

A Tervezésről és kiépítésről szóló 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, 37/19, 9/20, 52/21 és 62/23) 99. szakasza, az Építési földterület elidegenítéséről és bérbeadásáról szóló határozat („Óbecse Község Hivatalos Lapja”, 9/2010, 8/2015, 20/2016, 4/2017, 19/2017 és 3/2018) 9. és 21. szakasza (a továbbiakban: Határozat) és Óbecse Község Alapszabályának („Óbecse Község Hivatalos Lapja”, 5/2019) 34. szakasza alapján Óbecse Község Községi – képviselőtestülete 2025.04.17. napján megtartott IX. ülésen meghozta az

**Óbecse Község köztulajdonában lévő építési földterület elidegenítésére vonatkozó
ajánlatok összegyűjtéséről szóló
H I R D E T É S T**

1. A hirdetés tárgya az építészeti körzetben található építési földterület elidegenítése, amely Óbecsén található az építési övezetben, az alábbi adatokkal:

- Óbecsei K.K. 3829– es hrsz. parcellája, építési övezetben lévő földterület, 11967 m² területű építési parcella, amely az Óbecsei K.K.ingatlanlapjába került bejegyzésre a KFH Óbecsei Ingatlan – nyilvántartási Szolgálatánál.

2. Az elidegenítés tárgyát képező parcella a **központi övezethez** tartozik és nem közrendeltetésű területként határozták meg, illetve a tárgyi földterületen nem tervezték közrendeltetési objektum kiépítését. Az elidegenítés tárgyát képező parcellát nem úgy határozták meg, mint kulturális javak védelmi zónáját, amely a Világ kulturális örökségének listáján szerepel, mint vízellátási forrás szanitáris védelmi zónáját, katonai komplexum zónáját katonai komplexus körüli védelmi zónát és különös rendeltetésű infrastrukturális objektumot, az objektumokat nem a védelemről szóló előírásokkal ellentétben építették ki, újították fel vagy bővítették, nem épült ki különös törvények rendelkezéseiben szabályozott védett zónákban (út, vasút, távvezeték, vízfolyás, kifutópályák stb. övezetében). A tárgyi parcellát nem definiálták úgy, hogy építésre alkalmatlan az Óbecse település Általános Szabályozási Tervének (Óbecse Község Hivatalos Lapja, 14/2015, 20/2017 és 20A/2017) rendelkezéseivel összhangban.

Az elidegenítés tárgyát képező parcella kiépítetlen, szabályozatlan építési földterület.

Óbecse település Általános Szabályozási Tervének (Óbecse Község Hivatalos Lapja, 14/2015, 20/2017 és 20A/2017) rendelkezéseivel összhangban az elidegenítés tárgyát képező parcellán engedélyezett az objektumok kiépítése.

Az Óbecsei K.K. 3829– es hrsz. parcellájának rendeltetését az érvényes tervezési dokumentációban építési földterületként, rendeltetése megmarad olyan központi zónaként, amely olyan téregységeket és tömböket foglal magában, amelyekben az adminisztrációs, kulturális, információs, oktatási, egészségügyi és szociális védelmi, kereskedelmi, vendéglátó, idegenforgalmi, ellátási és hasonló családi és többalakos lakások tevékenysége összpontosul. Ezen zóna maximális indexei: családi lakhatás 50%, családi lakhatás ügyvitellel 70%, többcsalád lakhatás 50%, többcsalád lakhatás ügyvitellel 70%, ügyvitel 70%.

Ügyviteli objektumoknál kivételes esetekben 90%-os kihasználtság megengedett, a kidolgozott városrendezési projektum és a környező létesítményekre gyakorolt hatás figyelembevétele alapján.

3. Az elidegenítés tárgyát képező parcellás kiépítetlen, nem szabályozott építési földterület.

Az objektum kiépítésével és az infrastruktúrára való csatlakozással kapcsolatos költségek a vevőt, illetve a Befektetőt terhelik azon csatlakozási feltételek alapján, amelyeket az illetékes

vállalat határoz meg az kérvény és az igények alapján, amelyek által meghatározásra kerül az esetleges elsődleges infrastrukturális hálózat kiépítése és az arra való csatlakozás módja.

4. A Mezőgazdasági földterületről szóló törvény rendelkezései és a Tervezésről és kiépítésről szóló törvény 88. szakasza alapján a Vevő köteles kifizetni a mezőgazdasági földterület rendeltetésének megváltoztatását terhelő illetéket, amelynek mértékét külön Határozatban határozzák meg.

5. A Vevő kötelezettséget vállal, hogy a megvásárolt földterületet objektum kiépítésének rendeltetésére alakítsa át, a szerződés megkötésének napjától számított 3 éven belül. Amennyiben a Vevő ezen határidőn a földterületet nem alakítja át erre a rendeltetésre, vagy nem azon rendeltetés céljára használja, amiért eladásra került, fennállnak az építési földterület elidegenítéséről szóló szerződés felbontásához szükséges feltételek. Ebben az esetben a Vevőnek nincs joga azon eszközök visszaigénylésére, amelyet garancia alapon fizetett be az építési földterület elidegenítésére irányuló eljárásban való részvétel címén.

6. Az építési terület kikiáltási ára 852,72 dinár/m², ami az Óbecsei K.K. 3829– es hrsz. parcellájának esetében 10.204.500,24 dinárt tesz ki, az ingatlan értékbecslés alapján, amelyet a Pénzügyminisztérium – Adóhivatal – Óbecsei elkülönített aktivitásokat ellenőrző csoport állapított meg a 2024.12.27 – én kelt., 208-464-08-000403/2024 – es ügyiratszámú aktusában.

Az építési földterületért felkínált összeget dinárban mutatják ki. Ez az összeg megegyezik azzal az összeggel, illetve magasabb annál az összegnél, amelyet kikiáltási árként határoztak meg az ajánlatok összegyűjtéséről szóló hirdetésben határoztak meg.

Az építési földterület azon személy számára kerül elidegenítésre, aki ezért a földterületért a legmagasabb árat kínálja.

Amennyiben kettő vagy több ajánlattevő ugyanolyan mértékű árat vagy bérleti díjat kínál fel, az az ajánlattevő élvez előnyt, aki rövidebb fizetési határidőt tud ajánlani.

7. Azon személy, aki az építési földterületen tulajdonjogot szerez, köteles az építési földterület szerződés szerinti árát egyszerre, teljes összegben kifizetni, az építési földterület elidegenítéséről szóló szerződés megkötésének napjától számított 30 napon belül vagy legtöbb 30 havi részletben.

Részletekben történő fizetés esetén a havi részletek mértékét úgy határozzák meg, hogy a garancia alapon befizetendő összeggel csökkentett teljes szerződés szerinti árat átszámítják és euróban mutatják ki (a szerződés megkötésének napján aktuális Szerb Nemzeti Bank középárfolyama szerinti dinár ellenértéknek megfelelően) és elosztják a szerződés szerinti havi részletek számával, amelynek során a szerződés megkötésének napján meghatározott havi részlet értékének összhangban kell állnia a Határozat 30. szakaszának 3. bekezdésével. Az euróban meghatározott havi részletek dinár ellenértékét a folyó hónap 15. napjáig kell befizetni, a befizetés napján aktuális Szerb Nemzeti Bank középárfolyama szerinti dinár ellenértéknek megfelelően. Az első havi részlet a szerződéskötés hónapját követő hónapban válik esedékessé.

Az építési terület Vevője kötelezettséget vállal, hogy a részletekben történő fizetés pénzügyi biztosítékaiként a szerződés megkötésének pillanatában az alábbiakat nyújtsa be:

1. jogi személy – visszavonhatatlan bankgarancia, amely első felhívás alapján fizetendő, kifogás nélkül, amely a nem esedékes részletek teljes összegére szól és amelyet olyan határidőre adtak ki, amely három hónappal hosszabb az utolsó részlet esedékességének napjánál vagy objektumon létesített jelzálogról szóló bizonylat, amelynek értéke a nem esedékes részletek teljes összegénél legalább 30%-kal magasabb, Óbecse Község javára

2. természetes személy (vállalkozók és polgárok) - objektumon létesített jelzálogról szóló bizonylat, amelynek értéke a nem esedékes részletek teljes összegénél legalább 30%-kal magasabb, Óbecse Község javára

Óbecse Község, mint eladó és az építési földterület Vevője a részletekben való fizetés pénzügyi biztosítékeként az ingatlan adásvételi szerződésben kiköthetik a szerződés tárgyát képező építési földterület szerződés szerinti árának megfelelő értékű jelzálog létesítésének terhét, a szerződés és az érvényben lévő előírásokkal összhangban történő revalorizáció által, a végleges kifizetésig, a szerződést tárgyát képező ingatlanon, Óbecse Község javára.

8. Azon személyek, akik ajánlatot kívánnak benyújtani a jelen Hirdetéssel összhangban, kötelesek az Óbecse Község Közfizetések Igazgatóságánál vezetett 840-1029804-69 – es számlájára garancia alapon befizetni a parcella kikiáltási árának 10 % - át, azaz 1.020.450,02 dinárt.

Azon ajánlattevőnek, aki nem jár sikerrel a jelen Hirdetés alapján, a garancia alapot befizetett összeget visszafizetik számára az Építési földterület elidegenítéséről szóló Szerződés megkötéséről szóló értesítés kézbesítésének napjától számított 8 napon belül.

9. A legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevő köteles az építési földterület elidegenítéséről szóló határozat meghozatalától számított 30 napos határidőn belül megkötni az Építési földterület elidegenítéséről szóló Szerződést, amely Szerződés szabályozza a felek kölcsönös jogait és kötelezettségeit.

Azon ajánlattevőnek, aki nem a fenti pont alapján jár el vagy aki utólagosan eláll, nincs joga a garancia alapon befizetett összeg visszaigénylésére.

10. Azon személyek, akik a jelen Hirdetés alapján ajánlatot kívánnak benyújtani, az ajánlathoz kötelesek mellékelni az alábbiakat is:

Természetes személyek:

- családi és utónév
- polgár személyi száma
- lakcím
- személyi igazolvány fénymásolata

Vállalkozók és jogi személyek esetében:

- megnevezés és ügyviteli név
- székhely
- törzsszám és adóazonosító szám
- megfelelő képviselési jogosultság
- Gazdasági alanyok nyilvántartásába vagy egyéb megfelelő nyilvántartásba való bejegyzésről szóló végzés

Mindkét kategóriának az ajánlathoz mellékelnie kell: - szándéknyilatkozatot

-garancia alapon való befizetésről szóló

igazolást

11. Az érdekeltek ajánlataikat kézbesíthetik személyesen vagy posta útján, lezárt borítékban, az alábbi megjelöléssel: „3829– ES SZ. PARCELLÁRA VONATKOZÓ HIRDETÉS KAPCSÁN BENYÚJTOTT AJÁNLAT – NEM KINYITNI”, lekésebb a nyilvános hirdetés napjától számított 30 napos határidőn belül, 14 óráig, az alábbi címre: Óbecse Község, 21220 Óbecse, Felszabadulás Tér 2.

12. Az ajánlatok kibontására az ajánlatok begyűjtésére meghatározott határidő lejártát követő 3 napon belül kerül sor, 13 órakor, az Óbecsei Községi Közigazgatási Hivatal helyiségeiben. Az ajánlatok kinyitásának eljárását az Óbecse Község Képviselő – testülete által megalakított Bizottság bonyolítja. Az eljárás nyilvános, minden érdekelt személy részt vehet.
13. A nyilvános hirdetés által történő ajánlat begyűjtésére irányuló eljárás sikeresnek tekintendő, amennyiben legalább egy, határidőn belüli és megfelelő ajánlat érkezett.
14. A határidőn kívüli és nem teljes ajánlatok elutasításra kerülnek.
15. Az abszolút jogok átruházását terhelő adót az a személy fizeti, aki tulajdonjogot szerzett az építési földterület felett.
16. Ezt a hirdetést meg kell jelentetni az „Óbecse Község Hivatalos Lapjában”, Óbecse Község weboldalán és nyilvánosan, az óbecsei „Radio Active” hirdetési időpontjaiban.

Szerb Köztársaság
Vajdaság Autonóm Tartomány
Óbecse Község
Óbecse Község Képviselő - testülete
Szám: I 464-45/2025
Dátum: 2025.04.17.
Ó B E C S E

Képviselő – testület elnöke
Kiss Igor, s.k.