

## **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. november 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 felosztása 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 felosztása 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, azzal, hogy Iván Eszter és Iván János a csereszerződés megkötésétől számított 20 napon belül Zenta községnek 5,79 eurót fizetnek dinárellenértékben a Szerb Nemzeti Banknak a fizetés napján érvényes középárfolyama szerint, a cserére kerülő ingatlanok értékkülönbözete címén.

#### **2. szakasz**

A képviselő-testület meghatalmazza Zenta község polgármesterét, hogy a Községi Vagyongyi Ügyészségtől az előzetesen beszerzett véleményt követően kössön szerződést Iván Eszterrel és Iván Jánossal a szóban forgó ingatlanok cseréjéről,

amelyek közelebbről leírásra kerültek a jelen rendelet 1. szakaszában, valamint eszközölkön minden szükséges cselekményt a jelen rendelet lefolytatásával kapcsolatban.

### **3. 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 előirányozott 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, kivételesen a jelen törvény 29. szakaszának 1. bekezdésétől, ingatlan beszerezhető köztulajdonba csere útján közvetlen megállapodás alapján az alábbi feltételek 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 szerződés kötéstől 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, miután a hatásköri szerv meghozza aktusát, hogy az ingatlanokat köztulajdonba szerzi, illetve elidegeníti a köztulajdonból közvetlen megállapodás útján, bizottságot kell alapítani, amely a közvetlen megállapodás eljárásának befejeztével a jegyzőkönyvet a megfelelő javaslattal megküldi a hatásköri szervnek, míg ugyanezen szakasz 4. bekezdése szerint a jelen szakasz 3. bekezdése szerinti bizottság javaslatáról a határozatot a köztulajdonba ingatlan beszerzéséről, illetve a köztulajdonból ingatlan elidegenítéséről a lefolytatott közvetlen megállapodási eljárást 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 Zenta Község Képviselő-testülete 2021.06.29-én meghozta a rendeletet Zenta község köztulajdonába közvetlen megállapodás útján ingatlanrészesezés beszerzéséről, amellyel megindította az építési telek egy részének cseréjére 25/404-ed részben, építési telek - épületrész alatti telek, illetve 1. osztályú szántó, amelynek teljes területe 404 m<sup>2</sup> és amely Zentán az Árpád utcában, amely a zentai k. k. 1970-es kataszteri parcelláján található, bejegyezve a zentai k. k. 18465-ös számú Ingatlanlapjában. A Zentai Községi Képviselő-testület a szóban forgó rendelettel megalakította a bizottságot közvetlen megállapodás által ingatlanrészesezés beszerzési eljárására csere útján és a jegyzőkönyv megküldését a Zentai Községi Képviselő-testületnek a megfelelő javaslattal a az ingatlanrészesezés közvetlen megállapodás útján csere által a végső rendelet meghozatalára.

A bizottság elnöke Sarnyai Rózsa Edit a szóbeli tárgyaláson, amelynek megtartására 2021.11.02-án került sor, tájékoztatta a zentai k. k. 1970-es kataszteri parcella társtulajdonosait, Iván Esztert és Iván Jánost, hogy a Zentai Községi Képviselő-testület a rendeletével Zenta község köztulajdonába közvetlen megállapodás útján ingatlanrész beszerzéséről csere útján, száma 46-18/2021-I, kelt 2021.06.29-én megindította az építési telkek részesezés cseréjének eljárását, amelyeke a zentai k. k. 1970-es és 1992-es kataszteri parcellaszámain találhatóak, éspedig a következő módon:

Zenta község 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 felosztása 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, és cserébe Zenta község átruházza Iván Jánosra és Iván Eszterre a tulajdonjog részét a következő ingatlanon: 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 felosztása 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.

Az ügyfelek tájékoztatva lettek, hogy a Zentai KKT rendelete alapján, a kezdő, illetve legalacsonyabb adásvételi ár a 26/309-es részesedésre a városi építési telken – építési parcellán 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, 150,38 eurót tesz ki, és a kezdő, illetve legalacsonyabb ár a 25/404-es részesedésre az építési telken - épületrész alatti telken, illetve 1. osztályú szántón, amelynek teljes területe 404 m<sup>2</sup>, és amely Zentán, az Árpád utcában található a zentai k. k. 1970-es parcellaszámán, bejegyezve a zentai k. k. 5526-os Ingatlanlapjában 144,59 eurót tesz ki.

Az ingatlanok értékének felsorolt kezdő árát, amelyek cserére kerülnek, az ingatlan értékbecslése alapján került megállapításra, száma 46-3/2021-IV/05, amelyet a Zentai Községi Közigazgatási Hivatal adóigazgatási alosztálya dolgozott ki 2021.06.10-én. Ennek értelmében a közvetlen megállapodás kizárólag abban az esetben lehetséges, ha az ügyfelek Iván Eszter és Iván János elfogadják a kötelezettséget, hogy Zenta községnek kifizetik az ingatlanrészesedés piaci értékének különbözetét, amelyek cserére kerülnek, és pedig a szerződés megkötésétől számított 20 napon belül, 5,79 euró dinárellenértékének összegében, a Szerb Nemzeti Bank középárfolyama szerint a kifizetés napján.

Az ügyfelek Iván Eszter és Iván János kijelentették, hogy mindenben megértették a velük közölteket és egyetértenek, hogy eszközöljük az említett ingatlanrészesedések cseréjét a fent leírt módon és készek erről szerződést kötni Zenta községgel a közjegyző jelenlétében, miután a Zentai Községi Képviselő-testület meghatalmazza a képviselőjét az ingatlancseréről szóló szerződés megkötésére, valamint készek, hogy Zenta községnek kifizessék a szóban forgó ingatlanrészesedések különbözetét a kezdő árban, azaz 5.79 EUR-t a Szerb Nemzeti Bank középárfolyama szerint a kifizetés napján.

Tekintettel, hogy így módon a közvetlen megállapodás eljárása véget ért, Zenta község köztulajdonába ingatlanrész beszerzése eljárásának közvetlen megállapodás által, csere útján lefolytatásában illetékes bizottság a 2021.11.15-én megállapította, hogy a szóban forgó ingatlanrészesedések cseréje közvetlen megállapodás útján Zenta község érdekében áll, és ezzel megoldásra kerültek a tisztázatlan vagyoni viszonyok a 38-as tömböt illetően. Eszerint Zenta község egyedül a szóban forgó ingatlanrész beszerzésével közvetlen megállapodás útján teremthet jobb feltételeket a jogai és kötelezettségei hatékonyabb gyakorlására (azaz feltételek teremtése a valós vagyoni jogi

állapot bejegyzésére a nyilvános könyvekbe, amelyek faktikusan már évtizedek óta fennállnak). Ezen tények alapján megállapítható, hogy fennállnak 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.) 30. szakasza 1. bekezdésének 1. pontja szerinti körülmények.

A fent előterjesztettek alapján, Zenta község köztulajdonába ingatlanrész beszerzése eljárásának közvetlen megállapodás által, csere útján lefolytatásában illetékes bizottság a 2021.11.15-én tartott ülésén meghozta az alábbi

## V É G Z É S T

JAVASOLJUK Zenta Község Képviselő-testületének Zenta község köztulajdonába az ingatlanrészesedés beszerzését közvetlen megállapodás útján csere által Iván János és Iván Eszter természetes személyekkel, éspegi:

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 felosztása 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 felosztása 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.

ÜGYSZINTÉN JAVASOLJUK Zenta Község Képviselő-testületének, hogy a felsorolt építési telkeken a tulajdonjogot oly módon cseréljék, hogy megállapításra kerüljön a magánszerzők kötelezettsége, hogy hozzáfizessék az ingatlanrészesedés piaci értékének különbözetét, amely cserére kerül, éspegi a szerződés megkötésétől számított 20 napon belül 5,79 euró dinárellenértékében a Szerb Nemzeti Banknak a hozzáfizetés napján érvényes középárfolyama szerint és hatalmazzák meg Zenta község polgármesterét, hogy a Községi Vagyonjogi Ügyészség előzetesen beszerzett véleményét követően kösse meg a csereszerződést a szóban forgó ingatlanokra, valamint eszközöljön minden szükséges cselekményt a jelen rendelet lefolytatásával kapcsolatban.

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

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**

**Szabó Dékány Zsófia s. k.**

**Zenta község**

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

**Szám: 46-18/2021-I**

**Kelt: 2021. november 29-én**

**Z e n t a**