

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. és 62/2023. 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 kelt és 2024. 10. 14-én végzésében megalakult Telekbizottság 003892880 2025 08332 004 008 000 001 számú, 2025. 10. 20-án kelt javaslata nyomán, Topolya Községi Tanácsa 2025. 10. 23-án 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 Ingtatlankataszteri Szolgálatánál **Zentagunaras k.k. 2680. számú ingatlanlapjába a 138/17. számú kataszteri telekrészen, Akác, 1. osztályú szántó, 1105 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 északnyugatról az 1327/2. helyrajzi számú kataszteri telekrész, északkeletről a 138/18. helyrajzi számú kataszteri telekrész, délkeletről a 165. és 163. helyrajzi számú kataszteri telekrész, délnyugatról pedig a 138/16. helyrajzi számú kataszteri telekrész határolja, melyek Zentagunaras k.k területén találhatóak.

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

- 2. A kataszteri parcella rendeltetése**
Zentagunaras település Topolya község Területrendezési tervéből 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 területrendezésre vonatkozó szabályozás és általános szabályok**

Topolya község Területrendezési Tervének teljes területén a parcellázásra, a szabályozásra és az építésre a jelen Tervben meghatározott rendezési és építési szabályok vonatkoznak. Amennyiben a Terv nem közvetlenül a Területrendezési Tervből állapította meg a helyszíni és építési engedélyek kiadásához szükséges településrendezési elemeket, a parcellázás, szabályozás és építés általános szabályairól szóló szabályzat (Az SZK Hivatalos Közlönye, 2015/22. szám) rendelkezései által meghatározott általános szabályok alkalmazandók.

- Az épületek elemeinek építészeti-településrendezési kialakítása**

Az épület külső kinézetének, a tetőnek, az alkalmazott anyagoknak, a színeknek és egyéb elemeknek összhangban kell lenniük a helyi építészettel, illetve a szomszédos épületekkel.

Az építési telek minimális infrastrukturális felszereltsége magában foglalja: bekötő út, vízellátás, szennyvíz gyűjtése és elvezetése, az energetikai és telekommunikációs hálózatra való csatlakozás.

A zöldterületek rendezése

Az építési telken minimum 30%-nyi zöldterületet kell biztosítani. A háztartás fajtájától és méretétől függően az istálló körül gazdasági udvart kell kialakítani trágyatárolóval és hígtrágyatárolóval, illetve konyhakertet, gyümölcsöst vagy egyebet.

Általános szabály, hogy a tisztátalan létesítmények és a gazdasági udvar elhelyezkedése a tiszta létesítményekhez képest szélirányban és lefelé legyen.

4.2. 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 állóként, folyamatos sorban, megszakított sorban és félátriumként építhetők.

Családi lakóépület esetében a minimális telekterület:

- szabadon álló esetében $400,0 \text{ m}^2$ – nem mezőgazdasági háztartás esetében,
- ikerház esetében $400,0 \text{ m}^2$ ($2 \times 200,0 \text{ m}^2$), megszakított sorban lévő objektum esetében $200,0 \text{ m}^2$ – nem mezőgazdasági háztartás esetében,
- családi építési övezet $800,0 \text{ m}^2$, saját szükségletű állattartással (szabadon álló épület),
- szabadon álló épület intenzív állattenyésztéssel $1000,0 \text{ m}^2$

A telekfront minimális szélessége: szabadon álló esetében 14,0 m, ikerház esetében 20,0 m ($2 \times 10,0 \text{ m}$), megszakított sorban álló létesítmény esetében 10,0 m, folyamatos sorban álló létesítmény esetében 8,0 m, mezőgazdasági jellegű családi háztartás esetében 15,0 m.

- 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.

- 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 telkeket 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.

- Minden építési telek esetében biztosítani kell legalább 3,0 m szélességű utat a gyalogosok és a járművek számára, illetve az üzleti, termelési vagy mezőgazdasági jellegű lakóépületeknek szánt telkek esetében 4,0 méteres utat, minimum 7,0 méteres görbületi sugárral.

- 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 emésztőgödöröknek (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 csapadékvíz 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.

Megengedett az épület funkcionális egységenkénti szakaszos építése.

5. Az építési terület rendeltetési céljának való átadási határideje a munkálatok bejelentésének napjától számítódik, A tervezésről és építésről szóló törvény 140. és 148. szakaszával (Az SZK Hivatalos Közlönye, 72/2009., 81/2009., 64/2010. – SZK AB-határozat, 24/2011., 121/2012., 42/2013. – SZK AB-határozat, 50/2013. – SZK AB-határozat, 98/2013. – SZK AB-határozat, 132/2014., 145/2014., 83/2018., 31/2019., 37/2019. – másik törvény, 9/2020., 52/2021. és 62/2023. 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 **257.745,18 dinár**. Az ajánlatgyűjtési folyamatban részt vevő személyek kötelesek egy letétet befizetni a részvételért, amely a **földterület kezdőárának 20%-át teszi ki**, ami **51.549,00** dinár, mégpedig Topolya község letéti számlájára, melynek száma: **840-311804-87**, **minta: 97**, **hivatkozási szám: 92-206-08331**, amit a Szerb Köztársaság Pénzügyminisztériuma Kincstári Igazgatóságának szabadkai fiókintézeténél vezetnek.
A letétet az ajánlattevőn kívül más személy nem fizetheti be, és az ilyen kifizetett letéttel kapcsolatos 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 szereztek 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 hozzátartozói sem.
9. A nyilvános hirdetés 30 napig van nyitva, az ajánlatok benyújtási határideje pedig **2025. november 24-e, 12.00 óra**.

Az ajánlatokat a Telekbizottsághoz kell benyújtani, Topolya Községi Közigazgatási Hivatala iktatójában, illetve postán, az alábbi címre megküldve Tito marsall utca 30., 24300 Topolya. Időben beérkezőnek tekintenek minden ajánlatot, amelyet az említett határidőig eljuttatnak az iktatóba. Az ajánlat hiányos, ha nem tartalmaz mindent, ami elő van írva, ha nem mellékelnek minden iratot, ahogy a nyilvános hirdetés előíranyozza. A határidőn túl beérkező és hiányos ajánlatokat a Bizottság elveti, és nem veszi figyelembe.

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

az elülső oldalon:

AJÁNLAT A NYILVÁNOS HIRDETÉSRE – NEM FELBONTANDÓ

A kataszteri parcella száma _____

a hátsó oldalon:

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

11. Az ajánlatnak tartalmaznia kell a következőket:

-Jogi személyek esetében: cégnév és székhely, törzsszám, adóazonosító jel, a 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 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 a helyszín, vagyis azon kataszteri parcellák adatait, amelyekre vonatkozik, valamint az ajánlott árat, amely azonos a nyilvános hirdetésben megállapított kezdőárral vagy magasabb annál.

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

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

Amennyiben az ajánlatgyűjtési eljárás résztvevője, akik a legmagasabb összeget ajánlotta, eláll az ajánlatától azt követően, hogy a Bizottság megállapította a legkedvezőbb ajánlattevő személyét, de

még az építési telek elidegenítéséről szóló végzés meghozatal előtt, a nyilvános hirdetés eljárását megismétlik, a résztvevő pedig nem formálhat jogot a befizetett letét visszatérítésére.

- 12.** Az ajánlatok nyilvános felbontását **2025. november 26-án (szerdán), 15.30 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 telkek ajánlatok begyűjtése általi elidegenítési eljárását a Topolya községi elnöke 02-5/2024-V. számú, 2024. 01. 29-én kelt végzése által kinevezett Telekbizottság folytatja le, amely jegyzőkönyvet vezet a munkájáról, s a jegyzőkönyvet a jelenlévő ajánlattevőknek azonnal az eljárás lezárultával átadja, a többi ajánlattevőnek pedig 3 (három) napon belül.

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

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

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

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

Az a személy, akinek az építési telket elidegenítik, köteles a végzés kézbesítésének napjától számított 30 (harminc) napon belül 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 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: 003892880 2025 08332 004 008 000 001

Kelt: 2025. 10. 23.

Topolya

Szatmári Adrián, s.k.
a Községi Tanács elnöke