**Cegléd Város Polgármesterétől**

2700 Cegléd, Kossuth tér 1.

Levélcím: 2701 Cegléd, Pf.: 85.

Tel.: 06/53-511-400



|  |  |
| --- | --- |
| **Szám:** C/ /2025.  **Előterjesztő**: Dr. Csáky András polgármester  **Szakmai előterjesztő:** Mótyán Krisztián ügyvezető | **Tárgy:** Vantage Towers Zrt. megkeresése  **Melléklet**:  258/2025.(V.15.) önkormányzati határozat  2 db ajánlat |

**ELŐTERJESZTÉS**

A Képviselő-testület 2025. június 19-i ülésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Cegléd Város Önkormányzata a 149/2022.(IV.21.) és a 150/2022.(IV.21.) önkormányzati határozat alapján bérbe adja a Cegléd 0346/10/a hrsz-ú, és az 5719/15 hrsz-ú ingatlan 250-250 m2-es területét a Vantage Towers Zrt. (továbbiakban: Bérlő) részére mobil bázisállomás üzemeltetése céljából. A két telekommunikációs torony természetben a Budai úton, V. tó mellett és az Újvárosi temetővel szemben helyezkedik el.

A Bérlő megkereséssel élt az Önkormányzat felé, mely szerint a bérleti szerződések kiváltására egy egyösszegű ajánlatot ad építményi jog bejegyzés címén.

A 2025. májusi testületi ülésen a 258/2025.(V.15.) önkormányzati határozottal a testület elnapolta a Vantage Towers Zrt. ajánlatával kapcsolatos döntést a 2025. júniusi ülésre, és utasította a VÁRVAG Nonprofit Kft-t további tárgyalások lefolytatására kedvezőbb ellenérték eléréséért.

A Vantage Towers Zrt. a 2025. május 29. napján tartott egyeztetésen a két torony tekintetében a mellékelt ajánlatokat tette:

1. ajánlat bérleti díj előre fizetésére 7 vagy 10 évre vonatkozóan
2. ajánlattétel építményi jog alapítására

1.A bérlő jelenleg helyszínenként nettó 1.500.000,-Ft/év bérleti díjat fizet meg, mely áfát nem tartalmaz, ezen összeg az infláció összegével emelkedik a bérleti szerződés szerint (2025. évben évi bruttó 2.660.030,-Ft/torony).

A bérleti szerződések 2030. december 31-ig terjedő, határozott időtartamra szólnak, melyek további 5 évvel meghosszabbíthatóak.

A jelenlegi éves fizetés helyett 7 évre 10.900.000,-Ft (+Áfa amennyiben alkalmazandó) vagy 10 évre 14.000.000,-Ft (+Áfa amennyiben alkalmazandó) egyösszegű **bérleti díj kifizetést** ajánl a Bérlő.

A 2025. évi bérleti díj felét szerződés szerint a Bérlő 2025. június 09. napjáig már megfizette.

A jogot alapító szerződés megkötésének időpontját követő időszakra már kifizetett bérleti díj az adott jogot alapító szerződésben rögzített árba beszámításra kerül.

2. Az **építményi jog alapítása** egyösszegű, egyszeri megváltást jelent. Ebben az esetben a Vantage Towers Zrt. építményi joga a tulajdoni lapon bejegyzésre kerül. Az ingatlanok Cegléd Város Önkormányzatának tulajdonában maradnak, az építményekre (telekommunikációs torony) - amit a cég épített fel, és jelenleg is a tulajdonában van - tennének építményi jogot.

Az építményi jog bejegyzés ellenértékeként a Bérlő egyösszegű, egyszeri megváltást ajánl az Önkormányzatnak, melynek összege maximum 25 évre 2 x 27.000.000,-Ft (+Áfa, amennyiben alkalmazandó), tehát a két torony esetében ez 54.000.000,-Ft értéket jelent.

Az építményi jog ellenértékeként felajánlott összeg elfogadását javaslom Tisztelt Képviselő-testületnek. A Bérlő képviselőjével történt egyeztetésen kifejtette álláspontját a jövőbeli célok, lehetőségek, a következő kb. 10 évre várható helyzet tekintetében.

Az elkövetkezendő éveket, a technológiai fejlődést, fejlesztéseket, az infláció mértékét, a politikai célkitűzéseket, a befektetői igényeket, a piac helyzetét tekintve 10 év múlva nem biztos, hogy szükség lesz a tornyokra, így jelen helyzetben ezen ajánlat kedvező lehet az Önkormányzat részére.

A telekommunikációs tornyok közfeladatot ellátó egységek, melyek esetében egy esetleges állami kötelezés esetén az Önkormányzat akár el is eshet az éves bérleti díj összegétől.

Tekintettel arra, hogy jelen időpontban az Önkormányzat jelentősebb bevételre tenne szert, javaslom az építményi jog alapítására vonatkozó ajánlat elfogadását, azzal, hogy **szükséges meghatározni, hogy a befolyó összeget milyen cél megvalósítására kívánja elkülöníteni, felhasználni**.

A májusi testületi ülésen elfogadott 259/2025(V.15.) önkormányzati határozat alapján felhatalmazta a Tisztelt Képviselő-testület a polgármestert, hogy a VÁRVAG Nonprofit Kft. bevonásával vizsgálja meg a fürdő környéki, megvételre érdemes ingatlanokat.

Javasoljuk, hogy amennyiben a Képviselő-testület elfogadja bármelyik egyösszegű ajánlatot, tulajdonosi döntés mentén kerüljön felhasználásra az összeg, amennyiben lehetőség nyílik elsődlegesen a fürdő környéki ingatlanok vásárlására, de nem zárva ki más ingatlan vásárlásának lehetőségét sem.

Az ingatlanok vagyonkataszteri besorolása forgalomképes vagyon. A fenti ajánlat elfogadásáról szükséges tulajdonosi döntés Cegléd Város Önkormányzatának a vagyongazdálkodásról szóló többször módosított 1/2018. (I.31.) önkormányzati rendelete 14. § alapján.

*„14§ (1) Az üzleti vagyonnal kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosultságot – ha önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel a Képviselő-testület gyakorolja.*

*(3) Vagyontárgy hasznosítását, elidegenítését*

*a) a képviselő-testület és szervei, valamint*

*b) az önkormányzati vagyont működtető szervezet kezdeményezheti.”*

Az előterjesztést a **Gazdasági** **és a Tulajdonosi** **Bizottság** tárgyalja. A Bizottságok véleménye a Képviselő-testület ülésén helyben kerül kiosztásra jegyzőkönyvi kivonat formájában.

A döntéshozatal a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdésére figyelemmel **nyilvános** ülésen történik és a Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2024. (XI. 12.) önkormányzati rendelete a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályairól (továbbiakban: SzMSz) 59. § 3. pontja alapján **minősített** szavazati arányt igényel.

Kérem Tisztelt Képviselő-testületet, döntésüket meghozni szíveskedjenek.

Cegléd, 2025. június 05.

Dr. Csáky András polgármester

**„A” Határozati javaslat**

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

1. elfogadja a Cegléd 5719/15 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon elhelyezett telekommunikációs torony vonatkozásában a Vantage Towers Zrt. (1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 6.) egyösszegű, 7 évre vonatkozó, 10.900.000,-Ft (+Áfa amennyiben alkalmazandó) összegű bérleti díj kifizetési ajánlatát,
2. felhatalmazza a polgármestert a megállapodás és a kapcsolódó dokumentumok aláírására, a szükséges nyilatkozatok megtételére,
3. kijelenti, hogy a bérleti díj egyösszegű kifizetéséből származó bevétel összegét ingatlanok vásárlására fordítja,
4. utasítja a VÁRVAG Nonprofit Kft-t a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal **Felelős:** Dr. Csáky András polgármester

**„B” Határozati javaslat**

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

1. elfogadja a Cegléd 5719/15 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon elhelyezett telekommunikációs torony vonatkozásában a Vantage Towers Zrt. (1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 6.) egyösszegű, 10 évre vonatkozó, 14.000.000,-Ft (+Áfa amennyiben alkalmazandó) összegű bérleti díj kifizetési ajánlatát,
2. felhatalmazza a polgármestert a megállapodás és a kapcsolódó dokumentumok aláírására, a szükséges nyilatkozatok megtételére,
3. kijelenti, hogy a bérleti díj egyösszegű kifizetéséből származó bevétel összegét ingatlanok vásárlására fordítja,
4. utasítja a VÁRVAG Nonprofit Kft-t a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal **Felelős:** Dr. Csáky András polgármester

**„C” Határozati javaslat**

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

1. elfogadja a Cegléd 5719/15 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon elhelyezett telekommunikációs torony vonatkozásában a Vantage Towers Zrt. (1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 6.) egyösszegű, maximum 25 évre 27.000.000,-Ft (+Áfa, amennyiben alkalmazandó) összegű ajánlatát építményi jog bejegyzése címén,
2. felhatalmazza a polgármestert az építményi jogot alapító szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására, a földhivatali eljárás során szükséges nyilatkozatok megtételére,
3. kijelenti, hogy az építményi jog ellenértékének egyösszegű kifizetéséből származó bevétel összegét ingatlanok vásárlására fordítja,
4. utasítja a VÁRVAG Nonprofit Kft-t a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal **Felelős:** Dr. Csáky András polgármester

**„D” Határozati javaslat**

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

1. elutasítja a Cegléd 5719/15 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon elhelyezett telekommunikációs torony vonatkozásában a Vantage Towers Zrt. (1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 6.) ajánlatait, továbbra is a hatályban lévő bérleti szerződés szerinti bérleti díj marad érvényben,
2. utasítja a VÁRVAG Nonprofit Kft-t a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal **Felelős:** Dr. Csáky András polgármester

**„A” Határozati javaslat**

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

1. elfogadja a Cegléd 0346/10/a hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon elhelyezett telekommunikációs torony vonatkozásában a Vantage Towers Zrt. (1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 6.) egyösszegű, 7 évre vonatkozó, 10.900.000,-Ft (+Áfa amennyiben alkalmazandó) összegű bérleti díj kifizetési ajánlatát,
2. felhatalmazza a polgármestert a megállapodás és a kapcsolódó dokumentumok aláírására, a szükséges nyilatkozatok megtételére,
3. kijelenti, hogy a bérleti díj egyösszegű kifizetéséből származó bevétel összegét ingatlanok vásárlására fordítja,
4. utasítja a VÁRVAG Nonprofit Kft-t a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal **Felelős:** Dr. Csáky András polgármester

**„B” Határozati javaslat**

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

1. elfogadja a Cegléd 0346/10/a hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon elhelyezett telekommunikációs torony vonatkozásában a Vantage Towers Zrt. (1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 6.) egyösszegű, 10 évre vonatkozó, 14.000.000,-Ft (+Áfa amennyiben alkalmazandó) összegű bérleti díj kifizetési ajánlatát,
2. felhatalmazza a polgármestert a megállapodás és a kapcsolódó dokumentumok aláírására, a szükséges nyilatkozatok megtételére,
3. kijelenti, hogy a bérleti díj egyösszegű kifizetéséből származó bevétel összegét ingatlanok vásárlására fordítja,
4. utasítja a VÁRVAG Nonprofit Kft-t a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal **Felelős:** Dr. Csáky András polgármester

**„C” Határozati javaslat**

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

1. elfogadja a Cegléd 0346/10/a hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon elhelyezett telekommunikációs torony vonatkozásában a Vantage Towers Zrt. (1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 6.) egyösszegű, maximum 25 évre 27.000.000,-Ft (+Áfa, amennyiben alkalmazandó) összegű ajánlatát építményi jog bejegyzése címén,
2. felhatalmazza a polgármestert az építményi jogot alapító szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására, a földhivatali eljárás során szükséges nyilatkozatok megtételére,
3. kijelenti, hogy az építményi jog ellenértékének egyösszegű kifizetéséből származó bevétel összegét ingatlanok vásárlására fordítja,
4. utasítja a VÁRVAG Nonprofit Kft-t a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal **Felelős:** Dr. Csáky András polgármester

**„D” Határozati javaslat**

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

1. elutasítja a Cegléd 0346/10/a hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon elhelyezett telekommunikációs torony vonatkozásában a Vantage Towers Zrt. (1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 6.) ajánlatait, továbbra is a hatályban lévő bérleti szerződés szerinti bérleti díj marad érvényben,
2. utasítja a VÁRVAG Nonprofit Kft-t a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal **Felelős:** Dr. Csáky András polgármester

**A határozatot kapják:**

1. VÁRVAG Nonprofit Kft. Mótyán Krisztián ügyvezető (2 példányban), általa: Vantage Towers Zrt.

2. Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Közbiztonsági Iroda (vagyonkataszter)

3. Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal (térinformatika)

4. Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal Pénzügyi Iroda

5. Irattár

**Láttam:**

Dr. Diósgyőri Gitta címzetes főjegyző