

A tervezésről és építésről szóló törvény 99. szakasza (Az SZK Hivatalos Közlönye, 2009/72., 2009/81., 2010/64. –SZK AB-határozat, 2011/24., 2012/121., 2013/42. –SZK AB-határozat, 2013/50. –AB-határozat, 2013/98. –SZK AB-határozat, 2014/132.,2014/145., 2018/83., 2019/31., 2019/37. – másikk törvény, 2020/9. szám és 2021/52. szám) és az építési telekről szóló határozat 17. szakasza (Topolya Község Hivatalos Lapja, 2017/7-1. és 2021/22. szám) alapján, Topolya Telekrendezési, Útkezelési, Kommunális és Településtervezési és –rendezési Közvállalata Felügyelőbizottságának 379-3/2022-1. számú, 2022. 08. 03-i javaslata nyomán, Topolya Községi Tanácsa 2022. 08. 05-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-es számú ingatlanlapjába **a 2491/2. számú kataszteri telekrészen, Nikola Tesla utca, 1. osztályú gyümölcsös, 765 m² területen, földterület építési 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, 2015/20. szám) határozza meg.

A parcellát északról, keletről és délről a 2493/1. helyrajzi számú kataszteri telekrész, nyugatról pedig a 2491/1. helyrajzi számú kataszteri telekrész határolja, melyek Bajsa k.k területén található.

A jelenlegi helyzet szerint a tárgyalta telekrész földterület építési területen, 1. osztályú gyümölcsös, objektum nélkül.

- 2. A kataszteri parcella rendeltetése**
Pannónia település Területrendezési tervből készült sematikus ábrázolása szerint a kérdéses telek rendeltetése a meglévő lakóterület.
- 3. A rendezettségéről – a kommunális felszereltség szintjéről szóló adatok**
A telekrész beépítetlen, kommunális szempontból nem felszerelt, lehetőség van a nyilvános infrastruktúrára való rákapcsolódásra

4. Építési feltételek

4.1. A lakóövezet építési és rendezési szabályai

A lakóövezetben főlétesítményként 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, élelmiszerraktárak 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 raktár

létesítmények építése, sem olyan tevékenység végzése, amely zajjal, káros gázokkal, sugárzással, túlzott zajjal, fokozott forgalommal vagy egyéb módon veszélyezteti a lakhatás minőségét.

- az épületek szabadon állókén, folyamatos sorban, megszakított sorban és félátriumként építhetők.

A főépület homlokzata az építési vonalra kerül, amely egybeesik a szabályozási vonallal, vagy az építmény 3,0-10,0 méterre a telken belül kerül, a szomszéd épületek többségének helyzete szerint.

A szabadon álló épület távolsága a túlnyomóan északi, illetve nyugati tájolású telek határától legalább 1,0 m, a túlnyomóan déli, illetve keleti tájolású telek határától pedig 3,0 m.

A lakó és üzleti létesítmények megengedett színtezettsége legfeljebb $F_{sz} + 1 + T_t$; a termelői létesítmények színtezettsége legfeljebb $F_{sz} + 1$; a gazdasági és melléképületeké legfeljebb F_{sz} , de engedélyezett pice építése, ha adottak hozzá a feltételek.

Lakóépületi tetőtér eresz magassága a tetőtér födémének magasságától a tetőmagasság töréspontjáig számolva maximum 1,6 m.

Az építési telek engedélyezett kihasználtsági foka legfeljebb 40%, a beépítettségi mutató pedig legfeljebb 1,0 (legfeljebb 0,6, zóna a központi zónán kívül).

A szabadon álló, családi típusú lakóháznak legalább 4,0 méterre kell állnia a többi létesítménytől, a mezőgazdasági típusú telkeket pedig 5,0 méterre; az istállóknak 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 a parkolást minden jármű számára, egy lakás egy parkolóhely – legalább egy parkolóhely 70 m²-es üzleti/termelői területre, vagyis a tevékenységek 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 ásott kutaktól.

A gazdasági létesítményeknek rendelkezniük kell a hígtrágya felfogására és összegyűjtésére alkalmas létesítményekkel, valamint trágyatárolóval. A trágyatárolót és a tábori WC-t 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 csapadékvízvezető-csatornába vagy az utcai csatornába. A csapadékvízvezető-csatorna a tulajdonos telkén nem épülhet a szomszédos mezsgye mellett 1 méternél közelebb + a csatorna mélysége.

Az építési szabályokat a fent említett terv írja le részletesen.

5. A földterület rendeltetési céljának való átadási határideje és az objektum kiépítésének határideje nem lehet több három (3) évnél, a melléképületek esetében pedig 1 (egy) évnél, az építési telek elidegenítési szerződésének megkötésétől számítva.

6. Az építési telek elidegenítésének kezdőára az ajánlatok begyűjtési folyamatában **179.612,82 dinár**. Az ajánlatgyűjtési folyamatban részt vevő személyek kötelesek egy letétet befizetni a részvételért, amely a földterület **kezdőárának 10%-át teszi ki**, mégpedig Topolya község letéti számlájára, melynek száma: **840-311804-87, minta: 97, hivatkozási szám: 62-206**, amit a Szerb Köztársaság Pénzügyminisztériuma Kincstári Igazgatóságának szabadkai fiókintézeténél vezetnek.

A letétet a kérelmezőn kívül más személy nem fizetheti be, és az ilyen kifizetett letéttel kapcsolatos kérelmet 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 szereztek meg a föld felvásárlási jogát, a befizetett letétet a nyilvános ajánlatnyitástól számított 7 (hét) 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.
9. Az ajánlat benyújtási határideje **2022. szeptember 8-a, 12.00 óra.**

Az ajánlatokat a köztulajdonban lévő építési telkekkel megbízott bizottságnak kell benyújtani, a Telekrendezési, Településtervezési és –rendezési Közvállalat iktatójában, Topolya, Tito marsall utca 70. Időben beérkezőnek tekintenek minden ajánlatot, amelyet az említett határidőig eljuttatnak a közvállalat iktatójába. Az ajánlat hiányos, ha nem tartalmaz mindent, ami elő van írva, ha nem mellékelnek minden iratot, ahogy a nyilvános hirdetés előírja.

A határidőn túl beérkező és hiányos ajánlatokat elvetik és nem veszik 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: elnevezés és székhely, törzsszám, adóazonosító jel, a képviseletre felhatalmazott személy neve és telefonszáma, mindez a felhatalmazott személy aláírásával és pecsétjével hitelesítve.

- Természetes személyek esetében: vezeték- és utónév, cím, személyi szám, telefonszám s amennyiben a személy vállalkozó, akkor a Gazdasági Nyilvántartási Ügynökség nyilvántartásába történő bejegyzés adatai és az adóazonosító jel is, valamint alá kell írni őket.

Az ajánlat mellé a résztvevő köteles csatolni a következőket:

- A regisztrációról szóló aktus hitelesített fénymásolata, amely a hirdetmény megjelenésétől számítva 30 napnál nem régebbi/ a személyi igazolvány fénymásolata

- az adóazonosító jelről szóló igazolás fénymásolata (jogi személyek és vállalkozók számára);

- A letét befizetéséről szóló bizonyíték,

- Nyilatkozat a 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 hogy vegyen az ajánlattevő, illetve törvényes képviselője vagy meghatalmazott képviselője.

Amennyiben a nyilvános hirdetésre csak egy személy jelentkezik, a köztulajdonban lévő építési telket el lehet adni, feltéve, hogy a résztvevő a legalacsonyabb kezdőárat ajánlotta, s elfogadta a hirdetésben szereplő összes feltételt.

12. Az ajánlatok nyilvános felbontását **2022. szeptember 8-án, 14.30 órai kezdettel** tartjuk Topolya Községi Képviselő-testületének Kistermében, Topolyán, a Tito marsall utca 30. sz. alatt, a bizottság és az érdekelt ajánlattevők jelenlétében.

A köztulajdonban lévő építési telek ajánlatok begyűjtése általi elidegenítési eljárását a Topolya községi elnöke 02-46/2022-V. számú, 2022. 07. 15-én kelt végzése által kinevezett, az építési telkekkel megbízott bizottság folytatja le, amely jegyzőkönyvet vezet a munkájáról, s a jegyzőkönyvet a jelenlévő ajánlattevőknek azonnal az eljárás lezárultával átadja, a többi ajánlattevőnek 3 (három) napon belül, valamint a megfelelő javaslattal megküldi Topolya Községi Közigazgatási Hivatala vagyoni jogi teendőkből illetékes részlegének is, az ülés megtartásától számított 8 (nyolc) napos határidőn 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 új írásos ajánlatot, amelyben magasabb árat kínálnak az előző ajánlathoz képest.

Az újonnan beérkezett ajánlatokat a jelen pont második 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 ajánlatbontási folyamat lezárultával Topolya Községi Tanácsa 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 megkötöni 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 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 napos határidőn belül, de legkésőbb a szerződéskötés napjától számított 30 napos határidőn belül.

- 14.** Az az ajánlattevő, akinek az ajánlatát elfogadják (vevő), a felajánlott (megállapított) árat az építési telek elidegenítéséről szóló végzés kézbesítésétől számított 15 napos határidőn belül köteles kifizetni az építési telekért.
- 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 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 hirdetéssel kapcsolatos információk a topolyai Telekrendezési, Településtervezési és –rendezési Közvállalattól (Tito marsall utca 70.) kaphatók, minden munkanapon 10.00-tól 13.00 óráig, a 024/715-177-es telefonszámon.

SZERB KÖZTÁRSASÁG
TOPOLYA KÖZSÉG
KÖZSÉGI TANÁCS
Szám: 464-27/2022-V
Kelt: 2022. 08. 05.
Topolya

Kislinder Gábor, s.k.
elnökhelyettes