

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. és 91/2025. szám) és Az építési telekről szóló határozat 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 000614831 2026 08332 004 008 364 013 számú, 2026. 03. 12-én kelt javaslata nyomán, Topolya Községi Tanácsa 2026. március 25-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 **Topolya-város k.k. 4696. számú ingatlanlapjába a 432. hrsz. kataszteri telekrészen**, Zsáki József utca, egyéb mesterséges terméketlen földterület, városi építési telek, 712 m² összterületen.

A tárgyalta parcella esetében az építési feltételeket és szabályokat **Topolya település Általános Szabályozási Terve (Topolya Község Hivatalos Lapja, 1.1/2024. szám)** határozza meg. A Topolya-város k.k. 432. sz. telkét északról Topolya-város k.k. 433. helyrajzi számú kataszteri telekrésze, keletről Topolya-város k.k. 7351. helyrajzi számú kataszteri telekrésze (Zsáki József utca), délről Topolya-város k.k. 431. helyrajzi számú kataszteri telekrésze, nyugatról pedig a 462/2 helyrajzi számú kataszteri telekrész határolja, melyek Topolya-város k.k területén található.

A jelenlegi helyzet szerint a tárgyalta telekrész földterület építési területen, kiépített objektum nélkül.

2. **A kataszteri telekrész rendeltetése**

A tárgyalta telek Topolya település építési területén helyezkedik el, az 53-as blokkban, s családi lakhatásra szánt.

3. **A rendezettségéről – a kommunális felszereltség szintjéről szóló adatok**

A telek beépítetlen, kommunális szempontból nem felszerelt, lehetőség van a nyilvános infrastruktúrára való csatlakozásra.

4. **Építési feltételek**

- 4.1. **A lakóövezet építési és rendezési szabályai**

A családi lakhatásra szánt építési telken főépületként lakó-, lakó-üzleti (a lakó és az üzleti rendeltetés az épületben nincs feltételhez kötve; a lakó-üzleti épületben az üzlethelyiség kizárólag a földszintre tervezhető) és üzleti épület építhető, olyan tevékenység végzésére, amely nem veszélyezteti a lakhatást és biztosítottak a környezetvédelmi feltételek.

A főépület szabadon állóként, ikerházként, megszakított sorban és folyamatos sorban építhetők.

Ugyanazon az építési telken, a főépület mellett, építhető még:

- másik lakó-, lakó-üzleti vagy üzleti épület azzal a feltétellel, hogy a jelen Tervben a családi lakhatásra szánt területek esetében előírt városrendezési feltételek teljesülnek, s mindkét épület megközelíthető a közforgalmú területről;
- melléképületek: nyári konyhák, kamrák, előtetők, kerti árnyékolók, medence, sport- és szabadidőpálya, kazánház, kút, emésztőgödör (átmeneti megoldás a városi szennyvízhálózatra való csatlakozásig), kerítés, stb.;

- gazdasági épületek (állattenyésztésre használt épületek) és egyéb létesítmények az állattenyésztéshez (állatkifutók, beton kifutók a trágya tárolására, trágyalétárolók), A háziállatok tartásának és védelmének feltételeiről szóló határozattal összhangban, takarmánytárolók (raktárak koncentrált takarmány tárolására), mezőgazdasági termények tárolására szolgáló létesítmények (magtárak és górék), létesítmények gépek és járművek számára, aszalók és füstölők; a kihasználtság előírt maximális fokáig.

A családi lakhatásra szánt építési telken egy főépület és egy másik épület (lakó-, lakó-üzleti vagy üzleti épület) építése engedélyezett. A családi lakhatásra szánt építési telken több melléképület és gazdasági épület építése engedélyezett azzal, hogy teljesíteni kell a jelen Tervben meghatározott egyéb feltételeket.

Nem engedélyezett termelői és raktár létesítmények építése (kivéve bizonyos kisipari létesítmények), sem olyan tevékenység végzése, amely zajjal, káros gázokkal, sugárzással, fokozott forgalommal vagy egyéb módon veszélyeztetheti a lakhatás minőségét (mint például: öntödék, hulladéktárolók, malmok, takarmánykeverők, silók és hasonlók).

A családi lakhatásra szánt területeken csak olyan üzleti létesítmények építése engedélyezett, amelyek esetében a családi lakhatásra szánt területek építési szabályait alkalmazzák. A családi lakhatásra szánt területeken más összeegyeztethető rendeltetés építésére és rendezésére is lehetőség van: közszolgálatok (hivatal és közigazgatás, egészségvédelem, szociális védelem, oktatás, művelődés, testnevelés és kommunális tevékenység), vallási létesítmények, sport- és szabadidős létesítmények, kommunális területek és tartalmak (piacok és temetők) és zöldterületek.

Családi lakhatásra szánt területen lakó-üzleti és üzleti épületek keretében engedélyezhető vállalkozói tevékenység a kiskereskedelmi, a vendéglátó- és szolgáltatóipari tevékenység, valamint a kisebb kapacitású termelő és szolgáltató kisipari tevékenység, ha nem veszélyezteti a lakhatást, és ha biztosítottak a környezetvédelmi feltételek.

A kisebb kapacitású szolgáltató és termelő kisipari tevékenység a számviteli törvény szerint a mikro jogi személyek körébe tartozó tevékenység.

Ebben a zónában nem engedélyezett nagykereskedelmi, termelői és raktározási tevékenység, sem olyan tevékenység végzése, amely zajjal, káros gázokkal, sugárzással, fokozott forgalommal vagy egyéb módon veszélyeztetheti a lakhatás minőségét (mint például: öntödék, hulladéktárolók, malmok, takarmánykeverők, silók és hasonlók).

Ha a családi lakhatásra szánt terület keretében lévő építési telket csak üzleti célra szánják, kötelezően el kell készíteni a városrendezési projektet a helyszín városrendezési-építészeti kidolgozásához, illetve kötelező városrendezési projekt elkészítése olyan tervezett üzleti komplexum és meglévő üzleti komplexum esetében, ahol új építést vagy hozzáépítést terveznek, ami hatással lehet a komplexum felépítésére, a családi lakhatásra szánt területekre vonatkozó építési szabályok alkalmazásával.

A létesítmények tevékenységükkel nem veszélyeztethetik a környezetet, valamint a zóna elsődleges rendeltetését – a lakhatást. A környezeti hatástanulmányról szóló törvény, valamint a kötelező hatástanulmány igénylő projektek listájának és azon projektek, amelyek esetében kérhető környezeti hatástanulmány, listájának megállapításáról szóló rendelet rendelkezéseivel összhangban, a beruházók kötelesek az illetékes szervhez fordulni, mielőtt beadnák a II. listán szereplő létesítmény építésének jóváhagyására vonatkozó kérelmet. Az illetékes szerv dönti el, hogy szükség van-e környezeti hatástanulmányra, illetve végzést az elkészítésének szükségességéről vagy az elkészítése alóli mentesülésről.

A családi lakhatásra szánt építési telek kialakításának feltételei a következők:

- szabadon álló épületnél a telek minimális homlokszélessége 10,0 m, a telek minimális területe 300,0 m²;
- ikerháznál a telek minimális homlokszélessége 16,0 m (2 x 8,0 m), minimális területe 400,0 m² (2 x 200,0 m²);
- egy (megszakított és folyamatos) sorban lévő objektum esetén a telek minimális homlokszélessége 8,0 m, a telek minimális mérete 200,0 m².
- a telek kihasználtsági indexe legfeljebb 40%; a telek teljes területének minimum 30%-a zöldfelület.

Az építési szabályokat részletesen leírja a fent említett, Topolya település Általános Szabályozási Terve.

5. Az építési terület 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. és 91/2025. szám) összhangban, azzal, hogy a vevő a szerződéskötést követő egy (1) éven belül köteles megszerezni az építési engedélyt, illetve köteles hat (6) hónapon belül megszerezni a munkálatok kivitelezésére vonatkozó jóváhagyást, a törvénnyel összhangban.
6. Az építési telek elidegenítésének kezdőára az ajánlatok begyűjtési folyamatában **446.196,00 dinár**. Az ajánlatgyűjtési folyamatban részt vevő személyek kötelesek egy letétet befizetni a részvételért, amely a földterület **kezdőárának 20%-át teszi ki**, ami **89.239,20** dinár, mégpedig Topolya község letéti 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. április 24-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 előíranyozza.
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
A kataszteri parcella száma _____
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 képviselőre 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 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).

Az ajánlat mellé a résztvevők, a fentiekén 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 a helyszín, vagyis azon kataszteri parcellák adatait, amelyekre vonatkozik, valamint az ajánlott árat, amely azonos a nyilvános hirdetésben megállapított kezdőárral vagy magasabb annál.

Az ajánlatok nyilvános felbontásán részt kell vennie az ajánlattevőknek, illetve törvényes képviselőjének vagy meghatalmazott képviselőjének. Amennyiben az ajánlattevőt meghatalmazott képviseli, a meghatalmazásnak speciálisnak és az illetékes szerv, vagyis jegyző 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. április 29-én (szerdán), 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 Telekbizottság 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 számított 30 (harminc) napon belül megkötni a köztulajdonban lévő építési telek elidegenítéséről szóló szerződést (a továbbiakban: szerződés), amellyel szabályozzák az egymásközi 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 adókötségeket 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: 000614831 2026 08332 004 008 364 013
Kelt: 2026. 03. 25-én
Topolya

Szatmári Adrián, s.k.
a Községi Tanács elnöke