

## **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 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**

## **ZENTA KÖZSÉG KÖZTULAJDONÁBAN LÉVŐ INGATLAN TÁRSTULAJDONOSI RÉSZÉNEK KÖZVETLEN MEGÁLLAPODÁSSAL TÖRTÉNŐ ELIDEGENÍTÉSÉRŐL**

### **1. szakasz**

Jelen rendelettel, összhangban a törvénnyel, Zenta község köztulajdonában lévő ingatlan társ tulajdonosi részének közvetlen megállapodással történő elidegenítését végzik a TEAM 100 Kft. Zenta, zentai, Tornyosi út 4-es szám alatti székhelyű gazdasági társaság javára, 20.283,19 euró összegű adásvételi árért, mégpedig:

- városi építési telek 6876/14544 része - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 135m<sup>2</sup>, 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 82m<sup>2</sup>, 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 500m<sup>2</sup>, 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 91m<sup>2</sup>, 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 létesítmény 36/144 része - családi lakóház, amelynek területe 135m<sup>2</sup>, 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 82m<sup>2</sup>, 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 1462m<sup>2</sup>, 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**

A Képviselő-testület meghatalmazza Zenta község polgármesterét, hogy a Községi Vagyonjogi Ügyészségtől előzetesen beszerzett véleményt követően kössön szerződést az érintett ingatlan társtulajdoni részének Zenta község köztulajdonából történő elidegenítéséről, továbbá folytasson le minden szükséges intézkedést jelen rendelet végrehajtásával kapcsolatban.

## **3. szakasz**

Jelen rendelet a Zenta Község Hivatalos Lapjában való közzétételétől 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 önkormányzat törvénnyel és a helyi önkormányzat 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 önkormányzatokról szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 129/2007., 83/2014. – más törv., 101/2016. – más törv., 47/2018. és 111/2021. – más törv. sz.) 32. szakasza 1. bekezdésének 20. pontja szerint a képviselő-testület, a törvénnyel összhangban, törvényben és az alapszabályban meghatározott más 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, elindítja a folyamatot és dönt a község számára történő közvagyon beszerzéséről vagy ingatlan kisajátításáról a községi közvagyonból, az ingatlan tulajdonosi jogviszonyának átruházásáról, szolgalmi jog létesítéséről vagy jelzálog bejegyeztetéséről a községi közvagyonnak számító ingatlanon, a közvagyonról szóló törvénnyel összhangban.

Zenta község Képviselő-testülete 2025.04.24-én, 002893687 2024 08858 001 000 364 016 szám alatt meghozta a rendeletet az ingatlan társulajdonosi részének Zenta község köztulajdonából történő elidegenítéséről (Zenta Község Hivatalos Lapja, 4/2025. sz.), amellyel elindította az ingatlan társulajdonosi részének Zenta község köztulajdonából közvetlen megállapodással történő elidegenítésének eljárását a TEAM 100 Kft. Zenta, zentai, Tornyosi út 4-es szám alatti székhelyű gazdasági társaság javára, 20.283,19 euró összegű adásvételi árért, mégpedig:

- városi építési telek 6876/14544 része - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 135m<sup>2</sup>, 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 82m<sup>2</sup>, 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 500m<sup>2</sup>, 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 szántó, amelynek területe 91m<sup>2</sup>, 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 létesítmény 36/144 része - családi lakóház, amelynek területe 135m<sup>2</sup>, 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 82m<sup>2</sup>, 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 1462m<sup>2</sup>, 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.

Az érintett rendeletet Zenta község Képviselő-testülete az ingatlan forgalomról szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 93/2014., 121/2014. és 6/2015. sz.) 5. szakaszának 1. bekezdésében meghatározott rendelkezés értelmében hozta meg, amely szerint amennyiben a társ tulajdonos értékesíteni szeretné saját társ tulajdonosi részét, köteles azt felajánlani a többi társ tulajdonosnak, viszont a TEAM 100 Kft. Zenta, zentai, Tornyosi út 4-es szám alatti székhelyű gazdasági társaság az egyetlen tulajdonosa az érintett ingatlan összes fennmaradt társ tulajdonosi részének, tehát 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 társ tulajdoni részeit az elővásárlási jog jogosultjának idegeníti el, természetesen csak abban az esetben, ha a jogosult hajlandó a társ tulajdoni részért kifizetni a kezdő, illetve legalacsonyabb adásvételi árat, amelyet az illetékes szerv határoz meg az érintett ingatlan társ tulajdoni részének piaci értéke alapján. Ennek megfelelően az érintett ingatlan társ tulajdoni részeinek Zenta község köztulajdonából történő elidegenítése más társ tulajdonos 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.

Az érintett rendelettel, továbbá 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, Zenta község Képviselő-testülete meghatározta az érintett ingatlan társ tulajdonosi részének kezdő, illetve legalacsonyabb adásvételi árát, mégpedig:

- városi építési telek 6876/14544 részének - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 135m<sup>2</sup>, városi építési telek - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 82m<sup>2</sup>, városi építési telek - épület és más létesítmény melletti telek, amelynek területe 500m<sup>2</sup>, és városi építési telek - 1. osztályú szántó, amelynek területe 91m<sup>2</sup>, 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 3.513,15 euró.
- 1-es számú létesítmény 36/144 részének - családi lakóház, amelynek területe 135m<sup>2</sup>, 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 - melléképület, amelynek területe 82m<sup>2</sup>, 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 – 1. osztályú szántó, amelynek területe 1462m<sup>2</sup>, 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 teljese kezdő, illetve legalacsonyabb adásvételi ára 20.283,19 euró.

MEGJEGYZÉS: a piaci érték két tizedesig történő kerekítése miatt eltérés tapasztalható az ingatlan egyes részei értékének összege, illetve az ingatlan teljes értéke között 0,01 euró összegben.

Az érintett rendelettel Zenta község Képviselő-testülete bizottságot hozott létre az ingatlan közvetlen megállapodással történő elidegenítési eljárásának lefolytatása céljából. A bizottság feladata a közvetlen megállapodással történő elidegenítési eljárás lefolytatása, valamint a Zenta község köztulajdonában lévő ingatlan közvetlen megállapodással történő elidegenítési eljárásának lefolytatásáról szóló jelentés, továbbá jegyzőkönyv továbbítása Zenta község Képviselő-testülete számára, amely tartalmazza az ingatlan társtulajdonosi részének közvetlen megállapodással történő elidegenítéséről szóló végleges rendelet meghozatalára irányuló javaslatot.

A 2025.05.28-án tartott tárgyaláson a bizottság elnöke és tagjai, Kopasz Mészáros Livia, Víg Kornélia, Kanyó Marianna, Rúzsza Tuza Laura és Simonyi Zoltán tájékoztatták Pecarski Aleksandart, a TEAM 100 Kft. Zenta igazgatóját a Zenta község köztulajdonában lévő ingatlan társtulajdonosi részének közvetlen megállapodással történő elidegenítéséről szóló rendelet tartalmáról, amelyet Zenta község Képviselő-testülete hozott 002893687 2024 08858 001 000 364 016 szám alatt 2025.04.24-én (Zenta Község Hivatalos Lapja, 4/2025. sz.).

Pecarski Aleksandar, a TEAM 100 Kft. Zenta igazgatója kijelentette, hogy mindent megértett, amit közöltek vele, és egyetért azzal, hogy adásvételi szerződést kössenek az adott ingatlan társtulajdonosi részének közvetlen megállapodás útján történő adásvételéről, a teljes kezdő, illetve legalacsonyabb eladási ár szintjén, amely 20.283,19 euró (az összeg kifizetése a Szerb Nemzeti Bank kifizetés napján érvényes középárfolyama szerint történik), valamint vállalja az adott ingatlan társtulajdonosi részének közvetlen megállapodás útján történő elidegenítésével kapcsolatos szerződés megkötéséből eredő költségek, továbbá a szerződés Ingatlan-nyilvántartási Szolgálatnál történő végrehajtásával kapcsolatos költségek viselését, azzal a feltétellel, hogy a törvény rendelkezéseinek megfelelően, az adott ingatlan társtulajdonosi részének átruházása után fizetendő vagyónátruházási illetéket az eladó, azaz Zenta község viseli.

Mivel az eljáró hivatalnokok, Kopasz Mészáros Livia, Víg Kornélia, Kanyó Marianna, Rúzsza Tuza Laura és Simonyi Zoltán elfogadták az igazgató feltételét, ezzel de facto létrejött a közvetlen megállapodás a Zenta község köztulajdonát képező ingatlan társtulajdonosi részének elidegenítéséről, a Zenta község köztulajdonában lévő ingatlan társtulajdonosi részének közvetlen megállapodás útján történő elidegenítésére létrehozott bizottság a 2025. május 29-én tartott ülésén megállapította, hogy ezzel a közvetlen megállapodás eljárása lezárult, és meghozta az alábbi:

**V É G Z É S T :**

„A bizottság JAVASOLJA Zenta község Képviselő-testületének, hogy hozzon rendeletet a Zenta község köztulajdonában lévő ingatlan társtulajdonosi részének közvetlen megállapodással történő elidegenítéséről a társtulajdonos, TEAM 100 Kft. Zenta, zentai, Tornyosi út 4-es szám alatti székhelyű gazdasági társaság javára 20.283,19 euró adásvételi árért, mégpedig:

- városi építési telek 6876/14544 része - épület és más létesítmény alatti telek, amelynek területe 135m<sup>2</sup>, 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 82m<sup>2</sup>, 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 500m<sup>2</sup>, 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 91m<sup>2</sup>, 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 létesítmény 36/144 része - családi lakóház, amelynek területe 135m<sup>2</sup>, 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 82m<sup>2</sup>, 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 1462m<sup>2</sup>, 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.

A bizottság ÜGYSZINTÉN JAVASOLJA Zenta község Képviselő-testületének, hogy hatalmazza meg Zenta község polgármesterét, hogy a Községi Vagyonjogi Ügyészségtől előzetesen beszerzett véleményezést követően kössön szerződést a szóban forgó ingatlan társtulajdoni részének közvetlen megállapodással történő elidegenítéséről a TEAM 100 Kft. Zenta, zentai, Tornyosi út 4-es szám alatti székhelyű gazdasági társaság javára.

A bizottság TOVÁBBÍJTJA Zenta község Képviselő-testületének a Zenta község köztulajdonában lévő ingatlan társtulajdoni részének közvetlen megállapodás útján történő elidegenítésére létrehozott bizottság munkájáról szóló jegyzőkönyvet az ingatlan társtulajdonosi részének közvetlen megállapodással történő elidegenítéséről szóló végleges rendelet meghozatalára irányuló javaslattal.”

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

Zenta község Képviselő-testülete, miután megvitatta Zenta község Községi Tanácsának ingatlan társtulajdonosi részének Zenta község köztulajdonából közvetlen megállapodással történő elidegenítéséről szóló rendeletét, valamint a Költségvetési és

pénzügyi bizottság és a Településrendezési, lakásügyi-kommunális tevékenységi és ökológiai bizottság véleményét, meghozta a rendelkező rész szerinti rendeletet.

**Szerb Köztársaság**

**Vajdaság Autonóm Tartomány**

**Zenta község**

**Zentai község Képviselő-testületének elnöke**

**Zenta község Képviselő-testülete**

**Szám: 002893687 2024 08858 001 000 364 016**

**Kelt: 2025. június 30.**

**Petrović Veselin s.k.**

**Z e n t a**