



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ БАЧКА ТОПОЛА

TOPOLYA KÖZSÉG

HIVATALOS LAPJA

Број 15 – Година LVIII
09. јул 2026. г., Бачка Топола

LVIII. évfolyam – 15. szám
Topolya, 2026. július 09.

137.

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 004940189 2025 08332 003 000 000 001-2 számú, 2026. 06. 30-án kelt javaslata nyomán, Topolya Községi Tanácsa 2026. július 09-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 1119. hrsz. kataszteri telekrészen**, Štefánik utca, 2. osztályú gyümölcsös, földterület építési területen, 454 m² területen, **1117/2. hrsz kataszteri telekrész**, Štefánik utca, 2.osztályú gyümölcsös, földterület építési területen, 1320 m² területen, **1774 m² összterületen**.

A tárgyalta 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 k.k. található 1119 hrsz kataszteri parcella északkeleti oldalán a Bajsa k.k. 1117/2 hrsz kataszteri parcellájával, délkeleti oldalán a Bajsa k.k. 1118 hrsz kataszteri parcellájával, délnyugati oldalán a Bajsa k.k. 1122/1 és 1122/2 hrsz kataszteri parcelláival, északnyugati oldalán pedig a Bajsa k.k. 1120 hrsz kataszteri parcellájával határos. A Bajsa k.k. található 1117/2 hrsz kataszteri parcella északkeleti oldalán a Bajsa k.k. 1114 hrsz kataszteri parcellájával, délkeleti oldalán a Bajsa k.k. 1117/1 hrsz kataszteri parcellájával, délnyugati oldalán a Bajsa k.k. 1118, 1119 és 1120 hrsz kataszteri parcelláival, északnyugati oldalán pedig a Bajsa k.k. 1097/2 és 1095/2 hrsz kataszteri parcelláival határos.

A jelenlegi helyzet szerint a tárgyalta 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 leg távolabbi 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 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 lakóövezetben fő létesítményként az alábbiak engedélyezettek: családi és többcsaládok 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, baromfifeketrecek, legelők, trágyatárolók, füstölők, aszalók, magtárak, beállók gépek és járművek számára, raktárépületek, élelmiszer raktárak és állatok etetésére szolgáló létesítmények, vízálló beton emésztőgödörök, 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 állóként, folyamatos sorban, megszakított sorban és félatriumként 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 térfala 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 m²-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 (átlátszóknak) vagy kombinálnak 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 emésztőgödörnek (szivárgásmentes) legalább 3,00 méterre kell állniuk a létesítménytől és a mezsgyétől, s legalább 15 méterre az ástott 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 ástott kutaktól pedig legalább 25 méterre.

A csapadékvizet a tetőről a saját telekre kell elvezetni, vagy a csapadékvízvezető-csatornába vagy az utcai csatornába. A csapadékvízvezető-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 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. – SZKAB-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 457.808,00 dinár.

Az ajánlatgyűjtési folyamatban részt vevő személyek kötelesek egy letétet befizetni a részvételért, amely a földterület kezdőárának 20%-át teszi ki, ami 91.562,00 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. augusztus 10-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 előlő oldalón:

AJÁNLAT A NYILVÁNOS HIRDETÉSRE – NEM FELBONTANDÓ

A kataszteri telek helyrajzi száma _____

a hátsó oldalón:

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 Megfizető 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 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. augusztus 11-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 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 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 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: 00 004940189 2025 08332 003 000 000 001-2

Kelt: 2026.07.09.

Topolya

SZATMÁRI ADRIÁN, s.k..
A KÖZSÉGI TANÁCS ELNÖKE

138.

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 000774639 2026 08332 002 000 000 001-2 számú, 2026. 06. 30-án kelt javaslata nyomán, Topolya Községi Tanácsa 2026. július 09-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., köztulajdonban lévő építési telek képezi, amelyet bejegyezték a Köztársasági Geodéziai Intézet Topolyai Ingatlankataszteri Szolgálatánál **Bajsa k.k. 2731. számú ingatlanlapjába az 1077/2. hrsz. kataszteri telekrészen**, Szlovák utca, 1. osztályú szántó, földterület építési területen, **837 m² területen**.
A tárgyalta 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 1077/2 helyrajzi számú kataszteri parcelláját keleti oldalról a Bajsa k.k. 1077/1 h.sz. kataszteri parcellája, déli oldalról a Bajsa k.k. 2175 h.sz. parcellája (Szlovák utca), nyugati oldalról a Bajsa k.k. 2128 h.sz. kataszteri parcellája (csatorna), északi oldalról pedig a Bajsa k.k. 1078/2 és 1078/1 h.sz. kataszteri parcellái határolják.
A jelenlegi helyzet szerint a tárgyalta telekrész földterület építési területen, kiépített objektum nélkül.
2. **A kataszteri telekrész rendeltetése**
Bajsa településnek a Területrendezési tervből készült sematikus ábrázolása szerint a kérdéses telek rendeltetése a meglévő lakóövezet.
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 lakóövezetben fő létesítményként az alábbiak engedélyezettek: családi és többcsaládós 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 állóként, folyamatos sorban, megszakított sorban és félátriumként építhetők

A lakó és üzleti létesítmények megengedett szintezettsége legfeljebb $Fsz + 1 + T_t$; 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 térfala legfeljebb 1,6 m a tetőtér padlójától a tető törespontjáig

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 m²-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 (átlátszóknak) vagy kombinálnak 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 ástott 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 ástott kutaktól pedig legalább 25 méterre.

A csapadékvizet a tetőről a saját telekre kell elvezetni, vagy a csapadékvízvezető-csatornába vagy az utcai csatornába. A csapadékvízvezető-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 terület rendeltetési céljának való átadási határideje a munkálatok bejelentésének napjától számítható, 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. – SZKAB-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 214.237,00 dinár. Az ajánlatgyűjtési folyamatban részt vevő személyek kötelesek egy letétet befizetni a részvételért, amely a földterület kezdőárának 20%-át teszi ki, ami 42.847,00 dinár, mégpedig Topolya

községletési 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 tisztviselője, kinevezett vagy hivatalba helyezett személy és hozzátartozói sem.

9. A nyilvános hirdetés 30 napig érvényes, az ajánlatok benyújtási határideje pedig **2026. augusztus 10-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 előlő oldalán:

AJÁNLAT A NYILVÁNOS HIRDETÉSRE – NEM FELBONTANDÓ

A kataszteri telek helyrajzi száma _____

a hátsó oldalán:

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 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 fentiekben 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 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. augusztus 14-én (pénteken), 14.30 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 telek 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 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 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: 000774639 2026 08332 002 000 000 001-3

Kelt: 2026.07.09.

Topolya

SZATMÁRI ADRIÁN, s.k..
A KÖZSÉGI TANÁCS ELNÖKE

139.

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 000774639 2026 08332 002 000 000 001-2 számú, 2026. 06. 30-án kelt javaslata nyomán, Topolya Községi Tanácsa 2026. július 09-én meghozta az alábbi:

HATÁROZAT A TOPOLYA KÖZSÉG KÖZTULAJDONÁBAN LÉVŐ ÉPÍTÉSI TELEK ÉPÍTÉSI CÉLBÓL TÖRTÉNŐ ELIDEGENÍTÉSÉRE (ELADÁSÁRA) IRÁNYULÓ NYILVÁNOS ÁRVERÉSRE VONATKOZÓ NYILVÁNOS HIRDETÉS KIÍRÁSÁRÓL

1. **Az elidegenítés (eladás) tárgyát** a Topolya község, Tito marsall utca 30. sz., köztulajdonában lévő építési telek képezi, amelyet bejegyezték a Köztársasági Geodéziai Intézet Topolyai Ingatlankataszteri Szolgálatánál Bajsa k.k. 2731. számú ingatlanlapjába az 1997/2. hrsz. kataszteri telekrészen, Határőr utca, 1. osztályú szántó, földterület építési területen, 701 m² területen, 1998 hrsz kataszteri telekrészen, Határőr utca, 1. osztályú szántó, földterület építési területen, 3.603 m² területen, 4.304 m² összterületen.

A tárgyalta 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 k.k. található 1997/2 hrsz kataszteri parcella északkeleti oldalán a Bajsa k.k. 1997/1 hrsz kataszteri parcellájával, délkeleti oldalán a Bajsa k.k. 5216 hrsz kataszteri parcellájával, délnyugati oldalán a Bajsa k.k. 1998 hrsz kataszteri parcellájával, északnyugati oldalán pedig a Bajsa k.k. 2184 hrsz kataszteri parcellájával (Határőr utca) határos. A Bajsa k.k. található 1998 hrsz kataszteri parcella északkeleti oldalán a Bajsa k.k. 1997/2 hrsz kataszteri parcellájával, délkeleti oldalán a Bajsa k.k. 5216 hrsz kataszteri parcellájával, délnyugati oldalán a Bajsa k.k. 2128 hrsz kataszteri parcellájával, északnyugati oldalán pedig a Bajsa k.k. 2184 hrsz kataszteri parcellájával (Határőr utca) határos.

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

2. **A kataszteri telekrész rendeltetése**

Bajsa településnek a Területrendezési tervből készült sematikus ábrázolása szerint a kérdéses telek rendeltetése a meglévő lakóövezet.

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 lakóövezetben fő létesítményként az alábbiak engedélyezettek: családi és többcsalád

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, baromfiketrecék, legelők, trágyatárolók, füstölők, aszalók, magtárak, beállók gépek és járművek számára, raktárépületek, élelmiszer raktárak és állatok etetésére szolgáló létesítmények, vízálló beton emésztőgödörök, kutak, kerítések, trafóállomások és egyébek.

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 állóként, 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 térfala 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 m²-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 (átlátszóknak) vagy kombinálnak 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 emésztőgödöröknek (szivárgásmentes) legalább 3,00 méterre kell állniuk a létesítménytől és a mezsgyétől, s legalább 15 méterre az ástott kutaktól.

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

A csapadékvizet a tetőről a saját telekre kell elvezetni, vagy a csapadékvízvezető-csatornába vagy az utcai csatornába. A csapadékvízvezető-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 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. – SZKAB-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 214.237,00 dinár. Az árverési lépték 5.000,00 dinár. A nyilvános árverés során minden egyes következő ajánlatnak legalább a licitlépcső összegével kell meghaladnia az előző ajánlatot.
7. A nyilvános árverési folyamatban részt vevő személyek kötelesek egy letétet befizetni a részvételért, amely a földterület kezdőárának 20%-át teszi ki, ami 211.296,00 dinár, mégpedig Topolya községletési 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 részt vevőn kívül más személy nem fizetheti be, és az ilyen kifizetett letéttel rendelkező jelentkezést szabálytalannak kell tekinteni.
8. A legkedvezőbb ajánlatot tevő személy esetében a befizetett letétet beleszámolják a földterület árába, és levonják az ajánlatok nyilvános árverés eljárása során elért értékből. A többi részt vevőnek, akik nem szerezték meg a föld felvásárlási jogát, a befizetett letétet a nyilvános árveréstől számított 8 (nyolc) napon belül visszafizetik.
- A jelentkezők kötelesek a jelentkezés űrlapján feltüntetni a pontos számlaszámukat, s a bankjuk nevét, a letét visszatérítése végett. A Község nem vállal felelősséget a letét visszatérítésének pontosságáért, amennyiben az ajánlattevő számlaszáma és bankjának neve hiányos vagy pontatlan.
9. Az építési telek elidegenítési folyamatában való részvételre minden érdekelt jogi és természetes személy jogosult, aki befizette a letétet, s időben benyújtja a megfelelő jelentkezést.
- Nem jelentkezhet a Telekbizottság elnöke és egyik tagja sem, ahogy Topolya község tisztségviselője, kinevezett vagy hivatalba helyezett személy és hozzátartozóik sem.
10. A nyilvános hirdetés 30 napig érvényes, az ajánlatok benyújtási határideje pedig 2026. augusztus 10-e, 12.00 óra.

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

Időben beérkezőnek tekintenek minden jelentkezést, amelyet az említett határidőig eljuttatnak az iktatóba. A jelentkezés hiányos, ha nem tartalmaz mindent, ami elő van írva, ha nem mellékelnek minden iratot, ahogy a nyilvános hirdetés előíranyozza.

A késedelmesen benyújtott, illetve hiányos jelentkezést benyújtó személyek nem vehetnek részt a nyilvános árverési eljárásban, a késedelmes és hiányos jelentkezéseket pedig el kell utasítani.

11. A nyilvános árverési eljárásban a jelentkezéseket zárt borítékban, a következő megjelöléssel kell benyújtani:

az előlő oldalón:

JELENTKEZÉS A NYILVÁNOS HIRDETÉSRE – NEM FELBONTANDÓ

A kataszteri telek helyrajzi száma _____

a hátsó oldalón:

A részt vevő vezeték- és utóneve/elnevezése, valamint a címe/telefonszáma

12. A jelentkezésnek tartalmaznia kell:

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

A jelentkezéshez 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 jeltől (PIB).

- **Természetes személyek esetében:** vezeték- és utónév, cím, személyi szám, a személyi igazolvány száma, telefonszám, s alá kell írni.

A jelentkezéshez 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.

A jelentkezéshez 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).

Valamennyi résztvevő köteles a fentieken túl a jelentkezéséhez az alábbi dokumentumokat is csatolni:

- 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.

A nyilvános árverésen részt kell vennie az ajánlattevőnek, illetve törvényes képviselőjének vagy meghatalmazott képviselőjének.

Amennyiben a jelentkezőt meghatalmazott képviseli, a képviselőre szóló meghatalmazásnak külön erre a célra szólónak kell lennie, és azt az illetékes hatóságnak, illetve közjegyzőnek kell hitelesítenie.

Amennyiben a határidőben benyújtott teljes jelentkezés benyújtója nem jelenik meg az ajánlatok felbontásán, úgy kell tekinteni, hogy jelentkezésétől elállt.

A nyilvános árverési 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 legalább a kezdőárat megajánlotta, s elfogadta a hirdetésben szereplő összes feltételt.

Amennyiben nyilvános árverés 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.

13. A nyilvános árverést 2026. augusztus 14-én (pénteken), 15.00 órai kezdettel tartjuk Topolya Községi Képviselő-testületének Kistermében, Topolyán, a Tito marsall utca 30. sz. alatt, a Telekbizottság és az érdekelt részt vevők jelenlétében.

A köztulajdonban lévő építési telkek nyilvános árverés 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 résztvevőknek azonnal az eljárás lezárultával átadja.

14. A nyilvános árverés lezárultával Topolya Községi Tanácsa, a Telekbizottság javaslatára, meghozza a végzést a köztulajdonban lévő építési telek elidegenítéséről (a továbbiakban: végzés). A Bizottság a végzést a nyilvános árverés minden résztvevőjének megküldi.

Az a személy, akinek az építési telket elidegenítik (legkedvezőbb ajánlattevő), 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 egymásközi viszonyokat, a törvényi előírásokkal és az építési telekről szóló határozattal összhangban.

Amennyiben a legkedvezőbb ajánlatot tevő kiválasztott személy a nyilvános árverési eljárás lezárulta után eláll az ajánlattól, vagyis nem köt szerződést, elveszíti a jogot a befizetett letét visszatérítésére.

A nyilvános árverés 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 szerződéskötés felismerésétől számított nyolc (8) napos határidőn belül, de legkésőbb a szerződéskötés napjától számított 30 napos határidőn belül.

15. A legkedvezőbb ajánlatot tevő, akinek az ajánlatát elfogadják (vevő), az építési telekért felajánlott (megállapított) árat egy összegben, a szerződéskötést követő hét (7) napon belül köteles kifizetni
16. 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.

17. А кошталајдонбан левћ епитеи телек елидегенитеиере vonatkozó nyilvános hirdetés kiírásáról szóló határozat megjelenik Topolya Község Hivatalos Lapjában, valamint Topolya község hivatalos honlapján, www.btopola.org.rs.
18. А nyilvános hirdetéssel kapcsolatos információk a Telekbizottságtól kaphatók, minden munkanapon 10.00 és 12.00 óра között, а 024/715-310-es telefonszámon, а 119-es melléken.

SZERB KÖZTÁRSASÁG

TOPOLYA KÖZSÉG

KÖZSÉGI TANÁCS

Szám: 000774639 2026 08332 002 000 000 001-2

Kelt: 2026.07.09.

Topolya

SZATMÁRI ADRIÁN, s.k..
A KÖZSÉGI TANÁCS ELNÖKE

140.

Topolya Község Statútuma (Topolya Község Hivatalos Lapja, 5/2019. szám) 68. szakasza és а Topolya Községi Tanácsáról szóló határozat (Topolya Község Hivatalos Lapja, 25.2/2020. szám) 37. szakasza alapján, Topolya Községi Tanácsa а 2026. július 9-i ülésén meghozta az alábbi

SZABÁLYZATOT

a Topolya község területén lévő létesítményekben keletkezett károk sürgősségi beavatkozás irántikérelem alapján történő megállapításáról, felbecsléséről és megtérítéséről szóló Szabályzat módosításáról és kiegészítéséről

1. szakasz

A Topolya község területén lévő létesítményekben keletkezett károk sürgősségi beavatkozás irántikérelem alapján történő megállapításáról, felbecsléséről és megtérítéséről szóló Szabályzat (Topolya Község Hivatalos Lapja, 10/2026 szám) 11. szakasza 5. bekezdésében а „döntenek” szavat követő pontot töröljük, helyére vesző kerül, valamint az alábbi szöveggel egészítjük ki „, azzal, hogy elsőbbséget élveznek а lakóépületekre vonatkozó kérelmek.”

2. szakasz

A 23. szakasz 1. bekezdésében az ”50.000,00 dinár” szövegrész helyébe „60.000,00 dinár” szövegrész lép.

A 23. szakasz 3. bekezdésében az ”40.000,00 dinár” szövegrész helyébe „50.000,00 dinár” szövegrész lép.

3. szakasz

A 27. szakasz 3. bekezdésében а „jóváhagyásra” szó után pont kerül, а szakasz további szövege törlésre kerül.

4. szakasz

A 28. szakaszt kibővítjük az 1. bekezdéssel, amely így hangzik:

„Az e szabályzat hatálybalépése előtt megkezdett eljárásokat e szabályzat rendelkezései szerint kell befejezni.”

A korábbi 1. bekezdés 2. bekezdéssé válik.

5. szakasz

A jelen szabályzat a Topolya Község Hivatalos Lapjában való megjelenésétől számított nyolcadiknapon lép hatályba.

TOPOLYA KÖZSÉGI TANÁCSA

Szám: 003264680 2026 08332 003 000 000 002

Kelt: 2026.07.09.

Topolya

Szatmári Adrián, s.k.

a Községi Tanács elnöke

141.



Szerb Köztársaság
Vajdaság Autonóm Tartomány
TOPOLYA Községi Képviselő-testülete
Az állami tulajdonú mezőgazdasági föld
bérbeadásának árát megállapító bizottság
Szám: 003217449 2026 08332
Kelt: 2026.07.06.

A földtörvény (SZK Hivatalos Közlönye, 62/06., 65/08. – más. törvény, 41/09., 112/15., 80/17. és 95/18. – más. törvény szám) 64a szakaszának 19., 22. és 23. bekezdése alapján, és a 64. szakasza 13. bekezdésének 2. pontjával összefüggésben, a TOPOLYA község területén lévő állami tulajdonú mezőgazdasági föld bérbeadásának árát megállapító bizottság (a továbbiakban: bizottság) meghozza az alábbi:

ZÁRÓHATÁROZATOT

1. Megállapításra kerül a TOPOLYA község területén lévő állami tulajdonú mezőgazdasági földbérleti díja, előbérleti jog alapján, amelynek a bérbeadását a TOPOLYA község területén lévő mezőgazdasági föld védelmének, rendezésének és használatának 2026. évi programjában terveztékbe állattartás alapján megvalósuló előbérleti jog alapján, mégpedig:

Művelési ág	Osztály	Ár EUR
SZÁNTÓFÖLD	1	338,10
SZÁNTÓFÖLD	2	307,67
SZÁNTÓFÖLD	3	273,86
SZÁNTÓFÖLD	4	243,43
SZÁNTÓFÖLD	5	213,00
MEZŐ	1	169,05
MEZŐ	2	153,84

МЕЗО	3	136,93
ЛЕГЕЛО	1	67,62
ЛЕГЕЛО	2	61,53

2. Азон földterület esetében, amely a védett terület 2. védelmi övezetében található, a bérleti díjat az adott osztályra és művelési ágra meghatározott bérleti díj 30%-ában kell megállapítani, míg azon földterület esetében, amely a védett terület 3. védelmi övezetében található, a bérleti díjat az adott osztályra és művelési ágra meghatározott bérleti díj 50%-ában kell megállapítani.

3. А Bizottság az 1. pontban szereplő táblázat alapján megállapította a bérleti díj összegét minden nyilvános árverési egységre vonatkozóan, amelynek a bérbeadását a TOPOLYA község területén lévő mezőgazdasági föld védelmének, rendezésének és használatának 2026. évi programjában betervezték az állattartás alapján megvalósuló előbérleti jog alapján.

Indoklás

А földtörvény 64a szakasza 19., 20., 22. és 23. bekezdésének rendelkezései előírják, hogy az állami tulajdonú mezőgazdasági föld előbérleti jog alapján történő bérbeadása esetén a bérleti díj а hektáronként elért átlagos bérleti díjjal egyezik meg. Az állami tulajdonban lévő mezőgazdasági földterületek bérleti díja az állatállomány tulajdonjoga alapján érvényesített előbérleti jog esetén szintén а hektáronkénti elértátlagos bérleti díj, azonban ebben az esetben а bérleti díj nem haladhatja meg az elmúlt három évben а Szerb Köztársaság területén elért hektáronkénti átlagos bérleti díjat. А hektáronkénti elért átlagos bérleti díj az állami tulajdonú mezőgazdasági földre vonatkozó legutóbbi nyilvános árverésen elért átlagár, amely földet а helyi önkormányzati egység területén adtak бérbe, amennyiben viszont az elmúlt évben nem volt nyilvános árverés а helyi önkormányzati egység területén, а valamennyi szomszédos helyi önkormányzati egységben lévő állami tulajdonú mezőgazdasági föld átlagosan elért bérleti díja. А бérletidíj összegét а helyi önkormányzati egység állapítja meg.

А Bizottság, melyet а Községi Кépviselő-testület 001814250 2025 08332 001 000 000 001 számú, 2025. 04. 15-i végzésével alakított meg, az említett törvényi rendelkezésekkel összhangban, е záradék rendelkező része szerint, megállapította az állami tulajdonú mezőgazdasági föld бérleti díjának összegét, amelyet állattulajdonosoknak adnak бérbe előbérleti jog alapján, s amelyet а TOPOLYA község területén lévő mezőgazdasági föld védelmének, rendezésének és használatának 2026. évi programjában tervezték бérbeadásra.

Е záradék megjelenik TOPOLYA Község Hivatalos Lapjában vagy TOPOLYA Községi Közigazgatási Hivatala hirdetőtábláján, valamint TOPOLYA község hivatalos honlapján.

Slađana Mudrinić, s.k.
А BIZOTTSÁG ELNÖKE

Sor- szám	TARTALOM	Oldal
137.	Határozat nyilvános hirdetés kiírásáról a Topolya község köztulajdonában lévő építési telek elidegenítésére (eladására) vonatkozó ajánlatok begyűjtésére, építési célokkal	465.
138.	Határozat nyilvános hirdetés kiírásáról a Topolya község köztulajdonában lévő építési telek elidegenítésére (eladására) vonatkozó ajánlatok begyűjtésére, építési célokkal	469.
139.	Határozat a Topolya község köztulajdonában lévő építési telek építési célból történő elidegenítésére (eladására) irányuló nyilvános árverésre vonatkozó nyilvános hirdetés kiírásáról	473.
140.	Szabályzat a Topolya község területén lévő létesítményekben keletkezett károk sürgősségi beavatkozás irántikérelem alapján történő megállapításáról, felbecsléséről és megtérítéséről szóló szabályzat módosításáról és kiegészítéséről	477.
141.	Záráthatározat a Topolya község területén lévő állami tulajdonú mezőgazdasági föld előbérleti jog alapján történő bérbeadása bérleti díjának megállapításáról	478.

Kiadó: Topolya Községi Közigazgatási Hivatalának Általános Közigazgatási és Társadalmi Tevékenységügyi, a Községi Szervek Teendőivel és a Közös Teendőkkel Foglalkozó Osztálya. Telefonszám: 715-310. Felelős szerkesztő: a Községi Képviselő-testület titkára. A 2026. évi előfizetés 15.000,00 dinár, az alábbi beszédési számlára: 840-70640-56 Topolya községi költségvetésének végrehajtása, Topolya Község Hivatalos Lapjára.