

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 36. pontja alapján Zenta község Képviselő-testülete a 2026. június 29-én tartott ülésén meghozta az alábbi

RENDELET INGATLAN ZENTA KÖZSÉG KÖZTULAJDONÁBA TÖRTÉNŐ MEGSZERZÉSÉRŐL KÖZVETLEN MEGÁLLAPODÁS ÚTJÁN

1. szakasz

Jelen rendelettel, a törvénnyel összhangban, ingatlannak Zenta község köztulajdonába közvetlen megállapodás útján történő megszerzésére kerül sor a Sunoko Kft. Újvidék gazdasági társaságtól, mégpedig az alábbiak szerint:

- jelen eljárás keretében Zenta község köztulajdonába megszerzi az 1/1 tulajdoni hányadot képező városi építési telek – épület és egyéb létesítmény melletti földterület
- tulajdonjogát, 1572 m² alapterülettel, amely Zenta településen, a Karađorđeva utcában található, a Zenta kataszteri község 8067/5 helyrajzi számú kataszteri parcelláján, és a Zenta kataszteri község 19150 számú ingatlanlapjába van bejegyezve, 14.447,05 EUR vételár ellenében.

2. szakasz

Meghatalmazzák Zenta község polgármesterét, hogy a Községi Vagyonjogi Ügyészségtől előzetesen beszerzett véleményét követően megkösse a tárgyi ingatlan Zenta község köztulajdonába történő megszerzésére vonatkozó szerződést, valamint hogy megtegyen minden szükséges intézkedést e határozat végrehajtásával kapcsolatban.

3. szakasz

Jelen rendelet 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 (SZK Hivatalos Közlönye, 72/2009., 81/2009 – helyesbítés, 64/2010 – AB határozat, 24/2011., 121/2012., 42/2013 – AB határozat, 50/2013 – AB határozat, 98/2013 – AB határozat, 132/2014., 145/2014., 83/2018., 31/2019., 37/2019 – más törvény, 9/2020. és 52/2021. szám) 99. szakaszának 19. bekezdése szerint az építési telket köztulajdonba a közvagyonról szóló törvénynek a más ingatlanok köztulajdonba történő megszerzésére vonatkozó rendelkezéseivel összhangban kell megszerezni.

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. 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 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, a köztulajdonban álló dolgok bérbeadásának, illetve egyéb vagyoni jogok megszerzésének és hasznosításra történő átengedésének feltételeiről, valamint a nyilvános árverés és az írásbeli ajánlatok begyűjtésére irányuló eljárásokról szóló rendelet (A Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye, 16/2018. és 79/2023. szám) 2. szakaszának 1. bekezdése értelmében a köztulajdonban lévő ingatlanokat és egyéb vagyoni jogokat nyilvános árverés vagy írásbeli ajánlatok begyűjtésére irányuló eljárás keretében kell megszerezni és elidegeníteni, illetve hasznosításra átengedni, kivételesen pedig közvetlen megállapodás útján, a törvényben és e rendeletben meghatározott feltételek mellett. Ugyanezen szakasz 2. bekezdése szerint a köztulajdonból megszerzendő vagy elidegenítendő ingatlan induló, illetve legalacsonyabb vagy legmagasabb vételárát az érintett ingatlan euróban kifejezett piaci értékének megfelelően kell megállapítani, azzal, hogy a kifizetés dinárban, a Szerb Nemzeti Bank hivatalos középárfolyama szerint történik, a befizetés napján érvényes árfolyam alkalmazásával. Ugyanezen szakasz 4. bekezdése alapján a jelen szakasz 2. bekezdésében meghatározott ingatlan vételárát, illetve a 3. bekezdésben meghatározott térítés összegét az illetékes adóhatóság, engedéllyel rendelkező értékbecslő vagy más illetékes szerv által kiadott, az ingatlan, illetve más vagyoni jog piaci értékének megállapításáról szóló okirat 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, a köztulajdonban álló dolgok bérbeadásának, illetve egyéb vagyoni jogok megszerzésének és hasznosításra történő átengedésének feltételeiről, valamint a nyilvános árverés és az írásbeli ajánlatok begyűjtésére irányuló eljárásokról szóló rendelet („A Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye”, 16/2018. és 79/2023. szám) 3. szakaszának 3. bekezdése szerint, miután az illetékes szerv meghozza azt az aktust, amely alapján az ingatlan köztulajdonba történő megszerzésére, illetve köztulajdonból történő elidegenítésére közvetlen megállapodás útján kerül sor, bizottságot hoz létre, amely a közvetlen megállapodás lefolytatását követően jegyzőkönyvet készít, és azt a megfelelő javaslattal együtt megküldi az illetékes szervnek. Ugyanezen szakasz 4. bekezdése alapján a 3. bekezdésben említett bizottság javaslatáról – az ingatlan köztulajdonba történő megszerzésére, illetve köztulajdonból történő elidegenítésére vonatkozóan – a közvetlen megállapodás eljárásának lefolytatását követően 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 előírányozott 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.

Az 1991. május 6-án a Városrendezési, Lakás- és Kommunális Ügyek, valamint Környezetvédelmi Titkárság által kiadott, 351-236/91-III számú, beruházási létesítmény építési engedélyének kiadásáról szóló határozat alapján a zentai székhelyű D. F. a városi építési telek rendezéséért, a kommunális tevékenységért és a helyi utakért felelős beruházó részére engedélyezték Zenta város szennyvíztisztító telepének megépítését a Zenta kataszteri község 8063/1, 8065/5, 8065/6, 8066/4, 8066/5 és 8066/6 helyrajzi számú kataszteri parcelláin. 2007. december 5-én Zenta község Községi Közigazgatási Hivatalának Városrendezési, Lakás- és Kommunális Ügyek Osztálya a Zenta község mint beruházó részére kiadta a 351-274/07-IV számú határozatot, amellyel engedélyezte Zenta város szennyvíztisztító telepe létesítményének használatát a Zenta kataszteri község 8063/1, 8065/5, 8065/6, 8066/4, 8066/5 és 8066/6 helyrajzi számú kataszteri parcelláin. A szennyvíztisztító telep egy része azonban az egykori cukorgyár területén épült meg, ezért szükséges Zenta község köztulajdonába megszerezni azt a földterületet is, amelyen a szóban forgó szennyvíztisztító részben elhelyezkedik. Ez a földterület a Sunoko Kft. Újvidék tulajdonában áll, és a Zenta kataszteri község 8067/5 helyrajzi számú kataszteri parcelláján található.

A Zenta község Községi Közigazgatási Hivatalának Építésügyi és kommunális tevékenységi osztálya mellett működő Vagyoni alosztálya a Zenta kataszteri község 19150 számú, 2025. október 7-én kiállított ingatlan-nyilvántartási adatbázis-kivonata alapján megállapította, hogy a Sunoko Kft. Újvidék az 1/1 tulajdoni hányad jogosultjaként szerepel a Zenta, Karađorđeva utcában található, a Zenta kataszteri község 8067/5 helyrajzi számú kataszteri parcelláján fekvő, 1572 m² alapterületű városi építési telek – épület és egyéb létesítmény melletti földterület – vonatkozásában.

A Zenta község Községi Közigazgatási Hivatalának Gazdasági és helyi gazdaságfejlesztési osztálya mellett működő Helyi adóigazgatási alosztály által 2025. szeptember 25-én elkészített, 003841212 2025 08858 001 000 364 019 számú ingatlanértékbecslés szerint a Zenta kataszteri község 8067/5 helyrajzi számú kataszteri parcelláján található 1572 m² építési telek becsült értéke 1.693.044,00 dinár. Ez az összeg a Szerb Nemzeti Bank 2025. szeptember 25-én érvényes hivatalos középárfolyama szerint (1 EUR = 117,1896 dinár) 14.447,05 eurónak felel meg (két tizedesjegyre kerekítve).

2025. november 3-án Zenta község Községi Képviselő-testülete meghozta a 003841212 2025 08858 001 000 364 019 számú, ingatlan Zenta község köztulajdonába közvetlen megállapodás útján történő megszerzéséről szóló határozatot, amellyel megindította a Zenta, Karađorđeva utcában található, a Zenta kataszteri község 8067/5 helyrajzi számú kataszteri parcelláján fekvő és a Zenta kataszteri község 19150 számú ingatlanlapjába bejegyzett, 1572 m² alapterületű városi építési telek – épület és egyéb létesítmény melletti földterület – 1/1 tulajdoni hányadának köztulajdonba történő megszerzésére irányuló eljárást. A hivatkozott határozat meghatározta a közvetlen megállapodás útján Zenta község köztulajdonába megszerzendő ingatlanrész induló, illetve legmagasabb vételárát 14.447,05 EUR összegben, továbbá bizottságot hozott létre a szóban forgó ingatlan közvetlen megállapodás útján történő megszerzésére irányuló eljárás lefolytatására, valamint annak érdekében, hogy a bizottság a jegyzőkönyvet a megfelelő javaslattal együtt Zenta község Községi Képviselő-testülete elé terjessze az ingatlan közvetlen megállapodás útján történő megszerzéséről szóló végleges döntés meghozatala céljából.

Annak érdekében, hogy a Bizottság teljesíthesse a közvetlen megállapodás lefolytatására, valamint a jegyzőkönyvnek a megfelelő javaslattal együtt Zenta község Községi Képviselő-testülete részére történő benyújtására vonatkozó feladatát, a Sunoko Kft. igazgatójának, Košutić Slobodannak a jelenlétében szóbeli tárgyalást tartott a tárgyi ingatlan Zenta község köztulajdonába közvetlen megállapodás útján történő megszerzése tárgyában.

A 2026. április 27-én megtartott szóbeli tárgyaláson a Bizottság elnöke és tagjai – Kopasz Mészáros Livia, Víg Kornélia, Kanyó Marianna, Tuza Rózsa Laura és Simonyi Zoltán – tájékoztatták Košutić Slobodant, a Sunoko Kft. igazgatóját arról, hogy Zenta község Községi Képviselő-testülete a 2025. november 3-án meghozott, 003841212 2025 08858 001 000 364 019 számú, az ingatlan Zenta község köztulajdonába közvetlen megállapodás útján történő megszerzéséről szóló rendeletével (Zenta Község Hivatalos Lapja, 11/2025. szám) megindította a Sunoko Kft. Újvidék tulajdonában álló ingatlan Zenta község köztulajdonába történő megszerzésére irányuló eljárást. Az eljárás tárgyát az 1/1 tulajdoni hányadot képező városi építési telek – épület és egyéb létesítmény melletti földterület –

képezi, amely 1572 m² alapterületű, Zentán, a Karađorđeva utcában található, a Zenta kataszteri község 8067/5 helyrajzi számú kataszteri parcelláján fekszik, és a Zenta kataszteri község 19150 számú ingatlanlapjába van bejegyezve. A hivatkozott képviselő-testületi határozat alapján a közvetlen megállapodás útján Zenta község köztulajdonába megszerzendő ingatlanrész induló, illetve legmagasabb vételára 14.447,05 EUR összegben került meghatározásra.

Košutić Slobodan, a Sunoko Kft. igazgatója kijelentette, hogy a vele közölt valamennyi tény megértette, és hogy a Sunoko Kft. hozzájárul a tárgyi ingatlan közvetlen megállapodás útján történő adásvételi szerződésének megkötéséhez 1.077,00 dinár/m² áron, azaz összesen 14.447,05 euró összegben (amely összeg dinár ellenértékben, a Szerb Nemzeti Banknak a fizetés napján érvényes hivatalos középárfolyama alapján kerül megfizetésre). Az említett vételár az eladó 2025. szeptember 16-án kelt ajánlatával összhangban, valamint a Szerb Nemzeti Bank által 2025. szeptember 25-én meghatározott hivatalos középárfolyam figyelembevételével került megállapításra, amely napon Zenta község Községi Közigazgatási Hivatalának Gazdasági és helyi gazdaságfejlesztési osztálya mellett működő Helyi adóigazgatási alosztály elvégezte a tárgyi ingatlan értékbecslését. Košutić Slobodan, a Sunoko Kft. igazgatója megerősítette, hogy a Sunoko Kft. kész az erről szóló szerződést Zenta községgel közjegyző jelenlétében megkötni, miután Zenta község Községi Képviselő-testülete felhatalmazza képviselőjét a tárgyi ingatlan Zenta község köztulajdonába történő megszerzéséről szóló szerződés aláírására. A szerződésben meg kell határozni a vételár megfizetésének határidejét is, azzal, hogy a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárat az adásvételi szerződés közjegyző előtti hitelesítésétől számított 15 napon belül teljes egészében megfizeti. A vevő javára történő tulajdonjog-átruházás az ingatlan-nyilvántartásban a teljes vételár kiegyenlítését követően kerül bejegyzésre. A szerződés hitelesítésének költségeit, valamint a szerződés megkötésével és végrehajtásával kapcsolatos valamennyi egyéb költséget a vevő viseli, ideértve az abszolút jogok átruházására vonatkozó adót is. Mivel a Zenta község köztulajdonába történő ingatlanszerzés céljából lefolytatott közvetlen megállapodás eljárására létrehozott Bizottság tagjai elfogadták a Sunoko Kft. igazgatója, Košutić Slobodan által meghatározott feltételeket, a közvetlen megállapodás létrejött, és a felek megállapodtak az adásvétel lényeges elemeiben, vagyis a tárgyi ingatlan Zenta község köztulajdonába közvetlen megállapodás útján történő megszerzésében.

A létrejött közvetlen megállapodásnak megfelelően a Zenta község köztulajdonába történő ingatlanszerzés céljából lefolytatott közvetlen megállapodás eljárására létrehozott Bizottság a 2026. június 9-én megtartott ülésén meghozta a következő

J A V A S L A T:

JAVASOLJUK Zenta község Községi Képviselő-testületének, hogy hozza meg a megfelelő határozatot az ingatlan a Sunoko Kft. Újvidék gazdasági társaságtól Zenta község köztulajdonába közvetlen megállapodás útján történő megszerzéséről, mégpedig az alábbi ingatlan tekintetében:

– az 1/1 tulajdoni hányadot képező városi építési telek – épület és egyéb létesítmény melletti földterület –, amely 1572 m² alapterületű, Zentán, a Karađorđeva utcában található, a Zenta kataszteri község 8067/5 helyrajzi számú kataszteri parcelláján

fekszik, és a Zenta kataszteri község 19150 számú ingatlanlapjába van bejegyezve, 14.447,05 EUR összegű vételár ellenében, amely a fizetés napján érvényes, a Szerb Nemzeti Bank hivatalos középárfolyama szerinti dinár ellenértékben kerül kiegyenlítésre.

TOVÁBBÁ JAVASOLJUK Zenta község Községi Képviselő-testületének, hogy hatalmazza fel Zenta község polgármesterét arra, hogy a községi vagyoni jogi ügyészség előzetesen szerzett véleményét követően megkösse a tárgyi ingatlanhoz Zenta község köztulajdonába történő megszerzésére vonatkozó szerződést, valamint hogy megtegyen minden szükséges intézkedést a tárgyi határozat végrehajtásával kapcsolatban.

Zenta község Községi Képviselő-testületének **MEGKÜLDÉSRE KERÜL** a Zenta község köztulajdonába történő ingatlanszerzés céljából lefolytatott közvetlen megállapodás eljárására létrehozott Bizottság munkájáról készült jegyzőkönyv a hozzá kapcsolódó javaslattal együtt, az ingatlanhoz közvetlen megállapodás útján történő megszerzéséről szóló végleges döntés meghozatala céljából.

Tekintettel arra a körülményre, hogy a zentai szennyvíztisztító telep egy része a Zenta kataszteri község 8067/5 helyrajzi számú kataszteri parcelláján található földterületre terjed ki, megállapítható, hogy a közvagyonról szóló törvény (SZK Hivatalos Közlönye, 72/2011., 88/2013., 105/2014., 104/2016 – más törvény, 108/2016., 113/2017., 95/2018., 153/2020. és 94/2024. szám) 29. szakaszának 4. bekezdése, illetve az ingatlanok közvetlen megállapodás útján történő megszerzésének és elidegenítésének, a köztulajdonban álló dolgok bérbeadásának, illetve egyéb vagyoni jogok megszerzésének és hasznosításra történő átengedésének feltételeiről, valamint a nyilvános árverés és az írásbeli ajánlatok begyűjtésére irányuló eljárásokról szóló rendelet (A Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye, 16/2018. és 79/2023. szám) 3. szakasza 1. bekezdésének 1. pontja értelmében a Zenta kataszteri község 8067/5 helyrajzi számú kataszteri parcelláján található építési teleknek a tárgyi ingatlan megállapított piaci értékét meg nem haladó áron történő megszerzése a konkrét esetben az egyetlen lehetséges megoldást jelenti. Ez alatt azt az esetet kell érteni, amikor a köztulajdonba megszerzendő ingatlan sajátosságainál fogva egyedül felel meg a tulajdonos, a használó, illetve a használati jog jogosultja szükségleteinek, ami indokoltá és célszerűvé teszi a megszerzést Zenta község érdekeinek érvényesítése szempontjából. Ugyanakkor ez az a körülmény is, amely miatt a megszerzés nyilvános árverés, illetve írásbeli ajánlatok begyűjtése útján nem valósítható meg.

A fentiek alapján Zenta község Községi Tanácsa, mint a Zenta község Községi Képviselő-testülete által meghozandó aktusok előterjesztésére felhatalmazott javaslattevő, javasolta az ingatlanhoz Zenta község köztulajdonába közvetlen megállapodás útján történő megszerzéséről szóló határozat meghozatalát.

Zenta község Községi Képviselő-testülete, miután megvitatta Zenta község Községi Tanácsának az ingatlanhoz Zenta község köztulajdonába közvetlen megállapodás útján történő megszerzéséről szóló határozat meghozatalára irányuló javaslatát, valamint a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság, továbbá a Településrendezési, építésügyi és kommunális Tevékenységi, valamint Ökológiai Bizottság véleményét, a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

Szerb Köztársaság
Vajdaság Autonóm Tartomány
Zenta község
Zenta község Képviselő-testülete
Szám: 003841212 2025 08858 001 000 364 019
Kelt 2026. június 29.
Z e n t a

Zenta község Képviselő-testületének elnöke

Petrović Veselin s.k.