

Javaslat

A köztulajdonról szóló törvény (Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye, 72/2011., 72/2011, 88/2013., 105/2014., 104/2016. – másik törvény, 108/2016., 113/2017., 95/2018. és 153/2020. szám) 27. szakaszának 10. bekezdése és 29. szakaszának 1. bekezdése, A tervezés- és építésügyi törvény (Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye, 72/09., 81/09 – javítás, 64/10. – AB döntés, 24/11., 121/12., 42/13. – AB döntés, 50/13. – AB döntés, 98/13. – AB döntés, 132/14., 145/14., 83/18., 31/19., 37/19 – másik törvény, 9/2020. és 52/2021. szám) 99. szakaszának 2., 5. és 7. bekezdése, A Magyarkanizsa község köztulajdonában levő építési területtel való rendelkezés eljárásáról, feltételeiről és módjáról szóló rendelet (Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapja, 19/2015., 25/2016. és 18/2017. szám) 15. szakaszának 1. bekezdése, A Magyarkanizsa község tulajdonában levő dolgok szerzéséről, használatáról, kezeléséről és a velük való rendelkezésről szóló rendelet (Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapja, 19/2012., 21/2012. – helyesbítés, 16/2013. és 9/2017. szám) 13. szakasza, valamint Magyarkanizsa község alapszabálya (Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapja, 2/2020 – egységes szerkezetbe foglalt szöveg) 40. szakaszának 38. pontja alapján a Magyarkanizsa Községi Képviselő-testület 2021. _____ .____ megtartott ülésén meghozta a következő

R E N D E L E T E T

a Magyarkanizsa kataszteri község 5814 számú tulajdoni lapján fölvelt, 10663/2 hr. sz. ingatlanak Magyarkanizsa község köztulajdonából való elidegenítésére irányuló nyílt árverési eljárás megindításáról

1.

A Magyarkanizsai Községi Képviselő-testület MEGINDÍTTJA a nyílt árverési eljárás lebonyolítását célzó nyílt hirdetmény közzétételével a Magyarkanizsa kataszteri község 5814 számú tulajdoni lapján fölvelt, 10663/2 hr. sz. ingatlan 1/1 részének, mely egy épület nélküli építési telek, teljes térmértéke 23a 10m², Magyarkanizsa község köztulajdonából való elidegenítését szolgáló **ELJÁRÁST**.

2.

Magyarkanizsa település általános szabályozási terve (Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapja, 6/2013. szám) szerint a Magyarkanizsa kataszteri község 10663/2 hr. sz. telke Magyarkanizsa település építési területén, a 6-os blokkban helyezkedik el és családi lakóépületeknek és üzlethelyiségeknek lett előlátva. A telek megközelítése a Fehér Ferenc utca felől (1811/16 hr. sz. telek) lehetséges. A Fehér Ferenc utcában a következő infrastruktúra található: gázvezeték, szennyvízcsatorna, csapadékelvezető csatorna, vízvezeték, villanyhálózat, telekommunikációs infrastruktúra, aszfaltozott út. Az utca azon részén, ahol a kérdéses telek található, nem épült aszfaltozott út, a telek megközelítése zúzott kővel borított úton lehetséges. A lokációs feltételek és az építési engedély kiadásához biztosítani kell azon kommunális infrastruktúra csatlakozási pontjait, amelyek elengedhetetlenek az adott rendeltetés szerinti normális használat érdekében. A családi lakóépületeknek előlátott építési területen a következők építhetők:

- főépület: családi lakóépület, családi lakó- és irodaépület, lakó- és irodaépület és olyan irodaépület, melynek tevékenysége nem veszélyezteti a lakhatást. A családi lakóépület lehet szabadon álló, megszakítás nélküli sorépület, sorépület megszakításokkal és félátriumos;
- ugyanazon az építkezési telken tervezhető más épület megépítése is: irodaépület vagy olyan segédépületek mint a konyha, raktárhelyiség, garázs, kazánház, kutak és emésztőgödrök (átmeneti megoldás a település szennyvízhálózatához történő csatlakozásig);
- kivételes esetekben az építkezési telken engedélyezhető két lakóépület építése, azzal a feltétellel, hogy az megfelel minden településrendezési kritériumnak és hogy a másik épülethez biztosítható átjáráshoz való telki szolgálatom;
- a családi lakóépület legfeljebb négy lakóegységgel rendelkezhet.

A családi lakóövezetben megengedett kizárólag üzleti célt szolgáló épületek felépítése is. A következő területekre vonatkozó üzleti tevékenységek engedélyezhetők: kiskereskedelem, termelő és

szolgáltató kisipar, vendéglátói és szolgáltatói tevékenység. Kisebb terjedelmű termelési tevékenységek (mezőgazdasági termékeket, gyümölcsöket, zöldségeket és hasonlókat feldolgozó kisüzemek) is engedélyezhetők a lakóövezetben, amennyiben azok a környezetvédelmi feltételeknek eleget tesznek. A lakóövezetben nem építhetők nagyobb kapacitású termelő és raktárépületek (500t befogadóképességnél nagyobb silók), és nem végezhetők zajjal, mérgező gázokkal, sugárzással vagy a gépjármű forgalom megnövekedésével járó, illetve a lakhatás minőségét egyéb módon veszélyeztető tevékenységek. Ha a lakóövezeten belül található építkezési telek tisztán üzleti/kisipari termelési célra van előlátva, a helyszín urbanisztikai-építészeti kidolgozásához kötelező urbanisztikai projektum kidolgozása. Az épületekben folyó tevékenységek sem a környezetet, sem pedig az övezet elsődleges felhasználási módját, azaz a lakhatást nem veszélyeztetheti.

3.

E rendelet alapján nyílt hirdetmény kerül megjelentetésre a jelen rendelet 1. pontjában szereplő ingatlan nyílt árverésen útján történő elidegenítéséhez, összhangban A Magyarokizsa község köztulajdonában levő építési területtel való rendelkezés eljárásáról, feltételeiről és módjáról szóló rendelet (Magyarokizsa Község Hivatalos Lapja, 119/2015., 25/2016. és 18/2017. szám) 16. szakaszának 3. bekezdésével.

4.

Az e rendelet 1. pontjában írt ingatlan piaci értéke és egyben az ingatlan induló ára 3.527.022,00 dinár, amely Slađan Jović mesterfokozatú építőmérnök, bírósági szakértő és hivatalos ingatlan-értékbecslő az újvidéki Augmentum Kft.-ből 2021.9.20-ai keltezésű szakvéleménye alapján került meghatározásra, amely szerint a teljes összeg 1.646.000,00 dinár.

A nyílt árverésen részt venni óhajtonak Magyarokizsa község letétszámlájára be kell fizetnie az induló ár 10%-át, azaz 164.600,00 dinárt.

5.

Az e rendelet 1. szakaszában írt ingatlan elidegenítésével kapcsolatos eljárás lebonyolítását a Magyarokizsa Község Községi Tanácsának a 2020. január 24-ei keltezésű és 02-17/2020-I. számú határozatával megalakított Magyarokizsa község köztulajdonában levő építési terület elidegenítését és bérbe adását lefolytató bizottság folytatja le A Magyarokizsa község köztulajdonában levő építési területtel való rendelkezés eljárásáról, feltételeiről és módjáról szóló rendelet 8. szakaszának 3. bekezdésével és 16. szakaszának 1. bekezdésével összhangban.

A bizottság részére a szakmai, ügyintézési, műszaki és egyéb teendőket Nagy Némedi Dániel, okleveles jogász – a Magyarokizsa község köztulajdonában levő építési terület elidegenítését és bérbe adását lefolytató bizottság elnöke látja el.

A bizottság feladata, hogy:

- lefolytassa az e rendelet 1. pontjában írt ingatlan elidegenítésére irányuló nyílt árverést a Magyarokizsa község köztulajdonában levő építési területtel való rendelkezés eljárásáról, feltételeiről és módjáról szóló rendelettel (Magyarokizsa Község Hivatalos Lapja, 19/2015., 25/2016. és 18/2017. szám) összhangban;
- vegyen föl jegyzőkönyvet;
- a nyílt árverés eljárását lezárva készítse el a rendelet javaslatát a köztulajdonú ingatlanok a legelőnyösebb ajánlatot tett ajánlattevő részére való elidegenítéséről, és azt további eljárásra terjessze a képviselő-testület elé.

6.

Az e rendelet 1. szakaszában írt ingatlanok a nyílt árverésen legkedvezőbb ajánlatot tevő résztvevő részére történő elidegenítéséről szóló rendeletet, a nyílt árverési eljárás lebonyolítását követően, a Magyarokizsai Községi Képviselő-testület hozza meg.

7.

Ezt a rendeletet közzé kell tenni Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapjában.

Szerb Köztársaság
Vajdaság Autonóm Tartomány
Magyarkanizsa község
Magyarkanizsai Községi Képviselő-testület
Szám: 02-___/2021
Kelt: 2021. __. __
Magyarkanizsa

Lackó Róbert,
a Községi Képviselő-testület elnöke

I n d o k o l á s

Javaslattevő: Magyarkanizsa Község Községi Tanácsa

Jogalap: A köztulajdonról szóló törvény (Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye, 72/2011., 72/2011, 88/2013., 105/2014., 104/2016. – másik törvény, 108/2016., 113/2017., 95/2018. és 153/2020. szám), A tervezés- és építésügyi törvény (Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye, 72/09., 81/09 – javítás, 64/10. – AB döntés, 24/11., 121/12., 42/13. – AB döntés, 50/13. – AB döntés, 98/13. – AB döntés, 132/14., 145/14., 83/18., 31/19., 37/19 – másik törvény, 9/2020. és 52/2021. szám), A Magyarkanizsa község köztulajdonában levő építési területtel való rendelkezés eljárásáról, feltételeiről és módjáról szóló rendelet (Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapja, 19/2015., 25/2016. és 18/2017. szám), A Magyarkanizsa község tulajdonában levő dolgok szerzéséről, használatáról, kezeléséről és a velük való rendelkezésről szóló rendelet (Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapja, 19/2012., 21/2012. – helyesbítés, 16/2013. és 9/2017. szám), Magyarkanizsa község alapszabálya (Magyarkanizsa Község Hiv. Lapja, 2/2020 – egységes szerkezetbe foglalt szöveg)

Indokok: A köztulajdonról szóló törvény 27. szakasza 10. bekezdésének rendelkezései előírják, hogy dolgok szerzéséről és a helyi önkormányzati egység tulajdonában lévő dolgokkal való rendelkezésről, a törvénnyel előírt feltételek mellett, a törvénnyel és a helyi önkormányzati egység alapszabályával összhangban meghatározott helyi önkormányzati egység szerve határoz. Az említett törvény 29. szakasza 1. bekezdésének rendelkezései előírják, hogy ingatlan köztulajdonba szerzése és köztulajdonból való elidegenítése annak, adó- vagy egyéb illetékes hatóság vagy hivatalos értékbecslő által megállapított, piaci értéke alapján nyílt árverés vagy írásos ajánlatok begyűjtésének eljárása útján történik, amennyiben a törvény másként nem rendelkezik.

A tervezés- és építésügyi törvény 99. szakasza 2. és 5. bekezdéseinek rendelkezései előírják, hogy a helyi önkormányzati egység köztulajdonában lévő építési terület elidegenítésének eljárását a helyi önkormányzati egység folytatja le, így az önkormányzat köztulajdonában lévő építési telke eladásának eljárását, feltételeit, módját és programját az önkormányzat szabályozza.

A Magyarkanizsa község köztulajdonában levő építési területtel való rendelkezés eljárásáról, feltételeiről és módjáról szóló rendelet 15. szakasza 1. bekezdésének rendelkezései szerint az építési telek elidegenítési eljárásának megindításáról szóló aktust közmeghatalmazásaival összhangban a Magyarkanizsai Községi Képviselő-testület hozza meg.

Ezen elidegenítés tárgya a Magyarkanizsa kataszteri község 5814 számú tulajdoni lapján fölvetett, 10663/2 hr. sz. ingatlan 1/1 része, amely épület nélküli építési telek, teljes térmértéke 23a 10m².

A tervezés- és építésügyi törvény 99. szakasza 7. bekezdéseinek rendelkezései előírják, hogy köztulajdonban lévő építési terület nem idegeníthető el vagy adható bérbe, amennyiben nem lett meghozva azon tervdokumentum, amely alapján kerülnek kiadásra a fekvési feltételek, illetve az építési engedély.

Az Építésügyi és Felügyelői Főosztály 2021.09.13-ai keltezésű és 353-160/2021-03. számú fekvési információi szerint Magyarkanizsa település általános szabályozási terve (Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapja, 6/2013. szám) alapján a magyarkanizsai kataszteri község 5140/2 hr. sz. telke Magyarkanizsa település építési területén, a 6-os blokkban helyezkedik el és családi lakóépületeknek és

üzlethelyiségeknek lett előlátva. A telek megközelítése a Fehér Ferenc utca felől (1811/16 hr. sz. telek) lehetséges. A Fehér Ferenc utcában a következő infrastruktúra található: gázvezeték, szennyvízcsatorna, csapadékelvezető csatorna, vízvezeték, villanyhálózat, telekommunikációs infrastruktúra, aszfaltozott út. Az utca azon részén, ahol a kérdéses telek található, nem épült aszfaltozott út, a telek megközelítése zúzott kővel borított úton lehetséges. A lokációs feltételek és az építési engedély kiadásához biztosítani kell azon kommunális infrastruktúra csatlakozási pontjait, amelyek elengedhetetlenek az adott rendeltetés szerinti normális használat érdekében. A családi lakóépületeknek előlátott építési területen a következők építhetők:

- főépület: családi lakóépület, családi lakó- és irodaépület, lakó- és irodaépület és olyan irodaépület, melynek tevékenysége nem veszélyezteti a lakhatást. A családi lakóépület lehet szabadon álló, megszakítás nélküli sorépület, sorépület megszakításokkal és félátriumos;
- ugyanazon az építkezési telken tervezhető más épület megépítése is: irodaépület vagy olyan segédépületek mint a konyha, raktárhelyiség, garázs, kazánház, kutak és emésztőgödrök (átmeneti megoldás a település szennyvízhálózatához történő csatlakozásig);
- kivételes esetekben az építkezési telken engedélyezhető két lakóépület építése, azzal a feltétellel, hogy az megfelel minden településrendezési kritériumnak és hogy a másik épülethez biztosítható átjáráshoz való telki szolgálatom;
- a családi lakóépület legfeljebb négy lakóegységgel rendelkezhet.

A családi lakóövezetben megengedett kizárólag üzleti célú szolgáló épületek felépítése is. A következő területekre vonatkozó üzleti tevékenységek engedélyezhetők: kiskereskedelem, termelő és szolgáltató kisipar, vendéglátói és szolgáltatói tevékenység. Kisebb terjedelmű termelési tevékenységek (mezőgazdasági termékeket, gyümölcsöket, zöldségeket és hasonlókat feldolgozó kisüzemek) is engedélyezhetők a lakóövezetben, amennyiben azok a környezetvédelmi feltételeknek eleget tesznek. A lakóövezetben nem építhetők nagyobb kapacitású termelő és raktárépületek (500t befogadóképességnél nagyobb silók), és nem végezhetők zajjal, mérgező gázokkal, sugárzással vagy a gépjármű forgalom megnövekedésével járó, illetve a lakhatás minőségét egyéb módon veszélyeztető tevékenységek. Ha a lakóövezeten belül található építkezési telek tisztán üzleti/kisipari termelési célra van előlátva, a helyszín urbanisztikai-építészeti kidolgozásához kötelező urbanisztikai projektum kidolgozása. Az épületekben folyó tevékenységek sem a környezetet, sem pedig az övezet elsődleges felhasználási módját, azaz a lakhatást nem veszélyeztetheti.

A kérdéses ingatlan nem Magyarkanizsa község szervei és szervezetei hatásköreinek megvalósítására vannak szánva és nem is alkalmasak arra.

A kérdéses ingatlan a Magyarkanizsai Ingatlan-nyilvántartó Szolgálat 2021.08.26-ai keltezésű és 952-02-3-106-4267/2021. számú határozatával jött létre, amellyel összevonásra került a valamikori 06a 26m² térmértékű 1811/36 hr. sz., a 05a 97m² térmértékű 1811/37 hr. sz. és a 42a 25m² térmértékű 1811/46 hr. sz. telek, így létrehozva a Magyarkanizsa kataszteri község 54a 48m² területű 10663 hr. sz. telkét, amely ezt követően egy 31a 38m² térmértékű 10663/1 hr. sz. és egy 23a 10m² térmértékű 10663/2 hr. sz. telekre lett felosztva, amely e rendelet tárgyát képezi.

A Magyarkanizsa kataszteri község 5814 számú tulajdoni lapon fölvetett, 10663/2 hr. sz., illetve a valamikori 1811/36, 1811/37 és 1811/46 hr. sz. ingatlanok Magyarkanizsa község köztulajdonából való elidegenítése a Magyarkanizsa község köztulajdonában álló építési terület elidegenítésének 2021. évi programjában (Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapja, 32/2020. szám) lett előlátva.

A Vagyon-visszaszármaztatási Ügynökség 2021.07.12-ei keltezésű és 446-06-021-001824/2021-01 számú átirata szerint a Vagyon-visszaszármaztatási Ügynökség nyilvántartásának elektronikus adatbázisában nem található a Magyarkanizsa kataszteri község 1811/36, 1811/37 és 1811/46 hr. sz. telkére vonatkozó vagyon-visszaszármaztatási kérelem.

A leírtakkal összhangban került összeállításra e rendelet javaslata, amellyel megindításra kerül a Magyarkanizsa kataszteri község 5814 számú tulajdoni lapján fölvetett, 10663/2 hr. sz. ingatlan teljes egésze Magyarkanizsa község köztulajdonából történő nyílt árverési eljárás útján történő elidegenítésének eljárása, e törvényvel összhangban.

A leírtakkal összhangban az ingatlan piaci értéke és egyben az ingatlan induló ára 1.646.000,00 dinár, amely Slađan Jović mesterfokozatú építőmérnök, bírósági szakértő és hivatalos ingatlan-értékbecslő az újvidéki Augmentum Kft.-ből 2021.9.20-ai keltezésű szakvéleménye alapján került meghatározásra.

A nyílt árverésen részt venni óhajtónak Magyarkanizsa község letétszámlájára be kell fizetnie az induló ár 10%-át, azaz 164.600,00 dinárt.

A Magyarkanizsa község köztulajdonában levő építési területtel való rendelkezés eljárásáról, feltételeiről és módjáról szóló rendelet 8. szakaszának 10. bekezdésével és 16. szakaszának 1. bekezdésével összhangban Magyarkanizsa község köztulajdonában levő építési terület elidegenítését és bérbe adását lefolytató bizottság készíti elő az elidegenítésre vonatkozó aktus javaslatát, illetve elkészíti és közzé az ingatlan elidegenítésére irányuló nyílt hirdetményt.

A Magyarkanizsa község köztulajdonában levő építési terület elidegenítését és bérbe adását lefolytató bizottság tagjait Magyarkanizsa Község Községi Tanácsa 02-17/2020-I. számú és 2020.01.24-ei határozatával nevezte ki a Magyarkanizsa község köztulajdonában levő építési területtel való rendelkezés eljárásáról, feltételeiről és módjáról szóló rendelet 8. szakaszának 3. bekezdésével összhangban.

A Magyarkanizsa község köztulajdonában levő építési területtel való rendelkezés eljárásáról, feltételeiről és módjáról szóló rendelet rendelkezései szerint a Magyarkanizsa község köztulajdonában levő ingatlan elidegenítési eljárásának megindításáról szóló aktust a Magyarkanizsai Községi Képviselő-testület hozza meg, ezért javasoljuk a képviselőknek e rendelet javasolt formában történő meghozatalát.

Végrehajtó megjelölése és végrehajtási határidő: Magyarkanizsai Községi Képviselő-testület – 10. ülés.

A megvalósításhoz szükséges eszközforrás: Ennek a rendeletnek a végrehajtása nem igényel további községi költségvetési pénzeszközöket.