

A tervezésről és építésről szóló törvény 99. szakasz 5., 17. és 20. bekezdése, 101. szakasz 5. bekezdése és 103. szakasz 5. bekezdése (Az SZK Hivatalos Közlönye, 72/09., 81/09. – javítás, 64/10. – alkotmánybírósági határozat, 24/11., 121/12., 42/13. – alkotmánybírósági határozat, 50/13. – alkotmánybírósági határozat, 98/13. – alkotmánybírósági határozat, 132/14. és 145/14. sz.) és Magyarkanizsa község alapszabálya 47. szakasz 6. pontja (Magyarkanizsa Község Hiv. Lapja, 4/14. – egységes szerkezetbe foglalt szöveg és 8/14. sz.) alapján a Magyarkanizsai Községi Képviselő-testület 2015. _____-én tartott ülésén meghozta az alábbi

R E N D E L E T E T

A MAGYARKANIZSA KÖZSÉG KÖZTULAJDONÁBAN LEVŐ ÉPÍTÉSI TERÜLETTEL VALÓ RENDELKEZÉS ELJÁRÁSÁRÓL, FELTÉTELEIRŐL ÉS MÓDJÁRÓL

I. ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK

1. A szabályozás tárgya

1. szakasz

Ez a rendelet a Magyarkanizsa község (a továbbiakban: község) köztulajdonában levő építési területtel való rendelkezés, építési terület köztulajdonba való megszerzésének eljárását, feltételeit és módját, a községi köztulajdonban levő építési terület elidegenítési programjának meghozatalát, az építési területtel való rendelkezésről szóló aktus és az e rendelet alapján meghozandó egyéb aktusok hatályon kívül helyezését, a meghozott aktusok alapján kötött szerződések módosításának és felbontásának feltételeit, módját és eljárását, az engedély nélkül létesült építmények fennmaradási engedélyezésének, építmény községi köztulajdonú építési területen való építésének, illetve felállításának jóváhagyását, és egyéb szükséges jóváhagyásokat szabályoz.

2. Az építési terület fogalma

2. szakasz

Építési az a terület, amelyet törvény, tervokmány építmények építésére és használatára sorol be, valamint amelyen a törvénnyel összhangban építmények létesültek.

3. Az építési terület használata

3. szakasz

Az építési területet a tervokmányban meghatározott rendeltetés szerint oly módon kell használni, hogy az a törvénnyel összhangban biztosítsa az ésszerű használatát.

4. Az építési területek fajtái

4.1. Beépítetlen és beépített építési terület

4. szakasz

Az építési terület lehet beépített és beépítetlen.

Beépített az az építési terület, amelyen a törvénnyel összhangban tartós használatra szánt építmények létesültek.

Beépítetlen az az építési terület, amelyen építmény nem létesült, amelyen építési engedély nélküli építmény és felvonulási építmény létesült.

4.2. Közművesített és közművesítetlen építési terület

5. szakasz

Az építési terület lehet közművesített és közművesítetlen.

Közművesített az az építési terület, amely a tervokmánnyal összhangban az építéshez és használathoz rendelkezik a szükséges kommunális ellátottsággal (megépült bejáróúttal, villanyhálózattal, vízellátással és egyéb feltételekkel).

5. Az építési terület rendezése

6. szakasz

A rendezés az építési terület előkészítését és közművesítését foglalja magában.

A terület előkészítése kutatómunkát, földmérői, földtani és egyéb alapok kidolgozását, terv- és műszaki dokumentáció, telekrendezési program kidolgozását, az építmények áthelyezését, eltávolítását, a terep helyreállítását és egyéb munkálatokat foglal magában.

A terület közművesítése kommunális közművek építését, valamint közrendeltetésű területek építését és rendezését foglalja magában.

A községi köztulajdonban levő építési terület (a továbbiakban: építési terület) rendezésének, használatának, fejlesztésének és védelmének biztosítására a község gazdasági társaságot, közvállalatot, illetve egyéb szervezetet alapíthat, vagy e teendők ellátásáról a törvénnyel összhangban más módon gondoskodhat.

II. KÖZSÉGI KÖZTULAJDONBAN LEVŐ ÉPÍTÉSI TERÜLET

1. Hatáskör és illetékes szervek

7. szakasz

A községi köztulajdonban levő építési területtel – a tervezést és építést szabályozó törvénnyel és e rendelettel összhangban – a község rendelkezik.

E rendelet értelmében építési területtel való rendelkezés:

1. az elidegenítés;
2. a bérbeadás;
3. a köztulajdonú építési terület tulajdonosainak kölcsönös rendelkezése;
4. a tőkébe való bevétel;
5. a dologi szolgalmi jog megállapítása;
6. a jelzálog létesítése.

A község építési területet a község köztulajdonába a törvénnyel és ezzel a rendelettel összhangban szerez meg.

Építési terület elidegenítése és megszerzése a csere is.

8. szakasz

A Községi Tanács hozza meg az építési területtel való rendelkezésről szóló aktust, valamint az e rendelet alapján hozott minden egyéb aktust.

A törvényben és a Szerb Köztársaság kormányának rendeletében megállapított esetekben az építési terület elidegenítéséről vagy piaci ár, bérleti díj alatti vagy ellentételezés nélküli bérbeadásáról kivételesen a törvénnyel és a Szerb Köztársaság Kormányának (a továbbiakban: Kormány) rendeletével összhangban kijelölt szerv dönt.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt aktusok javaslatának elkészítéséhez és az aktusok meghozatalához szükséges feltételek teljesülését, valamint a meghozataluk igazoltságát és célszerűségét a Községi Tanács által alakított telekbizottság (a továbbiakban: bizottság) mérlegeli.

A bizottságnak három tagja van.

A bizottságnak a Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egységének alkalmazottai köréből kinevezett titkára van.

A bizottság igényelte szakmai és ügyintézési teendőket a Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége látja el.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt aktus meghozatalát javasoló végzést a bizottságnak meg kell indokolnia.

A bizottság külön mérlegeli az építési terület községi köztulajdonba való megszerzéséről szóló határozat, építési terület cseréjéről és megosztásáról szóló határozat meghozatalának igazoltságát és célszerűségét, ezért a kérdéses határozatok meghozatalát javasoló bizottsági végzésnek erre vonatkozó külön indokolást kell tartalmaznia.

A bizottság működéséről fölvetett jegyzőkönyvet és az e szakasz 7. bekezdésében írt végzést a bizottság elnöke írja alá.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt aktusok javaslatát a Községi Tanács készíti el.

9. szakasz

Az építési területtel való rendelkezésről szóló szerződéseket és az e rendelet 8. szakasz 1. és 2. bekezdésében írt aktusok alapján megkötött minden egyéb jogügyletet a polgármester köt meg.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt jogügyleteket – az ingatlanforgalmat, a közjegyzői tevékenységet és a nemperes eljárást szabályozó törvényekkel összhangban – az arra illetékes szervnél hitelesíttetni kell, a hitelesítés költségét, egyéb költségeket és adókötelezettségeket pedig a községgel létrejövő jogügyletben részt vevő személy viseli.

Az e rendelet XI. fejezetében írt esetekben jogügyletet nem kell kötni.

10. szakasz

Az e rendelet 9. szakasz 1. bekezdésében írt jogügyletek csak a Magyarokanizsai Községi Vagyonjogi Ügyészségtől (a továbbiakban: vagyonjogi ügyészség) beszerzett véleményezés alapján köthetők meg, amely a Községi Közigazgatási Hivatal vagyonjogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egységétől érkezett kérelem kézhezvételét követő 8 napon belül köteles a véleményezést megtenni.

A vagyonjogi ügyészség kedvezőtlen véleményezése nem akadályozza a jogügylet megkötését, de az ilyen szerződés a tételes törvényi jogszabályokkal összhangban megtámadható.

2. Az építési terület piaci értéke

11. szakasz

Az építési terület a törvénnyel, a kormányrendelettel és ezzel a rendelettel összhangban piaci feltételek mellett idegeníthető el, szerezhető meg és adható bérbe.

Az építési terület a törvényben és a Szerb Köztársaság kormányának rendeletében előírt esetekben kivételesen a piaci értéknél alacsonyabb áron vagy bérleti díjért is elidegeníthető vagy bérbe adható, vagy ellentételezés nélkül adható bérbe.

Az elidegenítendő és megszerzendő építési terület piaci értékét az illetékes adóhatósági vagy egyéb illetékes szerv állapítja meg.

A piaci értéket az építési terület négyzetméterére vetítve kell megállapítani.

Az e szakasz 3. és 4. bekezdésében írt módon megállapított piaciérték-becslés hat hónapig érvényes.

Az ár, a bérleti díj, illetve a létesített szolgalmi jog utáni díj és a megfizetés határideje kötelező tartozéka az e rendelet 8. szakaszában írt aktus rendelkező részének.

A fizetési határidő az e rendelet 8. szakaszában írt aktusnak a fizetésre kötelezett részére való kézbesítését követő 15 nap.

III. AZ ÉPÍTÉSI TERÜLET ELIDEGENÍTÉSE

12. szakasz

Beépítetlen építési terület nyílt hirdetménnyel megindított nyílt árverés vagy írásbeli ajánlatok begyűjtésének eljárásában idegeníthető el.

Építési terület közvetlen egyezséggel a törvényben és e rendeletben előírt esetekben idegeníthető el.

1. AZ ÉPÍTÉSI TERÜLET ELIDEGENÍTÉSÉNEK ELJÁRÁSAI

1.1. Az építési terület nyílt árveréssel és írásbeli ajánlatok begyűjtésével való elidegenítése

13. szakasz

Beépítetlen építési terület építési célra azzal a tervokmánnyal összhangban idegeníthető el, amelynek alapján az ingatlanfekvési feltételek, illetve az építési engedély kiadható.

Fennálló és tervezett közrendeltetésű terület köztulajdonból nem idegeníthető el.

Az induló ár az elidegenítendő építési terület piaci értéke.

A köztulajdonú építési területet annak a részére kell elidegeníteni, aki az adott területért a legmagasabb összeget kínálja.

E szakasz 4. bekezdésétől eltérően az építési terület a piaci árnál alacsonyabb áron vagy ellentételezés nélkül idegeníthető el, ha az:

1. egyik szerződő félként a Szerb Köztársaság részvételével kötött szerződés alapján – a tervezés- és építésszügyet szabályozó törvény hatályba lépése előtt – létrejött szerződéses kötelezettségek teljesítése;

2. a Szerb Köztársaságot érintő olyan építmények létesítésével kapcsolatos projektum megvalósítása, amely növeli a gazdaságban foglalkoztatottak számát és azzal arányosan a közbevételeket;

3. köztulajdonú építési terület tulajdonosainak kölcsönös rendelkezése;

4. a helyi gazdaságfejlesztést előmozdító beruházási projektum megvalósítása.

14. szakasz

Az érdekelt jogi vagy természetes személynek a Községi Közigazgatási Hivatalnál kell kezdeményeznie az építési terület nyílt hirdeteménnyel történő elidegenítésére irányuló eljárás megindítását.

15. szakasz

Az építési terület nyílt hirdeteménnyel történő elidegenítésére irányuló eljárást megindító aktust a Községi Tanács hozza meg.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt aktusnak magában kell foglalnia az elidegenítendő építési terület ismertetését és részletes adatait, a hatályos tervokmánnyal építeni engedélyezett építmény jellegét, illetve rendeltetését, a nyílt hirdeteménnyel való elidegenítés módját (nyílt árverés vagy ajánlatgyűjtés), az induló árat és az eljárásban való részvételhez szükséges letétet.

16. szakasz

Az építési terület elidegenítésére irányuló nyílt hirdetményt a bizottság készíti elő és teszi közzé.

A nyílt hirdetményt a Szerb Köztársaság teljes területén terjesztett napilapban és az önkormányzat világhálós honlapján kell közzétenni.

Az építési terület elidegenítésére irányuló nyílt árverésről, illetve ajánlatgyűjtésről közzétett nyílt hirdetménynek különösen magában kell foglalnia:

1. az elidegenítendő építési terület adatait (kataszteri földrészlet, kataszteri község, térmérték, postai cím, szükség esetén egyéb részletesebb adatok);

2. a hatályos tervokmányban építeni engedélyezett építmény jellegét, illetve rendeltetését;

3. a kommunális közműellátottság fokát és – közművesítetlen építési terület elidegenítése esetén – a rendezés különleges feltételeit;

4. az építési területet elidegenítéssel megkapó személy abbéli kötelezettségét, hogy a többi illetékes jogi személlyel szerződjön, és fizesse meg a villanyáram, a távfűtés, a gázszolgáltatás és egyéb közművek költségét;

5. a legelőnyösebb ajánlat kiválasztásának mércéjét;

6. az elidegenítés induló árát, a fizetési határidőt, a mulasztás következményeit és a részletfizetés lehetőségét;

7. az elidegenítésről szóló szerződés megkötésének határidejét és a mulasztás következményeit;

8. az építési terület rendeltetés szerinti állapotba hozásának határidejét;
9. a jelentkezőnek azt a kötelezettségét, hogy a nyílt árverés, illetve ajánlatgyűjtés eljárásában való részvétele érdekében a községi költségvetés letéti számlájára fizesse be a letétet, vagy helyezzen letétbe bankgaranciát, továbbá tartalmaznia kell a letét mértékét és a megfizetésének, illetve a garancia letételének határidejét, valamint a visszalépés, illetve az elidegenítésről szóló aktus hatályon kívül helyezése esetén előálló következményeket;
10. ha a jelentkezőt, illetve ajánlattevőt meghatalmazott képviseli: a jelentkezőnek azt a kötelezettségét, hogy csatolja a bíróság, közigazgatási hivatal vagy egyéb illetékes szerv részéről hitelesített képviseleti meghatalmazást;
11. a letét azon résztvevők számára való visszaszámaztatásának határidejét, akik a nyílt árverésen, illetve az írásbeli ajánlatok begyűjtésének eljárásában nem jártak sikerrel;
12. a jelentkezés, illetve ajánlat és a jelentkezéshez, illetve ajánlathoz csatolni szükséges okirat kötelező tartalmát;
13. a jelentkezések, illetve ajánlatok benyújtásának határidejét;
14. a benyújtandó jelentkezés, illetve ajánlat fogadásának címét;
15. a nyílt árverés megtartásának, illetve az ajánlatok fölnyitásának helyszínét és időpontját;
16. azt a rendelkezést, hogy az elkésett és hiányos jelentkezést benyújtók a nyílt árverés eljárásában nem vehetnek részt, illetve hogy az elkésett és hiányos ajánlatokat a kiíró vissza fogja utasítani.

17. szakasz

A jelentkezőnek, illetve ajánlattevőnek a nyílt árverés, illetve az ajánlatgyűjtés eljárásában való részvétel érdekében a községi költségvetés letéti számlájára letétet kell befizetnie, vagy a bejelentéstől, illetve ajánlattételtől számított 180 napig terjedő érvényességű, „ellenvetés nélküli”, „első főlzólításra” beváltható visszavonhatatlan árverési bankgaranciát (a továbbiakban: letéti bankgarancia) kell letennie, azzal a megkötéssel, hogy a letét mértéke az induló összeget képviselő megállapított piaci érték 10%-ánál alacsonyabb és 50%-ánál magasabb nem lehet.

18. szakasz

A jelentkezések, illetve ajánlatok benyújtásának határideje a nyílt hirdetmény közzétételét követő 30 napnál rövidebb nem lehet.

A jelentkezéseket, illetve ajánlatokat a bizottságnak kell megküldeni.

19. szakasz

A nyílt árverés eljárásában való részvételre szóló jelentkezést (a továbbiakban: jelentkezés), illetve a nyílt hirdetménnyel való ajánlatgyűjtés eljárásában való részvételre szóló ajánlatot (a továbbiakban: ajánlat) zárt borítékban kell megküldeni, jól láthatóan megjelölve, mely építési területre vonatkozik a jelentkezés, illetve az ajánlat, és ki nyújtja be.

A jogi személytől érkező jelentkezésnek, illetve ajánlatnak tartalmaznia kell a cégnevet, a székhelyet és a törzsszámot, a képviselőre jogosult személy nevét, a meghatalmazott személy aláírását és bélyegzővel történt hitelesítést. Jogi személytől érkező jelentkezéshez, illetve ajánlathoz csatolni kell az illetékes szerv által a gazdasági szereplőkről vezetett jegyzék kivonatát és az adószám igazolását.

A természetes személytől érkező jelentkezésnek, illetve ajánlatnak tartalmaznia kell a személynevet, lakcímet, a személyi igazolvány számát, a személyazonosító számot és aláírást. A természetes személytől érkező jelentkezéshez, illetve ajánlathoz csatolni kell a személyi igazolvány fénymásolatát.

A vállalkozótól érkező jelentkezésnek, illetve ajánlatnak tartalmaznia kell a cégnevet és a székhelyet, a meghatalmazott személy aláírását és bélyegzővel történt hitelesítést. A vállalkozótól érkező jelentkezéshez, illetve ajánlathoz csatolni kell az illetékes szerv által vezetett jegyzék kivonatát és az adószám igazolását.

A jelentkezéssel, illetve ajánlattal együtt be kell nyújtani a letét befizetésének igazolását, illetve a letéti bankgaranciát.

A jelentkezéshez, illetve ajánlathoz csatolni kell a jelentkezés, illetve ajánlat benyújtójának azt a nyilatkozatát, hogy a nyílt hirdetményben foglalt valamennyi feltételt elfogadja.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell a megajánlott árat, amely a hirdetményben megállapított induló összeggel azonos vagy annál nagyobb lehet.

Ha a jelentkezőt, illetve ajánlattevőt meghatalmazott képviseli, a képviseleti meghatalmazást az illetékes szerv különleges hitelesítésével kell ellátni.

Hiányos a jelentkezés, illetve ajánlat, ha az előírtakat nem tartalmazza hiánytalanul, ha az e szakaszban előírányzott okmányok mindegyike nincs csatolva, illetve ha a nyílt hirdetményben előírányzott összes adatot nem tartalmazza.

20. szakasz

Jelentkezni, illetve ajánlatot tenni nem jogosult a bizottság elnöke vagy bármely tagja.

21. szakasz

A nyílt árverés, illetve az ajánlatok fölnyításának eljárása nyilvános.

A nyílt árverés, illetve az ajánlatok fölnyításának eljárása akkor bonyolítható le, ha a bizottsági ülésen valamennyi tag és a titkár jelen van.

22. szakasz

A bizottság elnöke megnyitja a bizottsági ülést, közli az elidegenítendő építési terület adatait és az induló árat.

A bizottság elnöke összegzi, hány jelentkezés, illetve ajánlat érkezett, majd beérkezési sorrendben fölnyítja és felolvassa a jelentkezés, illetve ajánlat teljes szövegét.

A bizottság elnöke megállapítja, hogy a jelentkezéshez, illetve ajánlathoz csatoltan milyen okiratok érkeztek.

A bizottság megállapítja, kik a jelentkezést, illetve ajánlatot benyújtók, a megjelent jelentkezők, illetve ajánlattevők közül kinek van meghatalmazása arra, hogy részt vegyen a nyílt árverés eljárásában, illetve az ajánlatok fölnyításának eljárásában, valamint hogy a jelentkezések, illetve ajánlatok között van-e elkésett, illetve hiányos.

A bizottság elnöke megállapítja, hogy az elkésett vagy hiányos jelentkezések benyújtója, illetve határidőn belüli és teljes körű jelentkezés benyújtójától szabályszerű meghatalmazással nem rendelkező személy nyílt árverési eljárásban részt nem vehet.

A bizottság elnöke megállapítja, hogy az elkésett vagy hiányos ajánlatokat a bizottság visszautasítja.

A bizottság megállapítja, melyik az az ajánlattevő, amely a legmagasabb összeget ajánlotta.

A bizottság elnöke kihirdeti a nyílt árverés kezdetét, és fölszólítja a résztvevőket, hogy tegyék meg ajánlataikat.

A nyílt árverés résztvevője köteles egyértelműen és fennhangon közölni az általa ajánlott árat.

A bizottság elnöke háromszor megkérdezi, van-e, aki az előtte ajánlott legmagasabb összegnél többet ad, majd a harmadik felhívás után megállapítja, hogy melyik a legmagasabb megajánlott összeg, és ki az ajánlattevő.

A legmagasabb összeget megajánlott résztvevő aláírja az összeg mértékét tartalmazó nyilatkozatot.

A bizottság elnöke kihirdeti, mikor ért véget a nyílt árverés.

A megfelelő aktusjavaslatot és végzést tartalmazó jegyzőkönyvet a bizottság a nyílt árverés megtartását követő nyolc napon belül megküldi a Községi Tanácsnak.

A bizottság jegyzőkönyvét meg kell küldeni minden jelentkezőnek, illetve ajánlattevőnek.

A bizottság a Községi Közigazgatási Hivatalnak megküldi a befizetett letét összegének adatait.

A benyújtott jelentkezéseket, illetve ajánlatokat minden megjelent jelentkező, illetve ajánlattevő jogosult megtekinteni.

23. szakasz

Ha határidőn belüli és teljes körű jelentkezés benyújtója a nyílt árverésen nem jelenik meg, az úgy tekintendő, hogy a jelentkezéstől elállt.

A nyílt árverés lebonyolításához szükséges feltételek akkor is teljesítettnek tekintendők, ha csak egy résztvevő jelentkezett.

A nyílt árveréssel történő ajánlatgyűjtés eljárásának lebonyolításához szükséges feltételek akkor is teljesítettnek tekintendők, ha a nyílt hirdetmény csak egy résztvevő jelentkezett. Ez esetben az építési terület azzal a feltétellel idegeníthető el, ha a résztvevő legalább az induló összeget megajánlotta.

Ha a nyílt árverés, illetve a nyílt árveréssel történő ajánlatgyűjtési eljárás eredménytelen marad, úgy a hirdetmény az eredménytelenül zárult nyílt árverést, illetve ajánlatfölnyitást követő legalább 15 nap eltelte után megismételhető, amiről a Községi Tanács hoz aktust.

Ha az ajánlatgyűjtési nyílt hirdetményre kettő vagy annál több résztvevő jelentkezett, és azonos összeget ajánlott, a bizottság az ajánlattevőket felkéri, hogy további három napon belül tegyenek az előzőnél magasabb új árajánlatot.

24. szakasz

Ha a legmagasabb árat ajánlott árverési résztvevő a nyílt árverés befejeztének a bizottsági elnök részéről történt kihirdetése, de az építési terület elidegenítéséről szóló aktus meghozatala előtt visszalép, a nyílt hirdetmény eljárását meg kell ismételni.

Ha a legmagasabb árat megajánlott ajánlatgyűjtési résztvevő a legmagasabb árat megajánlott ajánlattevő személyének a bizottság részéről történt megállapítása után, de az építési terület elidegenítéséről szóló aktus meghozatala előtt visszalép, a nyílt hirdetmény eljárását meg kell ismételni.

Az e szakasz 1. és 2. bekezdésében írt személy a befizetett letétet visszakapni nem jogosult, az általa benyújtott letéti bankgaranciát pedig be kell váltani.

Az e szakasz 1. és 2. bekezdésében írt esetekben a nyílt hirdetmény eljárásának megismétléséről a Községi Tanács hoz aktust.

1.2. Az építési terület közvetlen egyezséggel való elidegenítése

25. szakasz

Közvetlen egyezséggel akkor idegeníthető el építési terület:

1. ha állami szervek és szervezetek, tartományi szervek és helyi önkormányzati szervek hatáskörébe tartozó ügyeknek a község területén való ellátására szolgáló építmény, valamint egyéb köztulajdonú építmény létesül;
2. ha szomszédos kataszteri földrésztletek határvonalát igazítják ki;
3. ha az építmény rendes használatához szükséges földterület meghatározásának, illetve megállapításának kérdéskörét szabályozó törvényben foglaltakkal összhangban telket alakítanak ki;
4. ha földterületet – a kisajátításról szóló jogszabályokkal összhangban – kisajátítás tárgyául szolgált ingatlan korábbi tulajdonosa részére (közös) megegyezéssel adnak át;
5. ha építési területet cserélnek el;
6. ha az elvett ingatlan külön törvénnyel összhangban történő visszaszármaztatása és kártalanítás eljárásában történik;
7. ha a tervezést és építést szabályozó törvény hatályba lépése előtt a Szerb Köztársaság egyik szerződő félként való részvételével kötött szerződés alapján létrejött szerződéses kötelezettség teljesítéséről van szó;
8. ha az a Szerb Köztársaságot érintő olyan építmények létesítésével kapcsolatos projektum megvalósítása, amely növeli a gazdaságban foglalkoztatottak számát és azzal arányosan a közbevételeket;
9. ha az köztulajdonú építési terület tulajdonosainak kölcsönös rendelkezése;
10. ha az a helyi gazdaságfejlesztést előmozdító beruházási projektum megvalósítása.

26. szakasz

Építési terület közvetlen egyezséggel való elidegenítése iránti kérelmet a bizottsághoz kell benyújtani, az az ügy feldolgozása után beszerzi az építési terület piaci árára vonatkozó adatot, és azt megküldi a kérelmezőnek.

A kérelmező az építési terület piaci árára vonatkozó értesítés kézhezvételét követő 8 napon belül írásban nyilatkozni köteles az ár elfogadásáról. A kérelmező közvetlenül a bizottságnak is nyilatkozhat, amiről jegyzőkönyvet kell fölvenni.

Ha a kérelmező a fenti határidőn belül nem nyilatkozik, vagy akként nyilatkozik, hogy az árat és az árnak az előírt határidőn belüli megfizetését nem fogadja el, az úgy tekintendő, hogy a benyújtott kérelemtől elállt.

1.2.1. Az építési területnek telekalakítás érdekében történő elidegenítése

27. szakasz

Olyan építmény tulajdonosa részére, amelyre engedély nélkül létesült építmény fennmaradási engedélyeztetése iránti kérelmet nyújtottak be, és az illetékes szerv azt állapította meg, hogy a fennmaradási engedélyezés lehetséges, vagy az építményt az engedély nélkül létesült építmények fennmaradási engedélyeztetését szabályozó törvénnyel összhangban bejegyezték az ingatlanok és ingatlanjogok nyilvántartásába, az építési terület közvetlen egyezséggel, piaci feltételek mellett, a törvénnyel és ezzel a rendelettel összhangban a földterületnek az építmény céljára való rendes használatát és telekalakítást megállapító jogerős aktus alapján vagy olyan jogerős aktus alapján idegeníthető el, amely a törvénnyel összhangban meghatározza, hogy az építmény által elfoglalt építési terület rendes használatra szolgál.

Az esetben, ha az építési terület elidegenítésének jogcíme az építmény rendes használatát és telekalakítást megállapító aktus, az e szakasz 1. bekezdésében írt építmény tulajdonosa részére el kell idegeníteni a telket.

Az esetben, ha az építési terület elidegenítésének jogcíme az építmény által elfoglalt építési terület rendes használatát meghatározó aktus, az e szakasz 1. bekezdésében írt építmény tulajdonosa részére az építménytulajdonos azon kötelezettsége mellett idegeníthető el az építmény által elfoglalt építési terület, hogy az engedély nélkül létesült építmény fennmaradási engedélyezéséről szóló határozat jogerőre emelkedését követő 5 éven belül a földterületen a törvénnyel összhangban megindul az építmény rendes használatának megállapítására irányuló eljárás.

Ha az építmény által elfoglalt építési területet az építmény rendes használatára szolgáló területté nyilvánító határozat alapján az ingatlanjogok bejegyzésében illetékes szerv az építési területen a telekalakítást nem végzi el úgy, hogy az építmény által elfoglalt terület különálló kataszteri földrészlet legyen, úgy az, akinek részére az építmény által elfoglalt építési területet elidegenítik, az elidegenítési szerződésben a köztulajdonú építési terület tulajdonosának visszavonhatatlan és feltétel nélküli beleegyezését adja, hogy az a kataszteri földrészleten telekalakítási jellegű változtatásokat hajthat végre, valamint az építési területet más építménytulajdonosok, illetve az építési terület más társtulajdonosai részére elidegenítheti anélkül, hogy ezekhez a változtatásokhoz, illetve az elidegenítéshez köteles lenne beleegyezést kérni az építési terület azon társtulajdonosától, akinek részére az építmény által elfoglalt építési területet elidegenítették.

Ha az építmény által elfoglalt építési területet az engedély nélkül létesült építmény fennmaradási engedélyeztetése végett már bérbé adták, úgy a bérlő az engedély nélkül létesült építmény fennmaradási engedélyezéséről szóló határozat jogerőre emelkedését követő 5 éven belül köteles megindítani a földterület rendes használatának a törvénnyel összhangban történő megállapítására irányuló eljárást. Ez esetben a bérlő jogot szerez arra, hogy az építési területen az építmény rendes használatát megállapító és telekalakító határozat jogerőre emelkedése után az építési terület fennmaradó részét a törvénnyel és ezzel a rendelettel összhangban közvetlen egyezség útján piaci feltételek mellett elidegenítse.

28. szakasz

Olyan építmény tulajdonosa részére, amely az építési engedély nélkül létesült építmények tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges különfeltételekről szóló törvénnyel (Az SZK Hivatalos Közlönye, 25/13. és 145/14. sz.) összhangban nyert bejegyzést az ingatlanokról és ingatlanjogokról vezetett nyilvántartásba, az építési terület közvetlen egyezséggel, piaci feltételek mellett, a törvénnyel és ezzel a rendelettel összhangban a földterületnek az építmény céljára való rendes használatát megállapító és telekalakító – a földterület építmény céljára való rendes használatának

kérdését különleges esetekben szabályozó törvény rendelkezéseinek megfelelően hozott – jogerős határozat alapján idegeníthető el.

29. szakasz

Az, akinek részére építési területet idegenítenek el, írásbeli szándéknyilatkozattal – legfőlőbb 30 havi egyenlő részletre kiterjedő – törlesztést vállalhat, ha ahhoz kötelezően megfelelő biztosítékot ad.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt nyilatkozatról a bizottság végzéssel dönt.

Ha a bizottság a végzésével elfogadja az e szakasz 1. bekezdésében írt nyilatkozatot, úgy a nyilatkozó a végzés meghozatalát követő 15 napon belül köteles benyújtani az e szakasz 4. bekezdésében írt biztosítékot.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt személy megfelelő biztosítékként az alábbiak valamelyikét nyújthatja be:

1) legalább 35 hónapos érvényességi idejű, a kiállításakor még esedékessé nem vált részletek teljes összegére szóló visszavonhatatlan bankgarancia, amely a garancia használóját feljogosítja, hogy azt teljes összegben beválthatja, ha a megbízó legkésőbb a garancia lejártá előtt 30 nappal nem gondoskodik új bankgaranciáról;

2) a még esedékessé nem vált részletek teljes összegénél legalább 30%-kal értékesebb építményre a község javára betáblázott jelzálog;

3) a lajstromozott ingóságok zálogjogát szabályozó jogszabállyal összhangban birtoklással nem járó ingózálog.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt személy által benyújtott biztosíték lehet egy- vagy többfajta, de összevonásuk után az összegüknek fedeznie kell a még esedékessé nem vált részletek teljes összegét.

1.2.2. Építési terület szomszédos kataszteri földrészetek határának kiigazítását szolgáló elidegenítése

30. szakasz

Építési terület szomszédos kataszteri földrészetek határának kiigazítását szolgáló elidegenítését – tervokmánnyal összhangban – akkor kell végezni, ha a szomszédos kataszteri földrészleten tulajdonjog, a tervezésről és építésről szóló korábbi törvénnyel összhangban szerzett hosszú távú bérleti jog, illetve használati jog olyan személy javára van bejegyezve, aki használati jogának tulajdonjogra váltását külön törvény szabályozza.

A Községi Tanácsnak az építési terület szomszédos kataszteri földrészetek határának kiigazítását szolgáló elidegenítéséről szóló aktusát előzetes véleményezésre meg kell küldeni a Községi Vagyonjogi Ügyészségnek.

31. szakasz

Szomszédos kataszteri földrészetek határa a földmérői munkák tanulmánya alapján igazítható ki, feltéve, hogy a kérdéses építési terület fekvéséről szóló információ utal e tanulmány elkészítésére.

Szomszédos kataszteri földrészetek határának kiigazításakor be kell tartani azt a szabályt, hogy a szomszédos földrészlethez csatolandó köztulajdonú kataszteri földrészlet nem tehet eleget a külön telekhez megkövetelt feltételeknek, valamint kisebb térmétékűnek kell lennie, mint annak, amelyhez hozzácsatolják.

2. Ár és fizetési határidő

32. szakasz

Az elidegenítendő építési terület ára községi bevétel, és a községi költségvetés megfelelő számlájára kell befizetni.

Az árat az elidegenítésről szóló aktusban kell megállapítani.

A nyílt hirdetmény eljárásában letéti számlára befizetett letét beleszámít az árba, és az elidegenítésről szóló aktus meghozatala után át kell utalni a községi költségvetés megfelelő számlájára.

Az építési terület elidegenítésének eljárásában olyan személy által befizetett letétet vagy benyújtott letéti bankgaranciát, akinek részére építési területet nem idegenítettek el, a bizottsági ülés után legkésőbb 5 nappal vissza kell származtatni.

3. Az építési terület elidegenítéséről szóló aktus

33. szakasz

Az építési terület elidegenítéséről szóló aktus (a továbbiakban: elidegenítő aktus) különösen az alábbiakat foglalja magában:

1. az elidegenítés módja (nyílt hirdetés, nyílt árverés vagy nyílt hirdetéssel történt ajánlatgyűjtés, illetve közvetlen egyezség és a közvetlen egyezség indoka);
2. az építési terület elidegenítéssel megkapó személy adatai;
3. az építési terület adatai (kataszteri földrészlet, kataszteri község, térmérték, cím, és szükség esetén egyéb részletes adatok);
4. ár, fizetési határidő, befizetési számla és a kellő idejű befizetés elmulasztásának következményei, ha pedig az építési területet nyílt hirdetés eljárásában idegenítik el, a befizetett letét összege;
5. arra vonatkozó megjegyzés, hogy az elidegenítéssel befolyó eszközök községi bevételek;
6. ha az építési területet építési célra idegenítik el: az építmény fajtája, illetve rendeltetése; ha pedig közművesíttelen építési területet idegenítenek el: az építési különfeltételek;
7. ha az építési területet építési célra idegenítik el: az építési terület rendeltetés szerinti állapotba hozásának határideje;
8. az építési terület elidegenítéssel megkapó személynek az a kötelezettsége, hogy az elidegenítő aktus meghozatalát követő 30 napon belül az elidegenítésről kössön szerződést, valamint a szerződés határidőn belüli megkötésének elmulasztásával járó következmények.

4. Az építési terület elidegenítéséről szóló szerződés

34. szakasz

Az építési terület elidegenítéséről szóló szerződést (a továbbiakban: elidegenítési szerződés) az építési terület elidegenítéssel megkapó személlyel az elidegenítő aktus meghozatalát követő 30 napon belül kell megkötöni.

Az elidegenítési szerződés különösen az alábbiakat foglalja magában:

1. az építési terület adatai (kataszteri földrészlet, kataszteri község, térmérték, cím, szükség esetén egyéb részletes adatok);
2. ár és fizetési határidő;
3. ha az építési területet nyílt hirdetés eljárásában idegenítik el: a befizetett letét összege;
4. ha az építési területet építési célra idegenítik el: az építmény fajtája, nagysága és rendeltetése; ha pedig közművesíttelen építési területet idegenítenek el: az építési különfeltételek;
5. annak megállapítása, hogy az építési terület elidegenítéssel megkapó személy azt a szerződés aláírásával birtokba vette;
6. ha az építési területet építési célra idegenítik el: az építési terület rendeltetés szerinti állapot megteremtésének határideje;
7. nyilatkozat az ingatlanokról és ingatlanjogokról vezetett nyilvánkönyvekbe való bejegyzés feltételhez vagy kötelelemhez nem kötött engedélyezéséről (clausula intabulandi);
8. a kötelezettségek teljesítésének elmulasztása esetén érvényes jogok és kötelezettségek;
9. a jogviták rendezésének módja;
10. a szerződésbontás feltételei, módja és eljárása;
11. az építési terület elidegenítéssel megkapó személy abbéli kötelezettsége, hogy az illetékes vállalatokkal szerződjön, és fizesse meg a villanyáram, a távfűtés, a gázszolgáltatás és egyéb közművek költségeit;
12. az építési terület elidegenítéssel megkapó személy abbéli kötelezettsége, hogy viselje a szerződésHITELESÍTÉS, a visszerthes vagyónáruházási adó és minden egyéb közteher, valamint a bekebelezés költségeit;
13. egyéb jogok és kötelezettségek.

35. szakasz

Ha a nyílt árverés vagy az ajánlatgyűjtési eljárás résztvevője úgy véli, hogy az építési területet a törvényben, illetve e rendeletben foglaltakba ütközően elidegenítették el, és ily módon ő maga jogsérelmet szenvedett, a szerződéskötésről való tudomásszerzését követő 8 napon belül, de legkésőbb a szerződéskötést követő 30 napon belül az illetékes bíróságon az elidegenítési szerződés megsemmisítése iránt keresetet terjeszthet elő.

5. Az elidegenítő aktus hatályon kívül helyezése

36. szakasz

A Községi Tanács az elidegenítő aktus hatályon kívül helyezéséről hoz aktust, ha az építési területet elidegenítéssel megkapott személy:

1. az elidegenítő aktus meghozatalát követő 30 napon belül nem köti meg az elidegenítési szerződést;
2. az e rendelet 33. szakasza szerinti elidegenítő aktusban megállapított határidőn belül nem fizeti meg az árat.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt esetekben a Községi Közigazgatási Hivatal tesz javaslatot az elidegenítő aktust hatályon kívül helyező aktus meghozatalára.

Az e szakasz 1. bekezdése szerinti személy nem jogosult visszakapni a nyílt árverésre, illetve ajánlatgyűjtésre irányuló nyílt hirdetmény nyomán befizetett letétet, az általa benyújtott bankgaranciát pedig be kell váltani.

37. szakasz

A Községi Tanács az építési területet elidegenítő aktus hatályon kívül helyezéséről hoz aktust akkor is, ha a nyílt árverés, illetve ajánlatgyűjtési eljárás résztvevője által indított peres eljárás az elidegenítési szerződést jogerősen megsemmisítette.

6. Az elidegenítési szerződés főlbonthatása

38. szakasz

Az elidegenítési szerződés főlbontható, ha az építési területet elidegenítéssel megkapó személy a számára elidegenített építési területen való építési szándékától eláll, valamint ha az elidegenítési szerződésben foglalt egyéb kötelezettségeit nem teljesíti.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt esetben az elidegenítési szerződés főlbonthatására az építési területet elidegenítéssel megkapott személy, illetve a Községi Közigazgatási Hivatal tesz javaslatot.

39. szakasz

Az elidegenítési szerződés főlbonthatása iránti javaslat nyomán a Községi Tanács az elidegenítő aktust hatályon kívül helyező aktust hoz, amellyel a polgármestert meghatalmazza, hogy az építési területet elidegenítéssel megkapott személlyel kössön egyezséget az elidegenítési szerződés főlbonthatásáról.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt aktus alapján a polgármester – a község nevében és számlájára – és az építési területet elidegenítéssel megkapott személy az e szakasz 1. bekezdésében írt aktusnak az építési területet elidegenítéssel megkapott személy részére történt kézbesítését követő 30 napon belül megállapodást köt az elidegenítési szerződés főlbonthatásáról.

Ha az elidegenítési szerződés főlbonthatásáról az előző bekezdésben írt határidőn belül nem kötnek megállapodást, úgy az elidegenítési szerződést – a kötelmi viszonyokat szabályozó törvénnyel összhangban – egyoldalúan kell felbontani.

Az elidegenítési szerződés felbontásáról szóló megállapodás aláíróinak aláírását az illetékes szervnél hitelesíttetni kell, a hitelesítési költségeket pedig a szerződésbontást okozó fél viseli.

40. szakasz

Az elidegenítési szerződés fölbontását okozó személy az ingatlanokat és ingatlanjogokat nyilvántartó nyilvántartásban saját költségén köteles törölni a tulajdonjogát, az építési területen helyreállítani az eredeti állapotot, a községnek pedig megtéríteni az esetlegesen keletkezett kárt.

Ha az elidegenítési szerződés fölbontását okozó személy nem az e szakasz 1. bekezdésében foglaltaknak megfelelően jár el, úgy a Községi Közigazgatási Hivatal az illetékes szervnél intézkedhet a tulajdonjog törlése iránt, a költségek pedig a szerződésbontást okozó személyt terhelik.

Az elidegenítési szerződés fölbontását okozó személynek, miután benyújtotta az e szakasz 1. bekezdésében írt kötelezettségek teljesítésének bizonyítékát, névértéken, a letét összegének levonásával jogában áll visszakapni az ár címén általa fizetett összeget.

7. Elidegenítési program

41. szakasz

A Községi Tanács a következő naptári évre legkésőbb a folyó évi december hó 31. napjáig programot hoz az építési terület elidegenítésére (a továbbiakban: elidegenítési program).

Az elidegenítési program javaslatát a Magyarokanizsa Községi Településrendezési Közvállalat által előkészített tervezet alapján a bizottság állapítja meg.

Az elidegenítési programnak magában kell foglalnia: az építési terület fekvését, közművesítettségét és a városrendezési jellemzőit.

IV. ÉPÍTÉSI TERÜLET BÉRBEADÁSA

42. szakasz

Építési terület az alábbi célokra adható bérbe:

1. a törvénnyel összhangban ideiglenes építési engedélyben részesíthető építmény létesítésére;
2. a Szerb Köztársaság számára fontos projektumok megvalósítására;
3. különtörvénnyel összhangban történő koncesszióba adásra;
4. a köz- és magánszféra partnerségének megvalósítására.

A kisebb könnyűszerkezetes felvonulási építmények közterületen és községi köztulajdonban levő egyéb területen való felállítását és eltávolítását külön aktussal kell szabályozni.

1. Építési terület ideiglenes építési engedélyben részesíthető építmény létesítése céljára való bérbeadása

43. szakasz

Építési terület olyan építmény létesítésére, amelyre a törvény ideiglenes építési engedély kiadását irányozza elő, határozott időre, – az építmény, illetve a munkálatok jellegétől függően – az ideiglenes építési engedély érvényességi idejére adható bérbe, amely meghosszabbítható, de legfőlegb három évig tarthat.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt esetben az építési területet piaci feltételek mellett közvetlen egyezséggel kell bérbe adni, a bérbeadandó építési terület négyzetméterenkénti havi bérleti díjának piaci értékét (a továbbiakban: bérleti díj) pedig az illetékes adóhatósági vagy más illetékes szerv becsüli föl.

Az építési terület bérbeadása iránt a Községi Közigazgatási Hivatalhoz benyújtott kérelemhez csatolni kell az e szakasz 2. bekezdésében írt értékbecslést és az építési terület bérbeadásáról szóló szerződés benyújtása iránti az ideiglenes építési engedély kiadásában hatáskörrel rendelkező szerv által kiadott meghagyást. A meghagyásnak magában kell foglalnia a létesítendő építmény ismertetését, a bérbeadandó építési terület térmértékét és a kiadandó ideiglenes építési engedély érvényességi idejét.

A Községi Közigazgatási Hivatal a kérelmezőt tájékoztatja a bérleti díj havi összegéről, a fizetési határidőről, a törlesztőrészek maximális számáról, a részek egybehangolásának módjáról és a fizetési biztosítékokról, a teljes bérleti összeg egy összegben való megfizetésének lehetőségéről, valamint az egy összegben történő megfizetés határidejéről.

A kérelmező az e szakasz 4. bekezdésében írt tájékoztatás kézhezvételét követő 8 napon belül köteles nyilatkozni a bérleti díj fizetésének módjáról és – részletfizetés választása esetén – fizetési biztosítékot benyújtani. A kérelmező a Községi Közigazgatási Hivatalban közvetlenül is nyilatkozhat, amiről jegyzőkönyvet kell fölvenni.

Ha a kérelmező a feltüntetett határidőn belül nem nyilatkozik, vagy akként nyilatkozik, hogy a bérleti díjat nem fogadja el, vagy fizetési biztosítékot (részletfizetés esetén) nem nyújt be, az úgy tekintendő, hogy a kérelmetől elállt.

A bérleti díj községi bevétel, és azt a községi költségvetés megfelelő számlájára kell befizetni.

Az építési terület bérlője a bérleti díjat fizetheti egy összegben vagy részletekben.

A bérleti díj fizetésének kötelezettségét, a bérleti díj összegét és fizetésének módját az építési terület bérbeadásáról szóló aktusban kell megállapítani.

A teljes bérleti díj a havi bérletidő-összegnek és az építési terület bérbeadási futamidejének (a hónapok teljes számának) szorzata.

A bérleti díj egyösszegű megfizetése esetén a bérlő az összeget az építési terület bérbeadásáról szóló aktus meghozatalát követő 15 napon belül köteles megfizetni.

A bérleti díj részletekben történő fizetése esetén a bérlő annyi hónapra kiterjedő havi részletben fizet, ahány hónapra az építési területet bérbe adták, ami legfőbb 36 részlet lehet. A megállapított teljes bérleti díj 10%-át kitevő első részletet a bérlő az építési terület bérbeadásáról szóló aktus meghozatalát követő 15 napon belül köteles megfizetni, a teljes bérleti díj fennmaradó összegét pedig egyenlő – legfőbb 35 hónapig terjedő – havi részletekben.

A részleteket egybe kell hangolni a bérleti díj elszámolásáról való szerződéstől a hónap utolsó napjáig terjedő időszakokra a statisztikai ügyekben hatáskörrel rendelkező szerv által közzétett adatok szerint a Szerb Köztársaságban kimutatott fogyasztói árindexszel, és a következő hónap 15. napjáig kell őket befizetni.

A fizetési késedelem időszakára a késedelmi kamatláb mértékét és a kamatszámolás módját szabályozó törvénnyel összhangban késedelmi kamatot kell felszámítani.

Részletfizetés esetén a bérleti díj fizetésének biztosítására adandó biztosíték kifogás nélküli, első felszólításra beváltható, a bérleti díj összegére szóló visszavonhatatlan bankgarancia vagy a teljes bérleti díj összegénél legalább 30%-kal értékesebb ingatlanon a község javára alapított végrehajtható bíróságon kívüli jelzálog lehet. A biztosítékokat az előírt befizetési számlák javára kell beváltani. A részletfizetések ellenőrzését, a részletek egybehangolását, a késedelmi kamat elszámolását és a biztosítékok beváltását a Községi Közigazgatási Hivatal végzi.

A bérleti idő meghosszabbítása esetén az e szakaszban előírt módon új bérbeadási eljárást kell lefolytatni, melynek során a bérbeadó aktust és a bérbeadási szerződést újra kell cserélni.

Az e szakaszban foglaltak az irányadók minden olyan esetben, amikor a bérbeadási szerződés az építéshez, munkálatok kivitelezéséhez, illetve építmény elhelyezéséhez vagyoni jogi jogalapként van előírva.

2. Az építési területet bérbe adó aktus

44. szakasz

Az építési területet bérbe adó aktusnak különösen az alábbiakat kell magában foglalnia:

1. az építési területet bérbe vevő személy adatai;
2. a kataszteri földrészlet adatai (szám, kataszteri község, térmérték, cím stb.);
3. az építmény fajtájának, illetve rendeltetésének adatai;
4. a bérleti díj mértéke, fizetési határideje és módja (egy összegben vagy részletekben, annak megállapításával, hogy részletfizetési szerződés kötése esetén a részletek összegét a statisztikai ügyekben hatáskörrel rendelkező szerv által közzétett adatok szerint egybe kell hangolni a Szerb Köztársaságban kimutatott fogyasztói árindexszel), befizetési számla, a részletfizetés esetén adandó biztosíték és a kellő időben történő fizetés elmulasztásának következményei;
5. a bérlet időtartama;
6. a terület rendeltetés szerinti állapotba hozásának, illetve a felvonulási építmény létesítésének határideje;

7. az építési területet bérbe vevő személy abbéli kötelezettsége, hogy az építési területet bérbe adó aktus meghozatalát követő 30 napon belül kösse meg a bérleti szerződést.

3. Az építése terület bérbeadásáról szóló szerződés

45. szakasz

Az építési terület bérbeadásáról szóló szerződésnek különösen az alábbiakat kell magában foglalnia:

1. a kataszteri földrészlet adatai (szám, kataszteri község, térmérték, cím stb.);
2. a létesítendő építmény ismertetése és a jellegének, nagyságának és rendeltetésének részletes adatai;
3. a bérleti díj mértéke, a bérleti díj fizetési határideje és módja, azzal, hogy a bérleti díj részletekben történő fizetéséről kötött szerződés esetén a szerződésnek ki kell térnie arra, hogy a bérleti díj mértékét egybe kell hangolni a statisztikai ügyekben hatáskörrel rendelkező szerv által közzétett adatok szerint a Szerb Köztársaságban kimutatott fogyasztói árindexszel;
4. részletfizetés esetén mi a biztosíték;
5. bérleti idő;
6. a telekrendezési járulék megfizetésének határideje és módja, közművesítetlen építési terület bérbeadása esetén a rendezés feltételei;
7. az építési terület rendeltetés szerinti állapotba hozásának, illetve felvonulási építmény létesítésének határideje;
8. a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén érvényes jogok és kötelezettségek;
9. a bérlet abbéli kötelezettsége, hogy az illetékes vállalattal szerződjön, és fizesse meg a villanyáram, a távfűtés, a gázszolgáltatás és egyéb költségeit;
10. a jogviták rendezésének módja;
11. a szerződés módosításának vagy felbontásának eljárása és feltételei;
12. azon feltételek, amelyek mellett a kérdéses földterület a bérlet tulajdonába adható;
13. egyéb jogok és kötelezettségek.

46. szakasz

Az e rendelet 42. szakaszában írt bérleti jogot az ingatlanok és ingatlanjogok nyilvántartásáról vezetett nyilvankönyvbe nem kell bejegyezni.

4. Építési terület egyéb esetekben történő bérbeadása

47. szakasz

Különtörvénnyel történő koncesszióba adás esetén az építési terület a koncessziós szerződésben előírt időre adható bérbe.

Köz- és magánszférai partnerség érdekében beépítetlen köztulajdonú építési terület magánpartner részére a köz- és magánszférai partnerséget és a koncessziókat szabályozó törvénnyel összhangban kötött szerződésben foglalt időre bérbe adható, illetve alapítóbetétként bevihető gazdasági társaságba, a köztulajdonú építési terület tulajdonosa pedig természetes vagy jogi személlyel szerződést köthet egy vagy több építmény közös létesítéséről.

Építési terület a piacnál alacsonyabb bérleti díjért vagy térítésmentesen adható bérbe, ha a Szerb Köztársaság számára fontos építmény létesítésével kapcsolatos projektum megvalósításáról van szó.

Ha a nyílt árverés, illetve az ajánlatgyűjtési eljárás résztvevője úgy véli, hogy az építési területet a törvényben vagy mellékjogszabályban, illetve e rendeletben foglaltakra ütközően adták bérbe, és ily módon ő maga jogsérelmet szenvedett a szerződéskötésről való tudomásszerzését követő nyolc napon belül, de legkésőbb a szerződéskötést követő 30 napon belül az illetékes bíróságon a bérleti szerződés megsemmisítése iránti keresetet terjeszthet elő.

5. Az építési területet bérbe adó aktus hatályon kívül helyezése

48. szakasz

A Községi Tanács a bérbeadó aktus hatályon kívül helyezéséről hoz aktust, ha az építési területet bérbe vevő személy:

1. a bérleti díj fizetésének módjaként (ha egyösszegű fizetést állapítottak meg) a teljes bérleti díjat nem fizeti meg a bérbeadó aktusban megállapított határidőn belül, vagy (ha a fizetés módjaként részletfizetést állapítottak meg) az első részletet a bérbeadó aktusban megállapított határidőn belül nem fizeti meg;
2. a bérbeadó aktusban megállapított határidőn belül nem köti meg a bérleti szerződést, illetve a bérbeadó aktus meghozatala után, de a bérbeadási szerződés megkötése előtt a bérlettől eláll;
3. ha az építési területet nyílt hirdetésnyilvánításában adták bérbe, úgy az e szakasz 1. bekezdés 1. pontjában írt személynek nincs joga visszakapni a nyílt árverésről, illetve ajánlatgyűjtésről szóló nyílt hirdetésnyilvánítás nyomán befizetett letétet, ha pedig letéti bankgaranciát adott, azt be kell váltani.

Az e szakasz 1. bekezdés 2. pontjában írt személynek jogában áll a letét összegének levonása után névértéken visszakapni a bérleti díj címén befizetett összeget, ha az építési területet nyílt hirdetésnyilvánításában bérbe adták.

49. szakasz

A Községi Tanács az építési területet bérbe adó aktus hatályon kívül helyezéséről hoz aktust, akkor is, ha a nyílt árverésen, illetve ajánlatgyűjtési eljárásban részt vevő személy által indított peres eljárás a bérleti szerződést jogerősen hatályon kívül helyezte.

6. Az építési terület bérleti szerződésének módosítása

50. szakasz

Ha köztulajdonú építési területen létesült vagy létesítendő, a tervezésről és építésről szóló korábbi törvényekkel összhangban kötött bérleti szerződés alapján használt építménynek, illetve építmény fizikailag elkülönülő részének megváltozik a tulajdonosa, úgy a bérbeadó a bérlő kérésére olyan értelemben módosítja a bérleti szerződést, hogy az addigi bérlő helyére, illetve amellé az építmény, illetve építményrész új tulajdonosa lép.

A bérleti szerződés módosítása iránti kérelemhez csatolni kell a meglévő vagy létesítendő építmény adásvételi szerződését, illetve a meglévő vagy létesítendő építményen való tulajdonjogszerzés egyéb jogcímét, amelyet a törvényvel összhangban hitelesítettek, illetve jogerős hagyatékátadó végzést az e jogcímen keletkezett adó kiegyenlítéséről szóló adóhivatali igazolással vagy adómentességről szóló adóhivatali igazolással, valamint az építmény, illetve építményrész új tulajdonosának azt a nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződésben volt addigi bérlőnek minden kötelezettségét átvállalja.

Ha a kataszteri földrészletnek a szomszédos kataszteri földrészletek határát kijelölő eljárásban köztulajdonú építési területet bérbe vett tulajdonosa megváltozik, az új tulajdonos kérésére úgy módosítható a bérleti szerződés, hogy az addigi bérlő helyére a kataszteri földrészlet új tulajdonosa lép.

Az e szakasz 3. bekezdésében írt bérleti szerződés módosítása iránti kérelemhez csatolni kell a kataszteri földrészlet tulajdonjogának bizonyítékát, a szerzés jogcímét a tulajdonjogszerzésen alapuló adó kiegyenlítéséről szóló adóhivatali igazolással vagy adómentességről szóló adóhivatali igazolással és a tulajdonosnak azt a nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződésben volt addigi bérlőnek minden kötelezettségét átvállalja.

Az e szakasz 1. és 3. bekezdésében írt kérelem nyomán a Községi Tanács által hozott aktus úgy változtatja meg a bérlőt, hogy az addigi bérlő helyére, illetve amellé az új bérlő lép.

Az e szakasz 5. bekezdésében írt aktus alapján a bérbeadó az aktus meghozatalát követő 30 napon belül az új tulajdonossal bérleti szerződést, illetve a bérleti szerződés módosításáról szóló szerződést köt, amely okmány az aláírása után jogcímul szolgál az ingatlanok és ingatlanjogok nyilvántartásáról vezetett nyilvánkönyvben a bérlő bejegyzésének megváltoztatásához. Az új bérlő számára a jogok és kötelezettségek a bérleti jognak az ingatlanokról és ingatlanjogokról vezetett nyilvánkönyvekbe való bejegyzése napjával jönnek létre.

7. Bérleti jog tulajdonjogra váltása

51. szakasz

A tervezésről és építésről szóló korábbi törvényekkel összhangban kötött bérleti szerződéssel beépített építési területen, illetve beépítetlen építési területen szerzett bérleti jog a teljes bérleti díj kiegyenlítése után – amiről a Községi Közigazgatási Hivatal igazolást ad ki – a törvényben előírt feltételek mellett és módon tulajdonjogra változik.

52. szakasz

A tervezésről és építésről szóló korábbi törvényekkel összhangban építési területet közvetlen egyezséggel bérebe kapott bérlők egyéni lakóépítmények építési és használatba vételi engedélyének utólagos beszerzési eljárásában (fennmaradási engedélyezés) – ha a bérleti szerződés a korábban hatályos jogszabályokkal összhangban bérleti díj fizetésének kötelezettségét nem róta rájuk –, illetve jogutódjuk a bérleti jogot azzal a feltétellel válthatják tulajdonjogra, hogy az építési terület piaci értékét az e rendeletben előírt módon és feltételek mellett megfizetik.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt esetben a bérbeadó aktust módosító olyan aktust kell hozni, amely az építési területet a bérlő részére elidegeníti, és elidegenítési szerződést kell kötni.

Ha az e szakasz 1. bekezdésében írt bérlők a fennálló építmény rendeltetését megváltoztatják, illetve ha toldaléképítéssel, felújítással vagy építéssel a rendeltetést megváltoztatják, vagy egyéni lakóépítményt többalakásos lakóépítménnyé, illetve egyéb rendeltetésű építménnyé alakítanak, úgy kötelesek megfizetni az építési terület piaci értékét, mely esetben az e szakasz 2. bekezdésével összhangban kell eljárni.

53. szakasz

Olyan építésiterület-bérlők, akik a tervezésről és építésről szóló korábbi törvényekkel összhangban 50 évnél rövidebb időre kapták bérebe az építési területet, illetve jogutódjuk azzal a feltétellel jogosult a bérleti jogot tulajdonjogra váltani, hogy az e rendeletben előírt módon és feltételek mellett megfizetik az építési terület piaci értéke és a megfizetett teljes bérleti díj névleges összege közötti különbözetet.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt bérlők a bérleti jogot azzal a feltétellel jogosultak átváltani, hogy a bérleti díj címén esedékessé vált kötelezettségeiket kiegyenlítették.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt esetben bérleti aktust módosító olyan aktust kell hozni, amely az építési területet a bérlő részére elidegeníti, és elidegenítési szerződést kell kötni.

Az esetben, ha a megfizetett bérleti díj névleges összegben meghaladja az építési terület piaci értékét, a bérbeadó a túlfizetés összegét nem köteles visszatéríteni.

54. szakasz

Azok a bérlők, akik olyan önkormányzati aktussal összhangban kötöttek bérleti szerződést, amely az építési területtel való rendelkezést, valamint a bérleti és telekrendezési díj megállapításának mércéit és ismérveit úgy szabályozta, hogy a telekrendezési díj megfizetésével részben az építési terület értékét is megfizették, a bérleti szerződés olyan értelmű módosítását jogosultak kérni, hogy az építési területet idegenítsék el a részükre, feltéve, hogy a bérleti díj címén esedékessé vált kötelezettségeiket kiegyenlítették.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt esetben az építési terület e rendelettel összhangban megállapított piaci értékének összegéből névértéken le kell vonni a megfizetett bérleti díj összegét és az építési területnek telekrendezési díj címén megfizetett értékét, majd a kérelmező az így megállapított különbözetet az e rendeletben előírányzott módon és feltételek mellett köteles megfizetni.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt esetben a bérbeadó aktust módosító aktust kell hozni, amely a bérlő, illetve jogutódja részére elidegeníti az építési területet, és elidegenítési szerződést kell kötni.

Az esetben, ha az építési terület már megfizetett értékének és a bérleti díjnak névérték szerinti összege meghaladja az építési terület piaci értékét, a bérbeadó a túlfizetett összegét nem köteles visszatéríteni.

8. A bérleti szerződés fölbontása

55. szakasz

A bérleti szerződést a szerződéses határidő letelte előtt föl kell bontani:

1. ha a bérlő a bérbe kapott építési területen eláll az építéstől
2. ha a bérlő a bérleti díj három esedékessé vált havi részletét nem fizeti meg
3. ha a bérlő a megkapott építési területet nem építési, hanem egyéb célra használja
4. ha a bérlő a szerződés szerinti határidőn belül az építési területet nem hozza rendeltetés szerinti állapotba, illetve a szerződés szerinti határidőn belül nem építi meg a felvonulási építményt
5. a törvénnyel összhangban egyéb esetekben.

56. szakasz

A bérleti szerződés fölbontására e rendeletnek az elidegenítési szerződés fölbontását érintő rendelkezései az irányadók.

57. szakasz

Az, akivel a bérleti szerződést fölbontották, saját költségén köteles az ingatlanokról és ingatlanjogokról vezetett nyilvántartásban a bérleti jogot törölni, az építési területen az eredeti állapotot helyreállítani, a községnek pedig megtéríteni az esetlegesen keletkezett kárt.

Az, akivel a bérleti szerződést fölbontották, – miután benyújtotta annak bizonyítékát, hogy az e szakasz 1. bekezdésében írt kötelezettséget teljesítette – jogosult arra, hogy – ha a bérleti díjat egy összegben fizette meg – névértéken visszakapja a bérleti díj címén megfizetett összeget, miután abból levonták a letétet (ha az építési területet nyílt hirdetésnyilvánítás útján kapta bérbe) és a bérleti díj összegének az építési terület tényleges bérlési idejére eső arányos hányadát.

V. KÖZTULAJDONÚ ÉPÍTÉSI TERÜLET TULAJDONOSAINAK KÖLCSÖNÖS RENDELKEZÉSE

58. szakasz

Köztulajdonú építési terület tulajdonosainak kölcsönös rendelkezésén a köztulajdoni jognak a köztulajdon jogosultjai közötti átruházása értendő.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt kölcsönös rendelkezés a csere is.

Az építési terület köztulajdoni jogának jogosultjai közötti kölcsönös rendelkezés közvetlen egyezséggel, piaci feltételek mellett, az illetékes adóhatósági vagy egyéb illetékes szerv becslése alapján történik.

Az építési terület térítésmentesen, illetve a piacinál alacsonyabb áron a hatályos jogszabályokkal összhangban idegeníthető el.

VI. ÉPÍTÉSI TERÜLET TŐKÉBE VALÓ BEVITELE

59. szakasz

Beépítetlen építési terület közvállalatba és tőketársaságba alapítóbetétként bevihető.

Az építési területnek az e szakasz 1. bekezdésében írt bevitele a köztulajdon kérdéskörét szabályozó törvényben, valamint a gazdasági társaságok és közvállalatok kérdéskörét szabályozó külön törvényekben és – ha már létrejött jogi személyek tőkéjébe való befektetésről van szó – a közvállalat, illetve tőketársaság alapító okiratában előírt módon és eljárással történhet.

VII. ÉPÍTÉSI TERÜLET KÖZSÉGI KÖZTULAJDONBA VALÓ MEGSZERZÉSE

60. szakasz

Építési terület községi köztulajdonba a köztulajdon szabályozó törvénynek egyéb ingatlanok köztulajdonba való megszerzését érintő rendelkezéseivel összhangban szerzhető meg.

Az építési terület községi köztulajdonba való megszerzése nyílt árverés vagy írásbeli ajánlatgyűjtés eljárásában, kivételesen pedig – a törvényben és ebben a rendeletben megállapított feltételek mellett – közvetlen egyezséggel bonyolítható le.

A községi köztulajdonba megszerzendő építési terület legmagasabb adásvételi ára a kérdéses ingatlan piaci értéke. Építési terület községi köztulajdonba – az ingatlan becsült piaci értékét meg nem haladó áron – közvetlen egyezséggel akkor szerzhető meg, ha a konkrét esetben az az egyetlen számításba jöhető megoldás, amin az alábbiak valamelyike értendő:

1. ha a köztulajdonba megszerzendő építési terület a jellegénél fogva az egyetlen, amely a község, illetve a község által alapított jogi személy igényeinek megfelel, mely esetben az építési terület megszerzéséről rendelkező határozat indokolásának ki kell térnie a szerzés igazoltságának és célszerűségének, valamint annak indokára, hogy a szerzés miért nem valósítható meg nyílt árveréssel, illetve ajánlatgyűjtéssel;

2. ha köztulajdoni jog jogosultjai közötti kölcsönös rendelkezésről van szó.

Építési terület községi köztulajdonba visztehermentes jogüggyellett (ajándék vagy egyoldalú akaratnyilvánítás) is megszerezhető.

E rendeletnek az építési terület elidegenítési eljárását érintő rendelkezései az építési terület községi köztulajdonba való megszerzésének eljárására is irányadók.

61. szakasz

Beépítetlen építési terület községi köztulajdonba közrendeltetésű terület rendezése céljára nemcsak a kisajátítást szabályozó törvényben előírt eljárással szerzhető meg, hanem – piaci feltételek mellett – az építési terület tulajdonosával való megállapodás útján közvetlen egyezséggel is.

E rendelet 12. szakaszától eltérően az építési terület rendezési programjában megszerezni előírányozott beépítetlen építési területet a község nevében és számlájára a Vagyonigazgatóság szerzi meg piaci feltételek mellett, a törvénnyel és ezzel a rendelettel összhangban.

Az e szakasz 2. bekezdésében írt esetben a Vagyonigazgatóság illetékes szerve a beépítetlen építési területnek az építési terület rendezési programja megvalósítása érdekében történő szerzéséről dönt, és szerződést köt, amely döntést a meghozatala, illetve szerződést a megkötése után megküldi a titkárságnak.

Az építési területnek e szakasszal összhangban történő megszerzéséről szóló szerződésben foglalt adásvételi árat – az építési terület rendezési programjának elválaszthatatlan részeként – a község illetékes költségvetési és pénzügyi főosztálya fizeti ki.

VIII. ÉPÍTÉSI TERÜLET CSERÉJE

62. szakasz

Köztulajdonú, szövetkezeti és magántulajdonú építési terület közvetlen egyezséggel – a törvénnyel, a Szerb Köztársaság kormányának rendeletével és e rendelettel összhangban – az alábbi feltételek mellett cserélhető el közvetlen egyezséggel:

1. ha ez a csere a Szerb Köztársaság, autonóm tartomány vagy helyi önkormányzati helyi egység érdekeit szolgálja, illetve ha az a tulajdonjog jogosultjának nagyobb bevételt vagy jogainak és kötelességeinek hatékony gyakorlásához jobb feltételeket biztosít;
2. ha az ingatlanokat piaci feltételek mellett cserélik el;
3. ha az esetben, ha a köztulajdonú ingatlan piaci értéke meghaladja a csere címén köztulajdonba megszerzendő ingatlan piaci értékét, a pénzbeli különbözetnek a szerződéskötést követő 20 napon belüli megfizetését szerződésbe foglalják;

Cserének beépített és beépítetlen építési terület lehet tárgya.

Építési terület cseréjén értendő az építési terület köztulajdonból való elidegenítése, valamint építési terület községi köztulajdonba való megszerzése, ezért ennek a rendeletnek az építési terület elidegenítési, illetve községi köztulajdonba való megszerzési eljárását érintő rendelkezései az irányadók a beépített és beépítetlen építési terület cseréjének eljárására is.

Az elcserélendő építési terület piaci értékét az illetékes adóhatóság vagy egyéb illetékes szerv állapítja meg.

IX. AZ ÉPÍTÉSI TERÜLET MEGOSZTÁSA

63. szakasz

A község és más tulajdonjogi jogosult társtulajdonában levő építési terület a tulajdonjogi viszonyok alapjait szabályozó törvényben és ebben a rendeletben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdon megszüntetése céljából közvetlen egyezséggel piaci feltételek mellett osztható meg.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt megosztást kell elvégezni a közös tulajdon, illetve közös használat megszüntetése esetén akkor is, ha az építési területen községi köztulajdon és olyan személy használati joga van bejegyezve, amely esetében a használati jog tulajdonjogra váltásának jogát és feltételeit külön törvény szabályozza.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt felosztást kell elvégezni akkor is, ha az építési területen községi köztulajdon és a tervezésről és építésről szóló korábbi törvények alapján szerzett hosszú távú bérlet joga van bejegyezve.

A megosztásnak beépített és beépítetlen építési terület lehet tárgya.

A megosztás tárgyául szolgáló építési terület piaci értékét az illetékes adóhatósági szerv, vagy egyéb illetékes szerv állapítja meg.

64. szakasz

Közös tulajdon vagy közös használat megszüntetése, illetve hosszú távú bérleti jog bejegyzésével érintett építési terület megosztása érdekében a Községi Közigazgatási Hivatal beszerzi a megosztás tárgyául szolgáló építési területen való építés lehetőségeiről és korlátozásairól szóló információkat, szükség esetén pedig a telekalakítás, illetve telekcsoport-újraosztás lehetőségeiről szóló jelentést is.

Ha az építési terület felosztásáról szóló aktus meghozatalához szükség van telekalakítási, illetve telekcsoport-újraosztási tervrajz elkészítésére, úgy a kérelmező gondoskodik az e szakasz 1. bekezdésében írt jelentéssel összhangban a tervrajz kidolgozásáról, és viseli annak költségeit.

Az esetben, ha a megosztás tárgyául szolgáló építési területet vagy annak egy részét több olyan kataszteri földrészlet alkotja, amelyek némelyike fennálló vagy tervezett közterület, a megosztás igazoltságának és célszerűségének mérlegelésekor a meghatározó mérce az, hogy a közrendeltetésű építési területen a község kizárólagos tulajdonjogot szerez-e.

Ha a megosztás tárgya több, részint beépített, részint beépítetlen kataszteri földrészlet, a megosztás igazoltságának és célszerűségének mérlegelésekor a meghatározó mérce az, hogy a beépítetlen építési területen a község kizárólagos tulajdonjogot szerez-e.

65. szakasz

Köztulajdonú építési terület másik társtulajdonos részére ennek a rendeletnek az építési terület elidegenítését szabályozó rendelkezéseivel összhangban közvetlen egyezséggel piaci feltételek mellett az esetben idegeníthető el, ha:

1. olyan kataszteri földrészleten, amelyen két vagy több telek kialakítására nincsenek meg a városrendezési feltételek, közös tulajdon áll fenn;

2. a köztulajdonú építési terület ténylegesre átszámított eszmei hányada külön telek kialakítására nem teljesíti a feltételeket;

3. a telek több, részint köztulajdonú, részint magántulajdonú kataszteri földrészletből áll, de a köztulajdonú építési terület nem teljesíti a különálló telek feltételeit, ugyanakkor nem teljesülnek a szomszédos kataszteri földrészletek határát kiigazító eljárásban közvetlen egyezséggel való elidegenítés egyéb feltételei.

Az e szakasz 1. bekezdés 1. és 2. pontjában foglalt esetekben a köztulajdonú építési terület eszmei hányada építési célú nyílt hirdetménnyel is elidegeníthető, feltéve, hogy a kataszteri földrészlet olyan beépítetlen építési terület, amely teljesíti a telek feltételeit, és építési célra szolgál, valamint hogy a másik társtulajdonos nyújt be ilyen kérelmet, mely esetben ennek a rendeletnek az építési terület nyílt hirdetménnyel való elidegenítését szabályozó rendelkezései az irányadók.

Az e szakasz 1. bekezdés 3. pontjában foglalt esetben a telekrészt alkotó köztulajdonú kataszteri földrészletek ennek a rendeletnek az építési terület nyílt hirdetménnyel való elidegenítését szabályozó rendelkezéseivel összhangban építési célú nyílt hirdetménnyel azon feltétel mellett idegeníthetők el, hogy ilyen eljárásra a telket alkotó többi kataszteri földrészlet tulajdonosa tesz kezdeményezést.

Az e szakasz 2. és 3. bekezdésében foglalt esetben a másik társtulajdonos, illetve a telket alkotó kataszteri földrészletek tulajdonosai egyetértenek azzal, hogy a község lefolytassa a köztulajdonú építési terület nyílt hirdetmény útján történő elidegenítésének eljárását, valamint elidegenítő aktust hozzon, és elidegenítési szerződést kössön.

66. szakasz

E rendeletnek az építési terület megosztását szabályozó rendelkezései az irányadók a község és más tulajdonjogi jogosultak, illetve e rendelet 63. szakasz 2. bekezdése szerinti használók közös tulajdonában álló beépítetlen építési terület megosztására is, feltéve, hogy az ingatlanjogok bejegyzésében illetékes szerv hatósági bizonyítványa vagy más bizonyíték alapján megállapítható a társtulajdonosokra, illetve társhasználókra eső tényleges hányad, ha pedig a tényleges hányad nem állapítható meg, a vélelem az, hogy a társtulajdonosi, illetve társhasználói hányadok egyformák.

X. AZ ÉPÍTÉSI TERÜLETTEL VALÓ RENDELKEZÉSRŐL SZÓLÓ AKTUS HATÁLYON KÍVÜL HELYEZÉSE

67. szakasz

Ha a Községi Tanács azt állapítja meg, hogy az építési területtel való rendelkezés eljárásában – a tényállás hiányos vagy téves megállapítása, illetve az anyagi jog téves alkalmazása következtében – az építési területtel a törvénybe, illetve ebbe a rendeletbe ütközően rendelkeztek, a rendelkezésről szóló aktust módosító, illetve hatályon kívül helyező aktust hoz.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt esetben e rendeletnek a szerződésbontást érintő rendelkezései az irányadók, de a módosító aktusnak szerződésfüggelék megkötése is lehet a következménye.

A Községi Tanács az e szakasz 1. bekezdésében írtnak megfelelő aktust hozhat más egyéb olyan esetben is, ha azt az új tényállással való egybehangolás szükségessé teszi.

68. szakasz

A Községi Tanács a területet építési célra az építési terület rendezéséről 2003. május 13-áig hatályban volt korábbi törvényekkel összhangban használatba adó aktust teljes egészében vagy részben hatályon kívül helyező aktust hozhat, feltéve, hogy a területet megkapó személy, illetve annak jogutódja nyújt be ez irányú kérelmet, valamint ha a kérdéses személy az ingatlanokról és ingatlanjogokról vezetett nyilvánkönyvekben nem szerepel használóként.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt aktus meghozatala iránt a területet megkapott személy, illetve annak jogutódja nyújthat be kérelmet.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt esetben az adott személy a szerződésbontáshoz és a megfizetett eszközök visszakapásához való jogát a felbontási szerződés aláírásakor hatályos jogszabályokkal összhangban érvényesítheti.

XI. ÁTMENETI ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

69. szakasz

A községi köztulajdonú építési területtel való rendelkezés, illetve építési terület községi köztulajdonba való megszerzése és egyebek iránt e rendelet hatályba lépéséig benyújtott kérelmek elbírálását az e rendeletben foglaltak szerint kell befejezni.

70. szakasz

Ez a rendelet a Magyarokanizsa Község Hivatalos Lapjában való közzétételét követő nyolcadik napon lép hatályba.

Szerb Köztársaság
Vajdaság Autonóm Tartomány
Magyarkanizsa község
Magyarkanizsai Községi Képviselő-testület
Szám: 02-____/2015-I/B
Kelt: 2015 ____-án
M a g y a r k a n i z s a

Lackó Róbert,
a Községi Képviselő-testület elnöke

I n d o k o l á s

Előterjesztő: Magyarkanizsai Községi Tanács

Jogalap: A tervezésről és építésről szóló törvény (Az SZK Hivatalos Közlönye, 72/09., 81/09. – javítás, 64/10. – alkotmánybíróági határozat, 24/11., 121/12., 42/13. – alkotmánybíróági határozat, 50/13. – alkotmánybíróági határozat, 98/13. – alkotmánybíróági határozat, 132/14. és 145/14. sz.), Magyarkanizsa község alapszabálya (Magyarkanizsa Község Hiv. Lapja, 4/14. – egységes szerkezetbe foglalt szöveg és 8/14. sz.)

Indok: A tervezésről és építésről szóló törvény 99. szakasz 5. bekezdése Az SZK Hivatalos Közlönye, 72/09., 81/09. – javítás, 64/10. – alkotmánybíróági határozat, 24/11., 121/12., 42/13. – alkotmánybíróági határozat, 50/13. – alkotmánybíróági határozat, 98/13. – alkotmánybíróági határozat, 132/14. és 145/14. sz.) (a továbbiakban: törvény) úgy rendelkezik, hogy az autonóm tartomány, illetve helyi önkormányzati egység köztulajdonában levő építési terület elidegenítésének eljárását, feltételeit, módját és programját az autonóm tartomány, illetve a helyi önkormányzati egység szabályozza. Ugyanezen szakasz 17. bekezdése előírja, hogy az elidegenítésről vagy bérbeadásról szóló szerződés részletes feltételeit, eljárását, módja és tartalmát az építési terület tulajdonosa szabályozza. A törvény 101. szakasz 5. bekezdésében foglaltak a bérleti szerződés módosításának feltételeit, módját és eljárását (a fennmaradó tartozás átruházásának módja; a szerződés szerinti bérleti díj megfizetése alóli mentesítés, ha az építési terület piaci értékét megfizették; a bérleti jog tulajdonjogra való térítésmentes átváltásának jóváhagyása stb.) szabályozzák az esetben, ha az építési területet a szóban forgó törvénnyel összhangban kötött bérleti szerződés alapján használják. A törvény 103. szakasz 5. bekezdésében foglaltak értelmében a köztulajdonú terület tulajdonosa szabályozza az építési terület bérleti jogának tulajdonjogra váltásához szükséges feltételeket és eljárást.

A törvény 135. szakasz 4. bekezdésében foglaltak szerint a hosszanti létesítésű közművek építéséhez a megfelelő jog bizonyítására jogerős vagy végleges kisajátítási határozat, szolgalmi jogról a törvénnyel összhangban kötött szerződés, magántulajdonú terület bérletéről kötött szerződés, valamint egyéb bizonyíték szolgálhat.

A tulajdonjogi viszonyok alapjairól szóló törvény 49. szakasza (A JSZSZK Hiv. Lapja, 6/80. és 36/90., A JSZK Hivatalos Lapja, 29/96. és az SZK Hiv. Közlönye, 115/05. sz. – másik törvény) határozza meg a dologi szolgalm fogalmát. Az elektronikus kommunikációról szóló törvény 50. szakasz 4. bekezdésében (Az SZK Hiv. Közlönye, 44/10., 60/13. – alkotmánybíróági határozat és 62/14. sz.) foglaltak értelmében a szolgalm köztulajdonú ingatlanon való létesítéséről szóló szerződés megkötéséről döntő közhatalmi szerv – ha a köztulajdon szabályozó törvény eltérően nem rendelkezik – a szolgalmi jog megszerzésének feltételeit köteles megkülönböztetéstől mentes módon meghatározni és nyilvánosan közzétenni, a szerződéskötésről szóló döntést pedig haladéktalanul, de legkésőbb a szerződéskötés iránti kérelem benyújtását követő 30 napon belül meghozni.

Az itteni rendelet meghozatala megteremti azokat a feltételeket, amelyek biztosítani fogják, hogy a községi szervek az építési terület szerzésének és vele való rendelkezésnek eljárásában egyenlő és megkülönböztetéstől mentes módon járjanak el.

Magyarkanizsa község köztulajdonában levő építési terület az, amelyet törvény vagy tervokmány építmények létesítésére és használatára rendel, valamint amelyen a törvénnyel összhangban építmények létesültek, és az ingatlanokról és ingatlanjogokról vezetett nyilvánkönyv ezeken Magyarkanizsa községet köztulajdoni jogosultként vette föl.

Az **I. ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK** fejezet megjelöli a szabályozás tárgyát, kifejti az építési terület fogalmát, az építési terület használatát, az építési terület fajtáit és az építési terület rendezését.

A II. KÖZSÉGI KÖZTULAJDONBAN LEVŐ ÉPÍTÉSI TERÜLET fejezet részletezi a községi köztulajdonban levő építési területtel való rendelkezés illetékességét és illetékes szerveit, valamint az építési terület piaci értékét, amelyet az illetékes adóhatósági vagy egyéb szerv az építési terület egy négyzetméterére vetítve állapít meg, és a piaci értékbecslés hat hónapig érvényes.

A III. AZ ÉPÍTÉSI TERÜLET ELIDEGENÍTÉSE fejezet szabályozza az építési terület elidegenítésének eljárását, az árat, a határidőket, az elidegenítő aktus tartalmát, az elidegenítési szerződés megkötését, az elidegenítő aktus hatályon kívül helyezését, az elidegenítési szerződés fölbontását, a községi köztulajdonban levő építési terület elidegenítését célzó éves program elkészítésének kötelezettségét és eljárását, a program meghozatalában illetékes szervet, annak határidejét, valamint tartalmát.

A IV. ÉPÍTÉSI TERÜLET BÉRBEADÁSA fejezetben foglaltak szabályozzák az építési terület bérbeadásának eljárását, az árakat, a határidőket, a bérbeadó aktus tartalmát, a bérbeadási szerződés megkötését, a bérbeadó aktus hatályon kívül helyezését, a bérbeadási szerződés fölbontását, a bérlet tulajdonjogra váltását.

Az V. fejezet a köztulajdonú építési terület tulajdonosainak kölcsönös rendelkezését szabályozza, amelyen értendő a csere, illetve a térítésmentesen vagy a piacinál alacsonyabb áron történő – a hatályos jogszabályoknak megfelelő – elidegenítés is.

A VI. ÉPÍTÉSI TERÜLET A TŐKÉBE VALÓ BEVITELE fejezet részletezi a beépítetlen építési területnek közvállalatba és tőketársaságba alapítóbetétként való bevitelét, meghatározza, hogy ez a köztulajdon kérdéskörét szabályozó törvényben, valamint a gazdasági társaságok és közvállalatok kérdéskörét szabályozó külön törvényekben, valamint ha már létrejött jogi személyek tőkéjébe való befektetésről van szó – a közvállalat, illetve tőketársaság alapító-okiratában előírt módon és eljárással történhet.

A VII. fejezet az építési terület községi köztulajdonban való megszerzésével foglalkozik.

A VIII. fejezet rendelkezik a községi köztulajdonban levő építési terület cseréjéhez szükséges feltételekről és eljárásról.

A IX. AZ ÉPÍTÉSI TERÜLET MEGOSZTÁSA fejezet rendelkezései szabályozzák az építési terület megosztásának feltételeit és eljárását.

A X. fejezet rendelkezik a községi köztulajdonban levő építési területtel való rendelkezésről szóló aktus módosításáról, illetve hatályon kívül helyezéséről, meghatározza, milyen feltételek mellett és hogyan kell eljárnia a községnek, ha azt állapítja meg, hogy az építési területtel való rendelkezés eljárásában – a tényállás hiányos vagy téves megállapítása, illetve az anyagi jog téves alkalmazása következtében – az építési területtel a törvény, illetve e rendelet rendelkezésébe ütközően rendelkeztek.

Az átmeneti és zárórendelkezések a rendelet alkalmazását és hatályba lépését szabályozzák.

Végrehajtja és határidő: Magyarokiszai Községi Képviselő-testület – 30. ülés

A teljesítéshez szükséges pénzeszközök forrása: A teljesítéshez szükséges költségvetési eszközöket az önkormányzat költségvetési évenként elkülöníti.