

## **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. sz.) 27. szakaszának 10. bekezdése, a helyi önkormányzatról szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 129/2007., 83/2014. – más törvény, 101/2016. – más törvény és 47/2018. sz.) 32. szakasza 1. bekezdésének 20. pontja, valamint Zenta község statútuma (Zenta Község Hivatalos Lapja, 4/2019. sz.) 45. szakaszának 36. pontja alapján a Zentai Községi Képviselő-testület a 2021. június 29-én tartott ülésén meghozta az alábbi

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

## **ZENTA KÖZSÉG KÖZTULAJDONÁBA INGATLANRÉSZESEDÉS BESZERZÉSÉRŐL KÖZVETLEN MEGÁLLAPODÁS ÚTJÁN CSERE ÁLTAL**

### **1. szakasz**

A jelen rendelettel a képviselő-testület, összhangban a törvénnyel eszközli Zenta község köztulajdonába ingatlanrészesedés beszerzését közvetlen megállapodás útján csere által Iván János és Iván Eszter természetes személyekkel, éspedig:

1. a szóban forgó csereeljárással Zenta község tulajdonjoggal köztulajdonba szerzi a városi építési telek - épület, illetve 1. osztályú szántó alatti telek 25/404-ed részét, amelynek teljes területe 404 m<sup>2</sup>, és amely Zentán, az Árpád utcában található, a zentai k. k. 1970-es kataszteri parcellaszámán és be van jegyezve a zentai k. k. 5526-os számú ingatlanlapjában, amely mint 2-es számú ideiglenes parcellaként és 3-as számú ideiglenes parcellaként lett definiálva a parcella feosztása és egyesítése megjelölésének földmérési vázlattervében, amely a 17/2021-es számú parcella felosztása és egyesítése megjelölése földmérési projektumának részét képezi, amelyet a Meridián Projekt Földmérési Iroda dolgozott ki, székhelye Újvidék, Ložionička u. 51-es sz. 2021.02.24-én.
2. a szóban forgó csereeljárással Zenta község átruházza Iván Jánosra és Iván Eszterre a tulajdonjog részét a következő ingatlanokon:
  - 13/309-13/309, azaz összesen 26/309-es részesedést a városi építési telken - építési parcella, amelynek teljes területe 309 m<sup>2</sup>, amely Zentán a Kodály Zoltán utcában található a zentai k. k. 1992-es kataszteri parcellaszámán és bejegyezve a zentai k. k. 18465-ös ingatlanlapjában, amely 9-es számú ideiglenes parcellaként lett definiálva a parcella feosztása és egyesítése megjelölésének földmérési vázlattervében, amely a 17/2021-es számú parcella felosztása és egyesítése megjelölése földmérési projektumának részét képezi, amelyet a Meridián Projekt Földmérési Iroda dolgozott ki, székhelye Újvidék, Ložionička u. 51-es sz. 2021.02.24-én.

### **2. szakasz**

Megállapítjuk az ingatlanrészesedés kezdő, illetve legmagasabb adásvételi árát, amelyet Zenta község köztulajdonba szerez közvetlen megállapodás útján csere által, valamint az ingatlanrészesedés kezdő, illetve legalacsonyabb adásvételi árát, amelyet azonos eljárással elidegenítünk a köztulajdonból, a szóban forgó ingatlanok piaci értékének mértéke szerint az alábbiak szerint:

- a 29/209-ed részesedés a városi építési telken – az építési telek teljes területe 309 m<sup>2</sup>, amely Zentán a Kodály Zoltán utcában található, a zentai k. k. 1992-es kataszteri parcellaszámán és be van jegyezve a zentai k. k. 18465-ös számú ingatlanlapjában a kezdő, illetve a legalacsonyabb adásvételi ára 150,38 EUR,
- a 25/404-es részesedés a városi építési telken – telekrész épület alatt, illetve 1. osztályú szántó, területe 404 m<sup>2</sup>, amely Zentán az Árpád utcában található, a zentai k. k. 1970-es kataszteri parcellaszámán és be van jegyezve a zentai k. k. 5526-os számú ingatlanlapjában a kezdő, illetve a legmagasabb adásvételi ára 144,59 EUR.

A felsoroltakkal összhangban a jelen szakasz 1. bekezdése szerinti kezdő adásvételi árral, a közvetlen megállapodáskor számot kell viselni arról, hogy a közvetlen megállapodás része kell, hogy legyen a magánszerzők kötelezettségének a megállapítása, hogy Zenta községnek fizessék ki az ingatlanrészesedés piaci értékének a különbözetét, amelyet cserélnek, és pedig a szerződéskötéstől számított 20 napon belül, dinárellenértékben legalább 5,79 eurós összegben, a hozzáfizetés napján a Szerb Nemzeti Bank középárfolyama szerint.

### **3. szakasz**

Megalakítjuk a bizottságot a jelen rendelet 1. szakaszában leírt ingatlanszerzési eljárás lefolytatása céljából közvetlen megállapodás alapján csere útján és a jegyzőkönyv megküldésére a Zentai Községi Képviselő-testületnek a megfelelő javaslattal az ingatlanszerzésről közvetlen megállapodás útján csere által a következő összetételben:

Rózsa Sarnyai Edit, a bizottság elnöke,  
Kopasz Mészáros Lívia, a bizottság tagja,  
Tuza Valéria, a bizottság tagja,  
Kanyó Marianna, a bizottság tagja,  
Víg Kornélia, a bizottság tagja.

### **4. szakasz**

A jelen rendelet a Zenta Község Hivatalos Lapjában való közzétételétől számított nyolcadik napon lép hatályba.

### **Indoklás:**

Az építésről és tervezésről szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 72/2009., 81/2009. – kiig., 64/2010. – az AB határozata, 24/2011., 121/2012., 42/2013., - az AB határozata, 50/2013. – az AB határozata, 98/2013. – az AB határozata, 132/2014., 145/2014., 83/2018., 31/2019., 37/2019. – más törv., 9/2020. és 52/2021. sz.) 99. szakaszának 19. bekezdése szerint az építési telket köztulajdonba összhangban a köztulajdonról szóló törvény rendelkezéseivel kell beszerezni, amely vonatkozik más ingatlanok köztulajdonba való beszerzésére is, míg ugyanezen szakasz 21. bekezdése szerint köztulajdonba építési telek beszerzésének tekintendő az ingatlancsere is.

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. sz.) 27. szakaszának 10. bekezdése szerint, a helyi önkormányzati egység tulajdonába a dolgok beszerzéséről és a dolgokkal való rendelkezéséről a törvénnyel előírtan szabott feltételek mellett, a helyi

önkormányzati egység szerve dönt, amelyet a törvény és a helyi önkormányzati egység statútuma határoz meg. Ugyanezen törvény 29. szakaszának 1. bekezdése szerint, az ingatlan dolgokat köztulajdonba szerzik és köztulajdonból elidegenítik, kiindulva az ingatlan piaci értékéből, amelyet adó, illetve más hatásköri szerv vagy engedéllyel rendelkező becsüs becsült meg, a nyilvános árverés, illetve az írásos árajánlatok begyűjtésének eljárásában, ha a törvény ezt másképpen nem határozza meg, míg ugyanezen szakasz 2. bekezdése szerint a jelen szakasz 1. bekezdésének értelmében az ingatlan dolgok beszerzésének tekintendő az ingatlancsere és a létesítmény kiépítése is.

A fent említett törvény 30. szakaszának 1. bekezdése szerint, kivételelesen a jelen törvény 29. szakaszának 1. bekezdésétől, ingatlan beszerzhető köztulajdonba csere útján közvetlen megállapodás alapján az alábbi feltétek szerint: 1) ha az ilyen csere a Szerb Köztársaság, az autonóm tartomány vagy a helyi önkormányzati egység érdeke, illetve, ha ezzel nagyobb bevételt biztosítanak a köztulajdon joghordozójának vagy jobb feltételeket a kötelezettségeik és jogaik hatékonyabb végzésére, 2) ha az ingatlanokat a piaci feltételek mellett cserélik, 3) ha a köztulajdonban levő ingatlan piaci értéke magasabb az ingatlan piaci értékétől, amelyet köztulajdonba szerez csere címen, leszerződi a különbözet hozzáfizetését pénzben a szerződéskötéstől számított 20 napon belül, míg ugyanezen szakasz 2. bekezdése szerint az aktusjavaslatnak, illetve a jelen szakasz 1. bekezdése szerinti ingatlan beszerzéséről szóló aktusnak tartalmaznia kell az indoklást, amelyből megállapítható a jelen szakasz 1. bekezdésének 1) pontja szerinti körülmény fennállása.

Az ingatlanok beszerzésének és elidegenítésének és dolgok bérbeadásának feltételeiről közvetlen megállapodás útján, illetve más vagyoni jogok beszerzéséről és használatuk átadásáról, valamint az árverés és az írásos árajánlatok beszerzéséről szóló Kormányrendelet (az SZK Hivatalos Közlönye, 16/2018. sz.) 3. szakasza 1. bekezdésének 3. pontja szerint, az ingatlanok köztulajdonba szerezhetőek közvetlen megállapodás útján, de nem az ingatlan piaci értékének a hatásköri szerv által megbecsült értéke felett, ha a konkrét esetben ez az egyedüli lehetséges megoldás, amelyen értendő az eset, amikor az ingatlan, amelyet köztulajdonba szereznek a jellemzőivel az egyedüli megfelelő a tulajdonos, használó, illetve hoghasználati hordozó szükségleteinek, azzal, hogy az aktusjavaslatnak, illetve az aktusnak az ilyen rendelkezésről tartalmaznia kell az ok igazoltsági és célravezetőségi indoklását a beszerzést illetően a Szerb Köztársaság, az autonóm tartomány vagy a helyi önkormányzati egység érdeke megvalósításának szempontjából és az okokról, amelyek miatt a beszerzés nem valósítható meg nyilvános árveréssel, illetve az árajánlatok írásos begyűjtésével.

Az ingatlanok beszerzésének és elidegenítésének és dolgok bérbeadásának feltételeiről közvetlen megállapodás útján, illetve más vagyoni jogok beszerzéséről és használatuk átadásáról, valamint az árverés és az írásos árajánlatok beszerzéséről szóló Kormányrendelet (az SZK Hivatalos Közlönye, 16/2018. sz.) 3. szakaszának 3. bekezdésének szerint, miután a hatásköri szerve meghozza az aktust az ingatlan köztulajdonba való szerezéséről, illetve a köztulajdonból elidegeníti az ingatlant közvetlen megállapodás alapján, bizottságot kell alakítani, amely a közvetlen megállapodás eljárásának befejezéséről a jegyzőkönyvet a megfelelő javaslattal megküldi a hatásköri szervnek, mígy ugyanezen szakasz 4. bekezdése szerint a jelen szakasz 3. bekezdése szerinti bizottság javaslatáról a határozatot az ingatlan köztulajdonba való szerzéséről, illetve az ingatlan köztulajdonból való elidegenítéséről, a közvetlen megállapodás eljárásának lefolytatását követően a hatásköri szerv hozza meg.

A helyi önkormányzatról szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 129/2007., 83/2014. – más törvény, 101/2016. – más törvény és 47/2018. sz.) 32. szakasza 1. bekezdésének 20. pontja szerint a képviselő-testület, összhangban a törvénnyel, egyéb teendőket is ellát, amelyeket a törvény vagy a statútum állapítanak meg.

Zenta község statútuma (Zenta Község Hivatalos Lapja, 4/2019. sz.) 46. szakaszának 36. pontja szerint a képviselő-testület, összhangban a törvénnyel, megindítja az eljárást és dönt a község köztulajdonába az ingatlan beszerzéséről és a község tulajdonából az ingatlan elidegenítéséről, összhangban a törvénnyel, amely a köztulajdont rendezi.

Zenta lakott településen már évtizedek óta bonyolult problémát jelent a vagyoni viszony az úgynevezett 38-as tömböt illetően.

Ezen probléma egy részének a megoldása céljából szükséges Zenta község köztulajdonába szerezni az építési telek egy részét, amely a zentai k. k. 1970-es kataszteri parcelláján található, amelyen magántulajdonú létesítmények épültek, akikkel a régi 1978-as évben Zenta Kommunális Tevékenységi Önkormányzati Érdekközössége szerződést kötött a kiépítetlen építési telek odaítéléséről használatra, illetve szerződést az odaítélt kiépítetlen építési telek térítvényéről, amivel a felsorolt létesítmények magántulajdonosainak átengedte a telket kiépítés céljából, annak ellenére, hogy sem a Zentai Kommunális Tevékenységi Önkormányzati Érdekközösség, sem Zenta község soha nem váltak jogerős tulajdonosokká a telek bizonyos részein, amelyet kiépítésre odaítéltek, és a vagyoni viszonyok megfelelő rendezése céljából később sem tették meg ezt, másfelől a szóban forgó parcella magántulajdonosai, akik a leírt helyzet következtében már évtizedek óta akadályoztatva vannak, hogy használják az építési telek egy részét a feltüntetett kataszteri parcellán, már több éve használják az építési telket, amely a zentai k. k. 1992-es számú kataszteri parcellán található, amely Zenta község köztulajdonában van.

Ahhoz, hogy valahogy megkezdjük a felsorolt probléma megoldását, amely Gordiuszi csomóra hasonlít, az első lépés a szóban forgó ingatlanok részesedésének a cseréje lenne, amivel megteremténk a feltételeket, hogy Zenta község később megkezdje az újonnan szerzett építési telkek részesedésének cseréjét és a parcellázási eljárásban, amelyet 17/2021-es számú parcella felosztásáról és egyesítéséről a földmérési megjelölési projektum szerint kell elvégezni, amelyet a Meridián Projekt, székhelye Újvidék, Ložionička 51-es szám dolgozott ki 2021.02.24-én, megoldja a komplikált vagyoni viszonyok problémájának egy részét, az úgynevezett 38-as tömböt.

Mivel az építési telek egy részének beszerzése nélkül, amely a zentai k. k. 1970-es számú kataszteri parcelláján található nem tudjuk megkezdni sem a leírt Gordiuszi csomó megoldását, világos, hogy az ingatlan Zenta község köztulajdonába való beszerzésével közvetlen megállapodás útján csere által Zenta község érdekében, hogy megteremtjük a feltételeket annak a kötelezettségei hatékony végzésére, valamint, hogy a szóban forgó beszerzés az egyedüli lehetséges megoldást képezi, tekintettel a körülményre, hogy az építési telek egy része, amely a zentai k. k. 1970-es számú kataszteri parcelláján van a jellemzőivel az egyedüli megfelelő Zenta község szükségleteire, aki tulajdonosa az építési teleknek, amely a zentai k. k. 1992-es számú kataszteri parcellán található, amelynek egy részét cseréljük az építési telek egy részére, amelyet Zenta község köztulajdonába szerzünk be. A felsorolt tények képezik a szóban forgó ingatlan részesedése beszerzésének igazolási és célravezetési okát, csere útján, Zenta község

érdekei megvalósítása szempontjából, valamint az okokat, amelyek miatt a beszerzést nem lehetne megvalósítani nyilvános árveréssel, illetve írásos árajánlatok beszerzésével.

A Vagyon-visszaszármaztatási Ügynökség 2021.05.31-én a Zentai Községi Közigazgatási Hivatal építésügyi és kommunális teendők osztályának a vagyonjogi alosztálya kérésére kiadta a tájékoztatást, száma: 446-06-021-0001300/2021-01, amely szerint:

„Betekintéssel a Vagyon-visszaszármaztatási Ügynökség elektronikus adatbázisába, a megküldött adatok alapján, megállapítást nyert, hogy nem került sor kérelem benyújtására az elkobzott vagyon visszaszármaztatására, illetve kártalanításra, összhangban az elkobzott vagyon visszaszármaztatásáról és a kártalanításról szóló törvénnyel (az SZK Hivatalos Közlönye, 72/2011., 108/2013., 142/2014. és 88/2015. sz. – AB) összhangban.

A Vagyon-visszaszármaztatási Ügynökség honlapján a [www.restitucija.gov.rs](http://www.restitucija.gov.rs), közzétételre kerültek a kérelemből a kivonatok az elkobzott vagyon visszaszármaztatásáról és a kártalanításról szóló törvény 42. szakaszának 1. bekezdése szerint.”

Betekintéssel a zentai k. k. 18465-ös számú ingatlanlapjába 2021.06.09-én a Zentai Községi Közigazgatási Hivatal építésügyi és kommunális teendők osztályának a vagyonjogi alosztálya megállapította, hogy Zenta község a zentai k. k. 18465-ös számú ingatlanlapjában 1/1 részben mint a köztulajdonú építési telek – építési parcella, amelynek teljes területe 309 m<sup>2</sup>, és amely Zentán a Kodály Zoltán utcában található a zentai k. k. 1992-es kataszteri parcellaszámán, mint a köztulajdon joghordozója van bejegyezve.

Betekintéssel a zentai k. k. 5526-os számú ingatlanlapjába 2021.06.09-én a Zentai Községi Közigazgatási Hivatal építésügyi és kommunális teendők osztályának a vagyonjogi alosztálya megállapította, hogy Iván Eszter és Iván János a zentai k. k. 5526-os ingatlanlapjában 1/2-1/2 részben a városi építési telek – épületrész alatti telek, illetve 1. osztályú szántó, amelynek teljes területe 404 m<sup>2</sup>, és amely Zentán az Árpád utcában található a zentai k. k. 1970-es kataszteri parcellaszámán tulajdonosként vannak bejegyezve.

Az ingatlan értékének becslése szerint, száma 46-3/2021-IV/05, amelyet a Zentai Községi Közigazgatási Hivatal adóigazgatási alosztálya dolgozott ki 2021.06.10-én, a 26 m<sup>2</sup> területű építési telek értéke, amely a zentai k. k. 1992-es számú kataszter parcelláján található 17.680,00 dinárt tesz ki, amely a Szerb Nemzeti Bank hivatalos középárfolyama szerint 2021.06.10-én (1 EUR = 117,5704 dinár) 150,38 eurót ér (lekerekítve két tizedesre) és a 25 m<sup>2</sup>-es építési telek becsült értéke, amely a zentai k. k. 1970-es kataszteri parcellaszámán található 17.000,00 dinárt tesz ki, amely a Szerb Nemzeti Bank hivatalos középárfolyama szerint 2021.06.10-én (1 EUR = 117,5704 dinár) 144,59 eurót ér (lekerekítve két tizedesre).

Tekintettel a körülményre, hogy a köztulajdonú ingatlan egy részének a piaci értéke valamennyivel magasabb, mint az ingatlan részének piaci értéke, amelyet köztulajdonba szerzünk csere címén, szükséges leszerződni, hogy Zenta községnek hozzáfizetik a szóban forgó ingatlanok részesedésének értékkülönbötét pénzben a csereszerződés megkötésétől számított 20 napon belül.

Betekintéssel a Zentai Községi Közigazgatási Hivatal építésügyi és kommunális teendők osztályának településrendezési, építésügyi és kommunális teendők alosztályának a

levelébe, száma 350-35/2021-IV/05, kelt 2021.05.11-én, a Zentai Községi Közigazgatási Hivatal építésügyi és kommunális teendők osztályának a vagyoni alosztálya megállapította, hogy az építésről és tervezésről szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 72/2009., 81/2009. – kiig., 64/2010. – az AB határozata, 24/2011, 121/2012., 42/2013., - az AB határozata, 50/2013. – az AB határozata, 98/2013. – az AB határozata, 132/2014., 145/2014., 83/2018., 31/2019., 37/2019. – más törv., 9/2020. és 52/2021. sz.) 99. szakaszának 7. és 8. bekezdései értelmében nincsenek törvényes akadályok a szóban forgó, Zenta község köztulajdonában levő kiépítetlen építési telek részének elidegenítésére közvetlen megállapodás útján csere által.

A fent felsoroltak alapján Zenta község Községi Tanácsa, mint a Zentai Községi Képviselő-testület által hozott aktusok meghatalmazott javaslattevője javasolta a Zenta község köztulajdonába ingatlanrészesedés beszerzéséről közvetlen megállapodás útján csere által szóló rendelet meghozatalát.

Zenta Község Képviselő-testülete, miután megvitatta Zenta község Községi Tanácsának a javaslatát Zenta község köztulajdonába ingatlanrészesedés beszerzéséről közvetlen megállapodás útján csere által szóló rendelettel kapcsolatban, és a településrendezési, lakásügyi-kommunális tevékenységi és ökológiai bizottság véleményét, meghozta a rendelkező rész szerinti rendeletet.

**Szerb Köztársaság**

**Vajdaság Autonóm Tartomány**

**Zenta község**

**Zentai Községi Képviselő-testület a Zentai Községi Képviselő-testület elnök asszonya**

**Szám: 46-18/2021-I**

**Kelt: 2021. június 29-én**

**Z e n t a**

**Szabó Dékány Zsófia s. k.**