

2. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **2016. március 31-i rendes ülésére**

Tárgy: Mobiltorony elhelyezését lehetővé tevő bérleti szerződés módosítása

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: Fürjes János, Swiss System Kft. ügyvezetője

Készítő részéről ellenőrizte:
Ábrahám Mónika irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Swiss System Kft., mint a Vodafone Magyarország Zrt. megbízottja kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a Vodafone mobilszolgáltató cég és az Önkormányzat között 2003.09.23-án létrejött bérleti szerződés módosítása ügyében.

A Zrt. mobiltorony elhelyezése céljából bérlő az önkormányzati tulajdonú, jelenleg 291/19 hrsz-ú (szerződés szerint 291/5 hrsz.), a Lucza-hegyi utcában a rekultivált hulladéklerakó mellett található ingatlan 200 m²-es részét. A bérelt terület helyrajzi száma időközben megváltozott a rekultivált szemétkerakó és hulladékudvar telekredezése kapcsán.

A 317/2014. (VI. 26.) Kt. határozat – ugyancsak a Swiss System Kft. kérésére – a 2003. évben kötött bérleti szerződés módosítását az alábbiak szerint engedélyezte:

- A bérelt terület helyrajzi száma a dombóvári 291/19 hrsz.-ra változik az időközben megvalósított telekalakítás miatt.
- A szerződés időtartama 2022. december 31-ig meghosszabbításra kerül. ezen időponthoz képest él a további 7,5 éves opciós szerződésmódosítás lehetősége.
- A bérleti díj kiszámlázására évente egyszer kerül sor.
- A szerződésen átvezetésre kerülnek a nemzeti vagyonról szóló törvény, szerződésekkel kapcsolatos előírásai.

A szerződésmódosítás aláírására nem került sor, mivel a feltételeket a társaság nem fogadta el. Az érvényben lévő szerződés 4.1. pontja szerint a szerződés 2014. december 31-ig élt, de az időtartam további 7,5 évvel automatikusan meghosszabbodik, ha csak a felek valamelyike a szerződés időtartama lejártának utolsó napja előtt legalább 180 nappal írásban be nem jelenti azon szándékát, hogy azt nem kívánja meghosszabbítani. Mivel a 180 napos határidőn belül nem érkezett kérelem a szerződés megszüntetésére, így az jelenleg is hatályban van.

A bérleti díj 2003. évben évi 600.000,-Ft-ról indult, ez évente az inflációval emelkedett, így 2015-ben 964.918,-Ft volt a fizetendő díj. A számlázás félévente történik.

A bérleti szerződéssel kapcsolatban 2016.02.03-án érkezett levélben a bérlő megbízottja az alábbi változtatásokat kérte:

- A bérleti díj 2016. január 1-jétől (vagyis visszamenőleg) évi max. 791.235,- Ft-ra (2014-es kérelemben 820.183,- Ft) csökkenjen.
- A további árindexálásra ne legyen lehetőség. (2014-es kérelemben az indexálás 2019. január 1-től történő lehetőségét kérték, ami elutasításra került)
- A szerződés kerüljön közös megegyezéssel meghosszabbításra 2022.12.31-ig, majd ezen időpont után éljen a további 7,5 éves opciós szerződésmódosítás lehetősége. (Ezt 2014-ben is így kérték módosítani)

A bérlő a bérleti díj csökkentésének indokaként a megváltozott piaci körülményeket és az ingatlan bérleti piacon bekövetkezett jelentős mértékű díjcsökkenést jelölte meg. A díjcsökkentés másik indokaként a kérelmező a jelenleg is folyó hálózatfejlesztési és

modernizációs programra hivatkozott, melynek keretein belül a Vodafone Zrt. teljes országos hálózatát a jelenlegi legmodernebb technikai eszközökkel szereli fel. Mivel ez utóbbi komoly anyagi ráfordítást igényel, ezért kizárólag olyan állomásokon tudja ezeket a munkálatokat kivitelezni, amely állomásokkal hosszú távú szerződéses jogviszonyt tud létesíteni. A már meglévő állomásaik közül sokat kénytelenek kiváltani, illetve megszüntetni.

A Swiss System Kft., mint a Vodafone Magyarország Zrt. megbízottja kérelmében tájékoztatta az önkormányzatot, hogy amennyiben a megkeresés elutasításra kerül vagy reakció hiánya esetén a mobiltorony a **kiváltásra, áthelyezésre javasolt csoportba kerül.**

A Vodafone Zrt. elsődleges célja, hogy a már kiépített és hosszú ideje működő állomásokot hosszú távon fenntartsák, de csak egy módosított bérleti konstrukció keretében.

A Zrt. továbbá stratégiai lépésként kezeli a jelentős költségcsökkentést. A kért díjcsökkentés 18%-os, jelenleg 4.825,-Ft/m²/év a bérleti díj, melynek 3.956,-Ft/m²/év-re történő mérséklését kérik, ráadásul visszamenőleges hatállyal 2016.01.01-től.

Az érvényben lévő éves bérleti díjhoz képest évi 173.683,- Ft-os csökkenést kérnek, ami a 2014-es kérelemhez képest is további 28.948,- Ft/éves díjcsökkentést jelent. Összehasonlításképpen a nem lakáscélú helyiségek átlag bérleti díja havi 1000 Ft, vagyis évi 12.000,- Ft.

A Czinege és Társa Bt.-től kapott tájékoztatás szerint az ilyen mértékű csökkenés semmiképpen sem indokolt, a piaci viszonyok ezt a mértékű változást nem támasztják alá. Az értékebecslő által készített javaslat szerint a hasonló elhelyezkedésű és építésű távközlési torony bruttó bérleti díja évi 1,1 millió Ft a szederkényi önkormányzatnál, egy pécsi társasház tetőszerkezetén elhelyezett átjátszó díja pedig évi 1,0 millió Ft.

A bérleti díj nagyságát elsősorban a lefedettség és a fő útvonalak közelsége határozza meg. Az ingatlanpiac fellendülése is prognosztizálható, ez pedig a bérleti díjak emelkedését vonzza maga után.

A kompromisszumkészség jegyében az árindexálás lehetőségének kizárását meg lehet fontolni, lévén a Zrt.-től befolyó bérleti díj biztos és tartós bevételt jelent az Önkormányzat számára, a cég mindig pontosan, időben fizetett.

A szerződés időtartamának 2022-ig történő meghosszabbítását az indokolja, hogy eddig az időpontig szól a szolgáltató frekvenciaengedélye, így ennek a kérésnek az engedélyezése is indokolt, így hosszú távra biztosított lenne az évi bevétel.

Mindezek alapján kérem, az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Mobiltorony elhelyezését lehetővé tevő bérleti szerződés módosításáról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Vodafone Magyarország Zrt.-vel bázisállomás elhelyezés céljából 2003. szeptember 23-án kötött bérleti szerződés módosításához az alábbi feltételekkel:

- A bérelt terület helyrajzi száma a dombóvári 291/19 hrsz.-ra változik az időközben megvalósított telekalakítás miatt.
- A szerződés időtartama 2022. december 31-ig meghosszabbításra kerül, ezen időponthoz képest él a további 7,5 éves opciós szerződésmódosítás lehetősége.
- A szerződésen átvezetésre kerülnek a nemzeti vagyonról szóló törvény szerződésekkel kapcsolatos előírásai.
- A bérleti díj 2016. január 01.-től a 2015. évi díjhoz képest változatlan, a fogyasztói árindex mértékével történő díjemelésre nincs lehetőség.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződésmódosítás tartalmának jóváhagyására és aláírására.

Határidő: 2016. május 31. – szerződés módosítása

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester