A tervezésről és építésről szóló törvény 99. szakasza (Az SZK Hivatalos Közlönye, 72/2009.,81/2009., 64/2010. – SZK AB-határozat, 24/2011., 121/2012., 42/2013. – SZK AB-határozat, 50/2013.– SZK AB-határozat, 98/2013. – SZK AB-határozat, 132/2014., 145/2014., 83/2018., 31/2019.,37/2019. – másik törvény, 9/2020., 52/2021., 62/2023., 91/2025. és 80/2026 szám) és Az építési telekről szólóhatározat 18. szakasza (Topolya Község Hivatalos Lapja, 38.2/2023. szám) alapján, a Községi Elnök 02-5/2024-V. számú, 2024. 01. 29-én és 2024. 10. 14-én kelt végzésében megalakult Telekbizottság 002365745 2026 08332 002 000 000 001 számú, 2026. 11. 06-án kelt javaslata nyomán, Topolya Községi Tanácsa 2026. november 12-én meghozta az alábbi:

HATÁROZATOT NYILVÁNOS HIRDETÉS KIÍRÁSÁRÓL A TOPOLYA KÖZSÉG KÖZTULAJDONÁBAN LÉVŐ ÉPÍTÉSI TELEK ELIDEGENÍTÉSÉRE (ELADÁSÁRA) VONATKOZÓ AJÁNLATOK BEGYŰJTÉSÉRE, ÉPÍTÉSI CÉLOKKAL

1. **Az elidegenítés (eladás) tárgyát** a Topolya község, Tito marsall utca 30. sz., köztulajdonában lévő építési telek képezi, amelyet bejegyeztek a Köztársasági Geodéziai Intézet Topolyai Ingatlankataszteri Szolgálatánál **Bajsa k.k. 2731. számú ingatlanlapjába az 1108. hrsz. kataszteri telekrészen**, Štefánik utca, 2. osztályú szántóföld, földterület építési területen, 1.201 m^2 területen és **1109. hrsz kataszteri telekrész**, Štefánik utca, 2.osztályú nádas-mocsár, földterület építési területen, 472 m^2 területen, **1.673 m^2 összterületen**.
   A tárgyalt parcella esetében az építési feltételeket és szabályokat Topolya község 350-16/2015-V számú, 2015. 09. 03-i területrendezési terve (Topolya Község Hivatalos Lapja, 20/2015. szám) határozza meg. A Bajsa kataszteri község 1108. helyrajzi számú kataszteri parcelláját északkeleti oldalról a Bajsa k.k. 2129 és 1106 h.sz. kataszteri parcellája, északnyugati oldalról a Bajsa k.k. 1103/1 h.sz. parcellája, délkeleti oldalról a Bajsa k.k. 1107 h.sz. kataszteri parcellája, délnyugati oldalról pedig a Bajsa k.k. 1111 h.sz. kataszteri parcellái határolják.
   A 1109. számú, bajsai kataszteri községben található kataszteri parcella minden oldalról a 1108. számú kataszteri parcellával határos, míg északkeleti oldalán, kisebb részben, a 2129. számú, bajsai kataszteri községben található kataszteri parcellával is határos.
   A jelenlegi helyzet szerint a tárgyalt telekrész földterület építési területen, kiépített objektum nélkül.
   Az említett parcellák közvetlen közúti kapcsolattal nem rendelkeznek, azonban kivételes esetekben, az építési telek gépjárművel történő megközelítése másik telken keresztül (közös használatú behajtóként) is biztosítható, amelynek minimális szélessége 2,5 m, feltéve, hogy a közlekedőfelület legtávolabbi pontja az épület kontúrjától legfeljebb 25 m távolságra van. Amennyiben ez a feltétel nem teljesül, a közös használatú behajtó minimális szélessége 3,50 m.
2. **A kataszteri telekrész rendeltetése**
   Bajsa településnek a Területrendezési tervből készült sematikus ábrázolása szerint a kérdéses telek rendeltetése a meglévő lakóövezet.
3. **A rendezettségről – a kommunális felszereltség szintjéről szóló adatok**
   A parcellák beépítetlenek, kommunális szempontból nem felszereltek, lehetőség van a nyilvános infrastruktúrára való rákapcsolódásra
4. **Építési feltételek**

4.1. A lakóövezet építési és rendezési szabályai

A lakóövezetben fő létesítményként az alábbiak engedélyezettek: családi és többcsaládos lakóházak, üzleti (kereskedelem, kézművesség, vendéglátóipar, üzlethelyiségek, gazdasági és az övezet jellemzőinek megfelelő egyéb létesítmények), termelői és vallási létesítmények, valamint ezek kombinációja.

Lakóövezetben alapvető rendeltetésként építhető:

- családi lakóházak (legfeljebb két lakóegység),
- lakó-üzleti és üzleti-lakó épületek (vegyes lakhatás),
- egyéb létesítményként a telken engedélyezettek: garázsok, kamrák, nyári konyhák, előtetők, istállók, baromfiketrecek, legelők, trágyatárolók, füstölők, aszalók, magtárak, beállók gépek és járművek számára, raktárépületek, élelmiszer raktárak és állatok etetésére szolgáló létesítmények, vízálló beton emésztőgödrök, kutak, kerítések, trafóállomások és egyebek.

A lakóövezetben engedélyezhető üzleti tevékenységek az alábbi területeket ölelik fel: kiskereskedelem, kézművesség, vendéglátóipar és szolgáltatói tevékenységek, valamint oktatási, egészségügyi, szociális védelmi, művelődési, sport-, szabadidős és kommunális tevékenységek.

Lakóövezetben a kisüzemi termelési tevékenység a környezetvédelmi feltételek biztosításával engedélyezhető, lakóövezetben viszont nem engedélyezett nagyobb kapacitású termelői és raktárlétesítmények építése, sem olyan tevékenység végzése, amely zajjal, káros gázokkal, sugárzással, túlzott zajjal, fokozott forgalommal vagy egyéb módon veszélyezteti a lakhatás minőségét.

- az épületek szabadon állókként, folyamatos sorban, megszakított sorban és félátriumként építhetők

A lakó és üzleti létesítmények megengedett szintezettsége legfeljebb Fsz + 1 + Tt; a termelői létesítmények szintezettsége legfeljebb Fsz + 1; a gazdasági és melléképületeké legfeljebb Fsz, de engedélyezett pince építése, ha adottak hozzá a feltételek.

A tetőtéri lakóterének térdfala legfeljebb 1,6 m a tetőtér padlójától a tető töréspontjáig

Az építési telek engedélyezett kihasználtsági foka legfeljebb 40%, a beépítettségi mutató pedig legfeljebb 1,0 (legfeljebb 0,60, zóna a központi zónán kívül).

A szabadon álló, családi típusú lakóháznak legalább 4,0 méterre kell állnia a többi létesítménytől, a mezőgazdasági típusú telkeken pedig 5,0 méterre; az istállónak legalább 15,0 méterre kell állnia a lakó vagy üzleti létesítménytől; a gazdasági épületek egymás közötti távolsága (azonos telken) lehet 0 m, ha teljesülnek a tűzvédelmi feltételek, vagyis a magasabb létesítmény magasságának legalább fele; a trágyatárolónak legalább 25,0 méterre kell állnia bármilyen lakó, üzleti vagy termelői létesítménytől és kúttól; a trágyatárolót a szomszédos telek határától legalább egy méterre kell építeni, azzal a feltétellel, hogy a szélső fala 1,0 m magas (hogy ne ömöljön ki), anyaga pedig vízálló kell, hogy legyen.

Az építési telken biztosítani kell a parkolást minden jármű számára, egy lakás egy parkolóhely – legalább egy parkolóhely 70 m^2-es üzleti/termelői területre, vagyis a tevékenységet szabályozó hatályos jogszabályokkal összhangban

A telek funkcionális és esztétikus kerítéssel keríthető be, melynek magassága legfeljebb 1,4 m lehet; a szabályozási vonalon lévő kerítéseknek, amikor az építményeket a telek mélységébe helyezik, áttetszőnek (átlátszónak) vagy kombináltnak kell lenniük; telkek közötti kerítések lehetnek teli, átlátszó vagy élő zöld kerítések, legfeljebb 1,4 m magasak.

Azoknak a létesítményeknek, melyek esetében nincs lehetőség a települési csatornahálózatra való csatlakozásra, műszakilag kifogástalan, kétrészes és szivárgásmentes emésztőgödörrel kell rendelkezniük. Az emésztőgödröknek (szivárgásmentes) legalább 3,00 méterre kell állniuk a létesítménytől és a mezsgyétől, s legalább 15 méterre az ásott kutaktól.

A gazdasági létesítményeknek rendelkezniük kell a hígtrágya felfogására és összegyűjtésére alkalmas létesítményekkel, valamint trágyatárolóval. A trágyatárolót és az udvari illemhelyet kemény anyaggal kell befalazni; az udvar gazdasági részében kell elhelyezkedniük, a lakóépülettől legalább 15,0 méterre, az ásott kutaktól pedig legalább 25 méterre.

A csapadékvizet a tetőről a saját telekre kell elvezetni, vagy a csapadékvízelvezető-csatornába vagy az utcai csatornába. A csapadékvízelvezető-csatorna a tulajdonos telkén nem épülhet a szomszédosmezsgye mellett 1 méternél közelebb + a csatorna mélysége

Az építési szabályokat részletesen leírja a fent említett Terv.

5. Az építési telek rendeltetési céljának való átadási határideje a munkálatok bejelentésének napjától számítódik, A tervezésről és építésről szóló törvény 140. és 148. szakaszával (Az SZK Hivatalos Közlönye, 72/2009., 81/2009., 64/2010. – SZK AB-határozat, 24/2011., 121/2012., 42/2013. – SZK AB-határozat, 50/2013. - SZK AB-határozat, 98/2013. - SZK AB-határozat, 132/2014., 145/2014., 83/2018.,31/2019., 37/2019. – másik törvény, 9/2020., 52/2021., 62/2023., 91/2025 és 80/2026 szám) összhangban, azzal, hogy a vevő a szerződéskötés napjától számított egy (1) éven belül köteles beszerezni az építési engedélyt, illetve hat (6) hónapon belül köteles beszerezni a munkálatok kivitelezésére vonatkozó jóváhagyást, a törvénnyel összhangban.

6. Az építési telek elidegenítésének kezdőára az ajánlatok begyűjtési folyamatában **434.470,00 dinár**.
Az ajánlatgyűjtési folyamatban részt vevő személyek kötelesek egy letétet befizetni a részvételért, amely **a földterület kezdőárának 20%-át teszi ki**, ami **86.894,00 dinár**, mégpedig Topolya községletéti számlájára, melynek száma: **840-311804-87, minta: 97, hivatkozási szám: 92-206-08331**, amit a Szerb Köztársaság Pénzügyminisztériuma Kincstári Igazgatóságának szabadkai fiókintézeténél vezetnek.
A letétet az ajánlattevőn kívül más személy nem fizetheti be, és az ilyen kifizetett letéttel rendelkező ajánlatot szabálytalannak kell tekinteni.

7. A legkedvezőbb ajánlatot tevő személy esetében a befizetett letétet beleszámolják a földterület árába, és levonják az ajánlatok nyilvános felnyitásának eljárása során elért értékből. A többi ajánlattevőnek,

akik nem szerezték meg a föld felvásárlási jogát, a befizetett letétet a nyilvános ajánlatnyitástól számított 8 (nyolc) napon belül visszafizetik.

Az ajánlattevők kötelesek az ajánlat űrlapján feltüntetni a pontos számlaszámukat, s a bankjuk nevét, a letét visszatérítése végett. A bérbeadó nem vállal felelősséget a letét visszatérítésének pontosságáért, amennyiben az ajánlattevő számlaszáma és bankjának neve hiányos vagy pontatlan.

8. Az építési telek elidegenítési folyamatában való részvételre minden érdekelt jogi és természetes személy jogosult, aki befizette a letétet, s időben benyújtja a megfelelő írásbeli ajánlatot.

Nem tehet ajánlatot a Telekbizottság elnöke és egyik tagja sem, ahogy Topolya község tisztségviselője, kinevezett vagy hivatalba helyezett személy és hozzátartozóik sem.

9. A nyilvános hirdetés 30 napig érvényes, az ajánlatok benyújtási határideje pedig **2026. 12.14 -e,12.00 óra.**

Az ajánlatokat a Telekbizottsághoz kell benyújtani, Topolya Községi Közigazgatási Hivatala iktatójában, vagy postán elküldeni a 24300 Topolya, Tito marsall utca 30. címre

Időben beérkezőnek tekintenek minden ajánlatot, amelyet az említett határidőig eljuttatnak az iktatóba. Az ajánlat hiányos, ha nem tartalmaz mindent, ami elő van írva, ha nem mellékelnek minden iratot, ahogy a nyilvános hirdetés előirányozza.

A határidőn túl beérkező és hiányos ajánlatokat a Bizottság elveti, és nem veszi figyelembe.

10. Az ajánlatokat zárt borítékban kell benyújtani a következő jelöléssel:

az elülső oldalon:

AJÁNLAT A NYILVÁNOS HIRDETÉSRE – NEM FELBONTANDÓ

Helyrajzi szám _____

a hátsó oldalon:

Az ajánlattevő vezeték- és utóneve/elnevezése, valamint a címe/telefonszáma

11. Az ajánlatnak tartalmaznia kell a következőket:

- **Jogi személyek esetében:** cégnév és székhely, törzsszám, adóazonosító jel, a képviseletre felhatalmazott személy neve és telefonszáma, mindez a felhatalmazott személy aláírásával és pecsétjével hitelesítve.

  Az ajánlathoz mellékelni kell az alábbi dokumentumok eredetijét vagy hitelesített fénymásolatát:

  az illetékes szerv (APR) gazdasági nyilvántartási kivonata, a hirdetés megjelenésétől számított egy hónapnál nem régebbi,

  igazolás az adóazonosító jelről (PIB).
- **Természetes személyek esetében:** vezeték- és utónév, cím, személyi szám, a személyi igazolvány száma, telefonszám, s alá kell írni.

  Az ajánlathoz mellékelni kell a személyi igazolvány fénymásolatát, illetve kivonatát.
- **A vállalkozók esetében:** vezeték- és utónév, személyi szám, cégnév és székhely, törzsszám, adóazonosító jel, aláírva és lepecsételve.

Az ajánlathoz mellékelni kell a személyi igazolvány fénymásolatát, illetve kivonatát, valamint azalábbi dokumentumok eredetijét vagy hitelesített fénymásolatát:

az illetékes szerv (APR) gazdasági nyilvántartási kivonata, a hirdetés megjelenésétől számított egy hónapnál nem régebbi,

igazolás az adóazonosító jelről (PIB).

Az ajánlat mellé a résztvevők, a fentieken kívül, kötelesek csatolni a következőket:

- A letét befizetéséről szóló bizonyíték,
- nyilatkozat a nyilvános hirdetés feltételeinek elfogadásáról
- azoknak a résztvevőknek, akik székhellyel, illetve lakhellyel rendelkeznek Topolya község területén, az arról szóló bizonyíték is, hogy rendezték adókötelezettségüket helyi közbevételek címén, ezt Topolya Községi Közigazgatási Hivatalának Közbevételeket Megállapító és Megfizettető Osztálya adja ki.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell azon kataszteri parcella minden adatát, amelyre vonatkozik, valamint az ajánlott árat, amely azonos a nyilvános hirdetésben megállapított kezdőárral vagy magasabb annál.

Az ajánlatok nyilvános felbontásán részt kell vennie az ajánlattevőnek, illetve törvényes képviselőjének vagy meghatalmazott képviselőjének. mennyiben az ajánlattevőt meghatalmazott képviseli, a meghatalmazásnak speciálisnak és az illetékes szerv, vagyis közjegyző által hitelesítettnek kell lennie. Amennyiben az időben érkezett és hiánytalan ajánlat benyújtója nem vesz részt az ajánlatnyitáson, úgy minősül, hogy elállt az ajánlattól.

Az ajánlatnyitási eljárás lefolytatásának feltételei akkor is teljesülnek, ha csak egy személy vesz részt rajta, s ebben az esetben a köztulajdonban lévő építési telket el lehet adni, feltéve, hogy a résztvevő a legalább a kezdőárat megajánlotta, s elfogadta a hirdetésben szereplő összes feltételt.

Amennyiben az ajánlatgyűjtési eljárás résztvevője, akik a legmagasabb összeget ajánlotta, eláll az ajánlatától azt követően, hogy a Bizottság megállapította a legkedvezőbb ajánlattevő személyét, de még az építési telek elidegenítéséről szóló végzés meghozatal előtt, a nyilvános hirdetés eljárását megismétlik, a résztvevő pedig nem formálhat jogot a befizetett letét visszatérítésére.

12. Az ajánlatok nyilvános felbontását **2026. december 15-én (kedden), 15.00 órai** kezdettel tartjuk Topolya Községi Képviselő-testületének Kistermében, Topolyán, a Tito marsall utca 30. sz. alatt, a Telekbizottság és az érdekelt ajánlattevők jelenlétében.

A köztulajdonban lévő építési telkek ajánlatok begyűjtése általi elidegenítési eljárását a Topolya községi elnöke 02-5/2024-V. számú, 2024. 01. 29-én kelt végzése által kinevezett Telek bizottság folytatja le, amely jegyzőkönyvet vezet a munkájáról, s a jegyzőkönyvet a jelenlévő ajánlattevőknek azonnal az eljárás lezárultával átadja, a többi ajánlattevőnek pedig 3 (három) napon belül.

Amennyiben az ajánlatok nyilvános felbontása során megállapítják, hogy két vagy több ajánlat ugyanakkora összeget tartalmaz, az ajánlattevőket szóban értesítik arról, hogy a felszólítás átvételének napjától számított 3 (három) napos határidőn belül küldjenek lezárt borítékban új írásos ajánlatot, amelyben magasabb árat kínálnak az előző ajánlathoz képest.

Az újonnan beérkezett ajánlatokat a jelen pont 2. bekezdésében foglalt határidő lejártától számított 3 (három) napon belül felbontják, amiről az ajánlattevőket írásban értesítik.

Amennyiben a felszólított ajánlattevők 3 (három) napos határidőn belül nem küldenek új ajánlatot, illetve, ha az ajánlattevők új ajánlatában ugyanakkora összeg szerepel, a bizottság fenntartja a jogot, hogy szabad belátása szerint válassza meg a legkedvezőbb ajánlatot tevő személyt.

13. A nyilvános ajánlatnyitási lezárultával Topolya Községi Tanácsa, a Telekbizottság javaslatára, meghozza a végzést a köztulajdonban lévő építési telek elidegenítéséről (a továbbiakban: végzés). A végzést megküldik minden ajánlattevőnek

Az a személy, akinek az építési telket elidegenítik, köteles a végzés kézbesítésének napjától és a teljes ár befizetésétől számított 30 (harminc) napon belül megkötni a köztulajdonban lévő építési telek elidegenítéséről szóló szerződést (a továbbiakban: szerződés), amellyel szabályozzák az egymásközti viszonyokat, a törvényi előírásokkal és az építési telekről szóló határozattal összhangban.

Amennyiben a legkedvezőbb ajánlatot tevő kiválasztott személy az ajánlatok begyűjtési folyamatának lezárulta után eláll az ajánlattól, vagyis nem köt szerződést, elveszíti a jogot a befizetett letét visszatérítésére.

A nyilvános ajánlatnyitási eljárás azon résztvevője, aki úgy véli, hogy az építési telket a törvény, illetve az építési telekről szóló határozat rendelkezéseivel ellentétesen idegenítették el, s ily módon sérültek a jogai, keresetet nyújthat be az illetékes bíróságnál az elidegenítési szerződés megsemmisítésére, a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított nyolc (8) napon belül, de legkésőbb a szerződéskötés napjától számított 30 napos határidőn belül.

14. Az az ajánlattevő, akinek az ajánlatát elfogadják (vevő), az építési telekért felajánlott (megállapított) árat egy összegben, a szerződéskötést követő hét (7) napon belül köteles kifizetni

15. Az adóköltségeket és a szerződés hitelesítésének, az abszolút jogok átruházása utáni adó, valamint az illetékek és térítmények költségeit az illetékes állami szervek felé a nyertes ajánlattevő (vevő) állja, aki szerződést köt a köztulajdonban lévő építési telek elidegenítéséről.

16. A köztulajdonban lévő építési telek elidegenítésére vonatkozó nyilvános hirdetés kiírásáról szóló határozat megjelenik Topolya Község Hivatalos Lapjában, valamint Topolya község hivatalos honlapján, www.btopola.org.rs.

17. A nyilvános hirdetéssel kapcsolatos információk a Telekbizottságtól kaphatók, minden munkanapon 10.00 és 12.00 óra között, a 024/715-310-es telefonszámon, a 119-es melléken.

SZERB KÖZTÁRSASÁG
TOPOLYA KÖZSÉG
Községi Tanács
Szám: 002365745 2026 08332 003 000 000 001 01
Kelt: 2026.11.
Topolya

SZATMÁRI ADRIÁN, s.k.
A KÖZSÉGI TANÁCS
ELNÖKE