telek, melynek területe 18m<sup>2</sup> és azon városi építési telek 208/808 részének, amely épület és más létesítmény melletti telek, melynek területe 392m<sup>2</sup>, amelyek a zentai k.k. 1959 számú parcelláján találhatók Zentán, az Árpád utcában, becsült értéke 224.016,00 dinár, amely a Szerb Nemzeti Bank 2025.06.10-én létrehozott árfolyamlistájának euró középárfolyama (117,2149 dinár) szerint 1.911,16 euró (két tizedesre kerekítve), továbbá azon városi építési telek 1/1 részének, amely 1. osztályú szántó, melynek területe 737m<sup>2</sup> és amely Zentán, az Árpád utcában található a zentai k.k. 1960-as számú parcelláján, becsült értéke 793.749,00 dinár, amely a Szerb Nemzeti Bank 2025.06.10-én létrehozott árfolyamlistájának euró középárfolyama (117,2149 dinár) szerint 6.771,74 euró (két tizedesre kerekítve), tehát az érintett ingatlan teljes értéke 1.017.765,00 dinár, amely a Szerb Nemzeti Bank 2025.06.10-én létrehozott árfolyamlistájának euró középárfolyama (117,2149 dinár) szerint 8.682,90 euró (két tizedesre kerekítve).

A fentiek alapján Zenta község Községi Tanácsa, mint a Zenta község Képviselő-testülete által hozott aktusok meghatalmazott javaslattevője, javasolta városi építési telek társtulajdonosi részének Zenta község köztulajdonába, közvetlen megállapodás útján, külön térítés fizetése nélkül történő megszerzéséről szóló rendelet meghozatalát.

Zenta község Képviselő-testülete, miután megvitatta Zenta község Községi Tanácsának városi építési telek társtulajdonosi részének Zenta község köztulajdonába, közvetlen megállapodás útján, külön térítés fizetése nélkül 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: 002495794 2025 08858 001 000 364 017**

**Kelt 2025. június 30.**

**Z e n t a**

**Zenta község Képviselő-testületének elnöke**

**Petrović Veselin s.k.**