

## JAVASLAT

A tervezési és építési törvény (Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye, 72/09., 81/09., 64/10., 24/11., 121/12., 42/13., 50/13., 98/13., 132/14., 145/14., 83/18., 31/19. és 9/20. számok) 99. szakasza, Az építési telek elidegenítéséről és bérbeadásáról szóló határozat (Óbecse Község Hivatalos Lapja, 9/2010., 8/2015., 20/2016., 4/2017., 19/2017. és 3/2018. számok) 9. szakasza, valamint Óbecse Község Alapszabálya (Óbecse Község Hivatalos Lapja, 5/2019. szám) 13.a szakaszának 1. bekezdése alapján Óbecse Község Képviselő-testülete a \_\_\_\_\_ megtartott \_\_\_ ülésén meghozta a következő

## HATÁROZAT

### AZ ÓBECSE KÖZSÉG KÖZTULAJDONÁBAN LEVŐ ÉPÍTÉSI TELEK ELIDEGENÍTÉSI ELJÁRÁSÁNAK ELINDÍTÁSÁRÓL

#### I.

A Községi Tanács javaslata alapján elindítjuk az Óbecse község köztulajdonában levő, építési területbe eső telek elidegenítésének eljárását, amely telek Óbecsén az építési övezetben található az idegenforgalmi-vendéglátóipari komplexum területén – hotel és vízipark, mégpedig:

- Óbecsén a városi építési területen, egyéb mesterségesen létrehozott terméketlen földterület, az óbecsei KK 5429/2-es számú parcellája, területe 05 a 47 m<sup>2</sup>, az óbecsei KK 5429/4-es számú parcellája, területe 03 a 61 m<sup>2</sup>, az óbecsei KK 5429/6-os számú parcellája, területe 17 a 51 m<sup>2</sup>, az óbecsei KK 5429/8-as számú parcellája, területe 81 a 70 m<sup>2</sup>, az óbecsei KK 5438/3-as számú parcellája, területe 49 a 96 m<sup>2</sup>, a Köztársasági Geodéta Intézet Óbecsei Fiókiintézetének Ingatlanlapjába az óbecse KK. 9173. sorszáma alatt jegyezték be.

Az eltulajdonítás tárgyát képező parcella az egységes B5-ös blokkba, az idegenforgalmi-vendéglátóipari komplexum területén – hotel és vízipark övezetbe tartozik, nem definiálták közrendeltetésű területként, illetve a tárgyat képező telken nem terveztek közrendeltetésű létesítményt építeni. Nem definiálták kulturális jó védett övezetként, amelyet bejegyeztek a kulturális világörökség listájába, nem védett szanitáris vízellátó forrás, katonai komplexum övezete vagy katonai komplexum körüli védelmi övezet és külön rendeltetésű infrastrukturális létesítmény, nincsenek rajta létesítmények felépítve, rekonstruálva vagy hozzáépítve a védelmi jogszabályokkal ellentétesen, illetve nincsenek felépítve a védelmi övezetben a külön törvények rendelkezéseivel összhangban (út, vasút, távvezeték, vízfolyás, felszálló és leszálló pálya stb. védett övezetében). A tárgyat képező parcellát nem nyilvánították építéshez megfelelőtlennek, összhangban Az óbecsei kereskedelmi gyógyfürdő részletes szabályozási tervének rendelkezéseivel (Óbecse Község Hivatalos Lapja, 01/2011., 3/2012. és 17/2021. számok).

A parcellán megengedett az épületek építése, összhangban Az óbecsei kereskedelmi gyógyfürdő részletes szabályozási tervének rendelkezéseivel (Óbecse Község Hivatalos Lapja, 01/2011., 3/2012. és 17/2021. számok).

Az óbecsei KK 5429/2-es, 5429/4-es, 5429/6-os, 5429/8-as és 5438/3-as számú parcellák az egységes B5-ös blokkba tartoznak, a körülöttük található parcellákkal egységes komplexumot alkotnak, mely rendeltetése szerint idegenforgalmi-vendéglátóipari komplexum területén – hotel és vízipark komplexum, mely keretein belül felépíthető hotel és vízipark kísérő vendéglátóipari, gyógyfürdő, idegenforgalmi és kereskedelmi szolgáltatások, amelyeket felépíthetnek a főobjektumon belül vagy külön objektumokként, szabadtéri és fedett medencék, s kötelező a településrendezési projektum kidolgozása. A komplexum kiépítettségének maximális indexe 50%, a hotel épületének szintjei: pincszint, földszint és 6 emelet, míg a többi objektumé földszint és 3 emelet, a melléképületeké pedig földszint és 3 emelet.

## II.

Az építési telek kezdőárát 859,41 dinár/m<sup>2</sup> értékben határozzuk meg, ami az óbecsei KK 5429/2-es parcellájára 470.097,27 dináros kezdőárát, 5429/4-es parcellájára 310.247,01 dináros kezdőárát, 5429/6-os parcellájára 1.504.826,91 dináros kezdőárát, 5429/8-as parcellájára 7.021.379,70 dináros kezdőárát és 5438/3-as számú parcellájára 4.293.612,36 dináros kezdőárát, az egész területre pedig 13.600.163,25 dináros összeget jelent a Pénzügyminisztérium Adóhivatala Óbecsei Tevékenységet Ellenőrző Kiválasztott Csoportja 2021. 03. 31-i 208-464-08-0013/2021-02 számú piaci értébecslése alapján.

Az építési telket annak a személynek idegenítjük el, aki a legmagasabb árajánlatot teszi.

## III.

A személy, aki birtokába veszi az építési telket, köteles annak árát egy részletben, a szerződés megkötésétől számított 30 napos határidőn belül kifizetni vagy legfeljebb 30 havi részletben, az előírt fizetésbiztosítási eszközök átadásával.

## IV.

A vásárló köteles A mezőgazdasági földterületekről szóló törvény rendelkezéseivel és A tervezési és építési törvény 88. szakaszával összhangban beruházóként kifizetni a mezőgazdasági földterület rendeltetése megváltoztatásának illetékét, melynek értékét külön határozatban határozzák meg.

## V.

A vásárlót kötelezzük arra, hogy a megvásárolt földterületet rendeltetésbe hozza épület felépítésével, hároméves határidőn belül, amit a szerződés megkötésének napjától számítunk. Amennyiben a vásárló az említett határidőn belül nem hozza a földterületet rendeltetésbe vagy a rendeltetésével ellentétes módon használja, felbonthatóvá válik az építési telek elidegenítéséről szóló szerződés. Ebben az esetben a vásárlónak nincs joga a kifizetett összeg visszatérítésére, amit garanciaként fizetett be az építési telek eltulajdonítási eljárása során.

## VI.

Az építési telek átruházását nyilvános hirdetés útján történő zárt írásbeli ajánlatok begyűjtésével hajtják végre, olyan módon, ahogyan azt Az építési telek átruházásáról és bérbeadásáról szóló határozat (Óbecse Község Hivatalos Lapja, 9/2010., 8/2015., 20/2016., 4/2017., 19/2017. és 3/2018. számok) előírja. A nyilvános hirdetés jelen Határozat szerves részét képezi.

A nyilvános hirdetést a Vagyonjogi Osztály teszi közzé, amely végzi az Óbecse község köztulajdonában levő építési telkek átruházási eljárásához fűződő szakmai és adminisztrációs feladatokat is.

## VII.

Az Óbecse község köztulajdonában levő építési telkek átruházási eljárását az Óbecse Község Képviselő-testülete által megalapított Bizottság hajtja végre.

## VIII.

Jelen Határozatot közzé kell tenni Óbecse Község Hivatalos Lapjában.

## **I n d o k l á s**

A Vagyonjogi Osztály A tervezési és építési törvény (Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye, 72/09., 81/09., 64/10., 24/11., 121/12., 42/13., 50/13., 98/13., 132/14., 145/14., 83/18.,

31/19. és 9/20. számok) 99. szakasza, Az építési telek átruházásáról és bérbeadásáról szóló határozat (Óbecse Község Hivatalos Lapja, 9/2010., 8/2015., 20/2016., 4/2017., 19/2017. és 3/2018. számok) 9. szakasza alapján beterjesztette az Indítványt az Óbecse község köztulajdonában levő, építési területbe eső telek elidegenítésének eljárását, amely telek Óbecsén az építési övezetben található az idegenforgalmi-vendéglátóipari komplexum területén – hotel és vízpark, mégpedig:

- Óbecsén a városi építési területen, egyéb mesterségesen létrehozott terméketlen földterület, az óbecsei KK 5429/2-es számú parcellája, területe 05 a 47 m<sup>2</sup>, az óbecsei KK 5429/4-es számú parcellája, területe 03 a 61 m<sup>2</sup>, az óbecsei KK 5429/6-os számú parcellája, területe 17 a 51 m<sup>2</sup>, az óbecsei KK 5429/8-as számú parcellája, területe 81 a 70 m<sup>2</sup>, az óbecsei KK 5438/3-as számú parcellája, területe 49 a 96 m<sup>2</sup>, a Köztársasági Geodéta Intézet Óbecsei Fiókintézetének Ingatlanlapjába az óbecse KK. 9173. sorszáma alatt jegyezték be.

Az indítvánnyal együtt beterjesztették az építési telek átruházási eljárásának elindításáról szóló határozat előtervezetét, az ajánlatok begyűjtéséről szóló hirdetés előtervezetét, a RGZ RS KnWebpublic adatait és az Adóhivatal értékbecslését

Óbecse Község Községi Tanácsa a \_\_\_\_\_-én megtartott \_\_\_\_ ülésén elfogadta a Vagyonjogi Osztály indítványát, megerősítette Az Óbecse község köztulajdonában levő építési telek elidegenítési eljárásának elindításáról szóló határozatjavaslatot és a az ajánlatok begyűjtéséről szóló nyilvános hirdetés tervezetét, valamint a javaslatokat Óbecse Község Képviselő-testületéhez utalta megvitatás és meghozatal céljából.

Az építési telek elidegenítéséről és bérbeadásáról szóló határozat 9. szakaszának 2. bekezdésének rendelkezései szerint a köztulajdonban levő építési telek elidegenítésére, cseréjére és bérbeadására irányuló nyilvános árverésről vagy az írásbeli ajánlatok begyűjtéséről szóló nyilvános hirdetés szövegét, kivéve a közvetlen alkut, Óbecse Község Képviselő-testülete a Óbecse Község Községi Tanácsának javaslatára hozza meg.

Óbecse Község Képviselő-testülete megvitatta a határozat- és hirdetésjavaslatot, s a fent felsoroltak alapján, tekintettel arra, hogy megvan minden törvényes feltétel hozzá, a Határozatot a rendelkező rész szerint hozta meg.

Szerb Köztársaság  
Vajdaság Autonóm Tartomány  
Óbecse község  
ÓBECSE KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETE  
Ikt. szám:  
Kelt:  
Ó B E C S E

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ELNÖKE  
  
Kiss Igor sk.

## JAVASLAT

A tervezési és építési törvény (Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye, 72/09., 81/09., 64/10., 24/11., 121/12., 42/13., 50/13., 98/13., 132/14., 145/14., 83/18., 31/19. és 9/20. számok) 99. szakasza, Az építési telek elidegenítéséről és bérbeadásáról szóló határozat (Óbecse Község Hivatalos Lapja, 9/2010., 8/2015., 20/2016., 4/2017., 19/2017. és 3/2018. számok) 9. és 21. szakasza, valamint Óbecse Község Alapszabályának (Óbecse Község Hivatalos Lapja, 5/2019. szám) 34. szakasza alapján Óbecse Község Képviselő-testülete a \_\_\_\_\_ megtartott \_\_\_ ülésén meghozta a következő

## HIRDETÉS

### **a nyilvános ajánlatok begyűjtéséről az Óbecse község köztuladnjában levő építési telek elidegenítése céljából**

1. Az építési területbe eső telekre vonatkozóan, amely telek Óbecsén az építési övezetben található az idegenforgalmi-vendéglátóipari komplexum területén – hotel és vízipark, mégpedig:

- Óbecsén a városi építési területen, egyéb mesterségesen létrehozott terméketlen földterület, az óbecsei KK 5429/2-es számú parcellája, területe 05 a 47 m<sup>2</sup>, az óbecsei KK 5429/4-es számú parcellája, területe 03 a 61 m<sup>2</sup>, az óbecsei KK 5429/6-os számú parcellája, területe 17 a 51 m<sup>2</sup>, az óbecsei KK 5429/8-as számú parcellája, területe 81 a 70 m<sup>2</sup>, az óbecsei KK 5438/3-as számú parcellája, területe 49 a 96 m<sup>2</sup>, a Köztársasági Geodéta Intézet Óbecsei Fiókintézetének Ingatlanlapjába az óbecse KK. 9173. sorszáma alatt jegyezték be.

2. Az eltulajdonítás tárgyát képező parcella az egységes B5-ös blokkba, az idegenforgalmi-vendéglátóipari komplexum területén – hotel és vízipark övezetbe tartozik, nem definiálták közrendeltetésű területként, illetve a tárgyat képező telken nem terveztek közrendeltetésű létesítményt építeni. Nem definiálták kulturális jó védett övezetként, amelyet bejegyezték a kulturális világörökség listájába, nem védett szanitáris vízellátó forrás, katonai komplexum övezete vagy katonai komplexum körüli védelmi övezet és külön rendeltetésű infrastrukturális létesítmény, nincsenek rajta létesítmények felépítve, rekonstruálva vagy hozzáépítve a védelmi jogszabályokkal ellentétesen, illetve nincsenek felépítve a védelmi övezetben a külön törvények rendelkezéseivel összhangban (út, vasút, távvezeték, vízfolyás, felszálló és leszálló pálya stb. védett övezetében). A tárgyat képező parcellát nem nyilvánították építéshez megfelelőtlennek, összhangban Az óbecsei kereskedelmi gyógyfürdő részletes szabályozási tervének rendelkezéseivel (Óbecse Község Hivatalos Lapja, 01/2011., 3/2012. és 17/2021. számok).

A parcellán megengedett az épületek építése, összhangban Az óbecsei kereskedelmi gyógyfürdő részletes szabályozási tervének rendelkezéseivel (Óbecse Község Hivatalos Lapja, 01/2011., 3/2012. és 17/2021. számok).

Az óbecsei KK 5429/2-es, 5429/4-es, 5429/6-os, 5429/8-as és 5438/3-as számú parcellák az egységes B5-ös blokkba tartoznak, a körülöttük található parcellákkal egységes komplexumot alkotnak, mely rendeltetése szerint idegenforgalmi-vendéglátóipari komplexum területén – hotel és vízipark komplexum, mely keretein belül felépíthető hotel és vízipark kísérő vendéglátóipari, gyógyfürdő, idegenforgalmi és kereskedelmi szolgáltatások, amelyeket felépíthetnek a főobjektumon belül vagy külön objektumokként, szabadtéri és fedett medencék, s kötelező a településrendezési projektum kidolgozása. A komplexum kiépítettségének maximális indexe 50%, a hotel épületének szintjei: pincésint, földszint és 6 emelet, míg a többi objektumé földszint és 3 emelet, a melléképületeké pedig földszint és 3 emelet.

3. A parcella kiépítetlen, rendezetlen építkezési telek.

Az objektumok felépítésének, az infrastruktúrára való felkapcsolásának költségei a vásárlót, illetve a beruházót terhelik, s azon bekötési feltételek mellett történnek, amelyeket az illetékes vállalat ad meg a kinyilvánított szükségletek szerint, s amelyekkel elrendelhetőek az elsődleges infrastrukturális hálózatok kiépítései és a rájuk való csatlakozás feltételei.

4. A vásárló köteles A mezőgazdasági földterületekről szóló törvény rendelkezéseivel és A tervezési és építési törvény 88. szakaszával összhangban beruházóként kifizetni a mezőgazdasági földterület rendeltetése megváltoztatásának illetékét, melynek értékét külön határozatban határozzák meg.

5. A vásárlót kötelezzük arra, hogy a megvásárolt földterületet rendeltetésbe hozza épület felépítésével, hároméves határidőn belül, amit a szerződés megkötésének napjától számítunk. Amennyiben a vásárló az említett határidőn belül nem hozza a földterületet rendeltetésbe vagy a rendeltetésével ellentétes módon használja, felbonthatóvá válik az építési telek elidegenítéséről szóló szerződés. Ebben az esetben a vásárlónak nincs joga a kifizetett összeg visszatérítésére, amit garanciaként fizetett be az építési telek eltulajdonítási eljárása során.

6. Az építési telek kezdőárát 859,41 dinár/m<sup>2</sup> értékben határozzuk meg, ami az óbcei KK 5429/2-es parcellájára 470.097,27 dináros kezdőárát, 5429/4-es parcellájára 310.247,01 dináros kezdőárát, 5429/6-os parcellájára 1.504.826,91 dináros kezdőárát, 5429/8-as parcellájára 7.021.379,70 dináros kezdőárát és 5438/3-as számú parcellájára 4.293.612,36 dináros kezdőárát, az egész területre pedig 13.600.163,25 dináros összeget jelent a Pénzügyminisztérium Adóhivatala Óbecsei Tevékenységet Ellenőrző Kiválasztott Csoportja 2021. 03. 31-i 208-464-08-0013/2021-02 számú piaci értébecslése alapján.

Az építési telket annak a személynek idegenítjük el, aki a legmagasabb árajánlatot teszi.

Az építési telekért ajánlott árat dinárban kell megtenni, s legalább Az ajánlatok begyűjtésére kiírt hirdetésről szóló határozatban szereplő vagy annál magasabb árnak kell lennie.

Az építési telket annak a személynek idegenítjük el, aki a legmagasabb árajánlatot teszi.

Amennyiben két vagy több személy ugyanazt az árajánlatot teszi, annak lesz elsőbbsége, aki rövidebb kifizetési időt ajánl.

7. A személy, aki birtokába veszi az építési telket, köteles annak árát egy részletben, a szerződés megkötésétől számított 30 napos határidőn belül kifizetni vagy legfeljebb 30 havi részletben, az előírt fizetésbiztosítási eszközök átadásával.

Részletfizetés esetén a havi részlet összegét úgy határozzuk meg, hogy a szerződésben foglalt árból levonjuk a kifizetett garanciaösszeget, átszámoljuk és kimutatjuk euróban (a Szerb Nemzeti Bank dinár középárfolyama szerint a szerződés megkötésének napján) és elosztjuk a szerződésben foglalt részletek számával, ami során a havi részlet összegének a szerződés megkötésének napján összhangban kell lennie a Határozat 30. szakaszának 3. bekezdésével. Az euróban megállapított havi részleteket a folyó hónap 15-éig kell kifizetni a Szerb Nemzeti Bank hivatalos dinár középárfolyama szerint a kifizetés napján, s az első részlet a szerződés megkötését követő hónapban válik esedékessé.

Az építési telek vásárlója köteles a részletek fizetésének biztosítási eszközeként a szerződés megkötésekor kézbesíteni:

1. jogi személy – visszavonhatatlan banki garanciát, amit első visszahívásra kifizetnek, kifogás nélkül a még esedékessé nem vált összes részletre, s olyan határidővel, amely nem lehet hosszabb az utolsó részlet esedékessé válásától számított három hónapnál, vagy a bizonyítékot a jelzálogról egy olyan épületen, melynek értéke legalább 30%-kal magasabb a még esedékessé nem vált részletek értékétől, s mindezt Óbecse község hasznára,

2. természetes személy (vállalkozók és polgárok) - bizonyítékot a jelzálogról egy olyan épületen, melynek értéke legalább 30%-kal magasabb a még esedékessé nem vált részletek értékétől, s mindezt Óbecse község hasznára.

Óbecse község mint eladó és az építési telek vásárlója a részletfizetés biztosítási eszközeként az ingatlan adásvételéről szóló szerződéssel megállapodhatnak a jelzálog terhére illetően az építési telek szerződésben foglalt árának összegében, amit revalorizálnak a szerződés

rendelkezéseivel és a hatályos jogszabályokkal összhangban, a végleges kifizetésig, a szerződés tárgyát képező ingatlanra, Óbecse község hasznára.

8. Azok a személyek, akik a jelen Hirdetés alapján ajánlatot szeretnének tenni, kötelesek az Óbecse község költségvetésének 840-1029804-69-es számú számlájára a Közfizetési Igazgatóságnál befizetni a garanciaösszeget a telek kezdőárának 10%-os értékében, illetve 1.360.016,33 dináros összegben.

9. A legkedvezőbb ajánlattevő az, aki a legmagasabb összeget kínálta, s köteles az építési telek elidegenítéséről szóló határozat meghozatalától számított 30 napos határidőn belül megkötni a szerződést az építési telek átruházásáról, mellyel szabályozzák az összes egymás közötti jogot és kötelezettséget.

Az ajánlattevőnek, aki nem cselekszik az előző pont szerint vagy utólag eláll a vásárlástól, nincs joga a garanciaösszeg visszatérítésére.

10. Azok a személyek, akik jelen Hirdetés alapján ajánlatot szeretnének tenni, kötelesek a jelentkezéshez mellékelni a következőket:

Természetes személyek esetében:

- a vezeték- és keresztnévet,
- a személyi számot,
- a lakcímet,
- a személyi igazolvány fénymásolatát.

Vállalkozók és jogi személyek esetében:

- az elnevezést, illetve az ügyviteli nevet,
- a székhelyet,
- adóazonosító számot, törzsszámot,
- képviseleti meghatalmazást,
- végzést a gazdasági alanyok jegyzékébe vagy más megfelelő jegyzékbe való bejegyzésről.

Mindkét kategóriának kézbesítenie kell:

- szándéknyilatkozatot,
- bizonyítékot a garanciaösszeg befizetéséről.

11. Az érdekeltek az ajánlataikat lezárt borítékban juttathatják el személyesen vagy postai úton, a következő megjelöléssel: „PONUDA ZA OGLAS ZA PARCELE 5429/2, 5429/9, 5429/6, 5429/8 i 5438/3 – NE OTVARATI” legkésőbb a hirdetés közzétételétől számított 30 napos határidőn belül 14,00 óráig, a következő címre: Óbecse község, 21220 Óbecse, Felszabadulás tér 2.

12. Az ajánlatokat az írásbeli ajánlatok begyűjtési határidejének napjától számított 3 nap múlva 13:00 órakor bontjuk fel Óbecse Község Közigazgatási Hivatalának helyiségeiben. Az ajánlatok felbontását az Óbecse Község Képviselő-testülete által megalakított Bizottság hajtja végre, nyilvános, s minden érdekelt személy részt vehet rajta.

13. A nyilvános hirdetéssel történő ajánlatbegyűjtést akkor tekintjük sikeresnek, ha legalább egy teljes ajánlat érkezik be határidőn belül.

14. A határidőn túl átadott és hiányos ajánlatokat elutasítjuk.

15. Az abszolút jogok átvitele utáni adót az a személy fizeti, aki tulajdonába veszi az építési telket.

16. Jelen Hirdetést közzé kell tenni Óbecse Község Hivatalos Lapjában, Óbecse község hivatalos honlapján és az óbecsei Radio activ műsorán hirdetésidőben, szerb és magyar nyelven.

Szerb Köztársaság  
Vajdaság Autonóm Tartomány  
Óbecse község  
ÓBECSE KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETE  
Ikt. szám:

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ELNÖKE

Kiss Igor sk.

Kelt:

Ó B E C S E