

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2019. március 28-i ülésére

Tárgy: az Önkormányzat tulajdonában álló 5830 Battonya, belterület 1671/5. helyrajzi számú ingatlan értékesítése

Tisztelt Képviselő - testület!

Battonya Város Önkormányzata, mint bérbeadó és a Vodafone Magyarország Zrt. jogelődje a W.R.A.M Távközlési Rt., mint bérlő között 2001.07.31-én bérleti szerződés jött létre, mely szerint a Vodafone Magyarország Zrt. az Önkormányzat tulajdonában álló 1671/5. helyrajzi számú ingatlanon bázisállomást (4141-0-A számú adóállomást) működtet. A bérleti szerződést 10 évre kötötték, mely két egymást követő 6 éves időszakra automatikusan meghosszabbodik (2023. július 31.) és az utolsó meghosszabbítási időszak lejártakor a szerződés hónapról-hónapra hosszabbodik meg. A bázisállomás használatáért bérlő évente bérleti díjat fizet, a bérleti díj minden évben emelkedik a KSH által, az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével. A 2018. évben Battonya Város Önkormányzatának 995.270 Ft+27% áfa bérleti díj bevétele származott a bázisállomás területének bérbeadásából.

A Pannon Antenna Kft. a 2019. március 11-én kelt levelében felvette Önkormányzatunkkal a kapcsolatot a fenti bázisállomással kapcsolatban. Rövid bemutatkozó anyagukban tájékoztatták Önkormányzatunkat arról, hogy két fajta befektetésben érdekeltek Magyarországon:

1. Megvásárolják az ingatlan tulajdonos területének azt a részét, melyen a szolgáltató bázisállomása található. Ezt a torony alatti területet leválasztják és külön helyrajzi számmal rendelkező földterületként megvásárolják.
2. A torony alatti területre haszonélvezeti jogot alapítanak, ekkor egy egyösszegű, nagyobb kifizetés ellenében a tulajdonos meghatározott időre átruházza a bázisállomás bérleti jogát a cégre.

Önkormányzat esetében a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint csak **a terület megvásárlásnak lehetősége** jöhet szóba.

Amennyiben az Önkormányzat Képviselő-testülete a terület eladása mellett dönt, úgy elesünk a Vodafone Magyarország Zrt., mint bérlő által minden évben fizetett bérleti díjtól, amely a jelenleg érvényben lévő szerződés szerint biztosít bevételi forrást az Önkormányzat számára 2023. július 31-ig, illetve azt követően a szerződés havonta történő meghosszabbítása esetén.

Javasolom az előterjesztés elfogadását.

Határozati javaslat

Battonya Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nem kívánja értékesíteni a tulajdonában álló Battonya, Belterület 1671/5. helyrajzi számú ingatlant.

Határidő: azonnal

Felelős: Marjai János polgármester

Battonya, 2019. március 28.

Marjai János
polgármester

Előterjesztést készítette:	Pozsárné Illin Éva pü-i ügyintéző
Előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálta:	Varga István Tamás jegyző
Tárgyalta:	
Melléletek:	1 db megkeresés
Előterjesztéshez meghívott:	-
Szükséges döntés:	egyszerű többség

Vodafone bázisállomás

Feladó **Eniko Bakonyi** <EBakonyi@pannonantenna.hu>

Címzett **battonya.jegyzo@fabinet.hu** <battonya.jegyzo@fabinet.hu>

Dátum 2019. március 11. hétfő 11:05

Pozsármel

el B. Bakonyi (2016) M. Bakonyi K.

2019 MARE 11

2019 MARE 11

2134

BAT/3005-5

Tisztelt Polgármester Úr,

Szeretném felvenni Önnel a kapcsolatot az Önkormányzatuk tulajdonában levő 1671/5 helyrajzi számú területen üzemelő Vodafone telekommunikációs bázisállomással kapcsolatban.

Elküldöm rövid bemutatkozó anyagunkat, hogy kézzelfoghatóbb legyen, miért szeretnék pár szót váltani Önnel.

A Pannon Antenna Kft az APWireless nemzetközi befektető cég magyarországi leányvállalata. Jelenleg az itthoni hálózatunk bővítésén is dolgozunk, ezért az elmúlt másfél évben a magyar bázisállomásokat mérjük fel, mert bár kockázati befektetésekkel foglalkozunk, nem mind a 14.000 itthoni helyszín érdekes számunkra.

Magyarországon is, mint 16 másik országban két fajta befektetésben vagyunk érdekeltek:

1. Megvásároljuk az ingatlan tulajdonos területének azt a kis részét, melyen a szolgáltató bázisállomása található. Ezt a torony alatti területet leválasztjuk és külön helyrajzi számmal rendelkező földterületként megvesszük. (**Önkormányzatok esetében a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint csak ez az első lehetőség jöhet szóba**)
2. A torony alatti területre haszonélvezeti jogot alapítunk, mely esetben egy egyösszegű, nagyobb kifizetés ellenében a tulajdonos meghatározott időre átruházza a bázisállomás bérleti jogát cégünk részére. Ez a gyakorlatban a bérleti díj szolgáltatótól való beszedésének jogát jelenti. Amennyiben nagyobb összeget szeretnének annál kapni, mint amit egy összegben mi fel tudunk ajánlani, szóba jöhet a 2, 3 vagy 5 év alatt történő folyósítás, ilyenkor a végösszeg magasabb lesz.

Mindez szintén a területnek csak egy adott kis részére vonatkozik, nem érinti sem az ingatlan tulajdonjogi viszonyait, sem a mobil szolgáltató jogait.

Annak, hogy egy lehetséges üzlet köztünk és a tulajdonosok között létrejöhesse, több feltétele van. A helyszín az egyik legfontosabb tényező, de számos egyéb faktor is közrejátszik az ár meghatározásánál. A bérleti szerződésben rögzített feltételek, más szolgáltatók jelenléte az adott területen, a kamatlábak, a pénz időértéke, és persze a bérleti díj mind szerepet játszanak az elbírálás és értébecslés során. Ez a gyakorlatban annyit jelent, hogy kockázatelemző kollégáink a rendelkezésükre bocsájtott pénzügyi, műszaki, jogi adatok és részletek alapján megvizsgálják a szerződést és egyben az ügylet kockázatát, befektetőink ezután döntenek lehetséges ajánlattételről és annak pontos összegéről.

Bizonyára Ön is tapasztalta, hogy a mobil szolgáltatók folyamatosan keresik a módját annak, hogyan csökkentsék a kiadásukat és növeljék a piaci részesedésüket egy olyan iparágban, ahol egyre nagyobbak a szolgáltatók költségei, és egyre intenzívebb a versenytársak közötti együttműködés. A

költséghatékony megoldások gyakran a bérbeadók számárakedvezőtlen intézkedéseket vonnak maguk után:

- A kiadások optimalizálása érdekében csökkentik a bérleti díjat, ilyen csökkentési igénnyel valószínűleg már Önöket is megkereste a szolgáltató.
- Összevonják/megszüntetik a bázisállomásokat, ilyen esetekben két vagy több szolgáltató a költségcsökkentés érdekében egy bázisállomást oszt meg a hálózatok használatára, így a feleslegessé vált bázisállomásokat leszerelik. Ez egy jelenleg is működő költségcsökkentő stratégia szerte a világban, csak Nagy-Britanniában 2011 óta 55.000-ról 35.000 darabra csökkent a bázisállomások száma a hálózati megosztások miatt. Magyarországon a Telenor és a Telekom kötött ilyen megállapodást a vidéki 4G hálózattal kapcsolatban.

Maguk a hálózattervezők sem tudják megjósolni, hogy melyek azok az állomások, melyeket később ki fognak kapcsolni a hálózathoz. Annak ellenére, hogy telekommunikációs és befektetési szakértőkként minden tudásunkkal azon dolgozunk, hogy a felvásárolt bázisállomásokat a lehető leghosszabb ideig üzemeltessük, mi is veszítünk telephelyeket minden évben. Mivel azonban mára már több mint 4900 hasonló üzletet kötöttünk, az említett veszteségek minket természetesen kevésbé érintenek fájdalmasan, mint azokat a bérbeadókat, akiknek csak egy bázisállomásra van bérleti szerződésük.

Összefoglalva: a korábban említett mindkét ajánlat esetén a távközlési szolgáltató részéről történő esetleges bérleti díj csökkentés, vagy a bázisállomás eltávolításának kockázata is minket terhel a továbbiakban. **Amennyiben a szolgáltató a futamidő vége előtt felmondja a bérleti szerződést, az általunk kifizetett összeg cégünknek nem jár vissza.**

Honlapunk elérhetősége: <http://www.pannonantenna.hu>, itt kicsit bővebben is tájékozódhatnak rólunk és tevékenységünkről.

Amennyiben fentiek alapján egy ingyenes, kötelezettségektől mentes árajánlatot szeretne tőlünk kapni, úgy kérem ezt jelezze felém és megbeszéljük, hogy milyen adatok, információk szükségesek az előzetes műszaki és kockázatelemzés elvégzéséhez, mely az alapját képezi az általunk adható ár kalkulációjának.

Bármilyen kérdés esetén szívesen állok rendelkezésére.

Köszönettel

Bakonyi Enikő

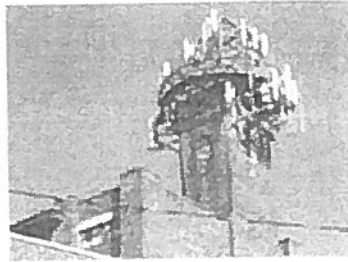
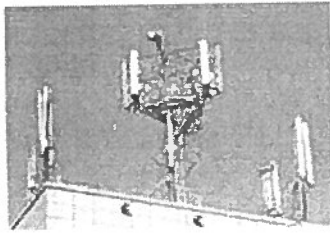
Site Acquisition Manager | PannonAntenna

E-mail: ebakonyi@pannonantenna.hu

Telefon: [+36 1 550 7604](tel:+3615507604)

Mobil: [+36 70 421 5297](tel:+36704215297)

Web: www.pannonantenna.hu



Disclaimer

The information contained in this communication from the sender is confidential. It is intended solely for use by the recipient and others authorized to receive it. If you are not the recipient, you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking action in relation to the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful.

This email has been scanned for viruses and malware and may have been automatically archived by **Mimecast Ltd**, an innovator in Software as a Service (SaaS) for business. Providing a **safer and more useful** place for your human generated data. Specializing in: Security, archiving and compliance. To find out more [Click Here](#).