

ELŐTERJESZTÉS
Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő- testületének
2019. június 20-i ülésére

Tárgy: Adótorony területére tett vételi ajánlat

Tisztelt Képviselő- testület!

A Pannon Antenna Kft. (1068 Budapest, Benczúr u. 47.), mint távközlési infrastruktúrák pénzügyi finanszírozásával foglalkozó gazdasági társaság olyan ingatlanok megvásárlását célozza, ahol mobil cellás távközlési bázisállomás üzemel. A Pannon Antenna Kft. vételi ajánlattal kereste meg Kalocsa Város Önkormányzatát a 3263 hrsz.-ú ingatlanból leválasztott azon terület részére, amely biztosítja a meglévő TELEKOM tornyos mobil bázisállomás rendeltetésszerű működését és a közforgalmi úttól való megközelíthetőségét. A területrész megvételére 6.800.000,- Ft összegű vételi ajánlatot adott, amennyiben 2019. június 6. napjáig az önkormányzat a földterület eladására szándéknyilatkozatot tesz. A Pannon Antenna Kft. vállalta, hogy saját költségére elvégzetteti a telekmegosztást és vállalja a felmerülő járulékos költségeket is (pl.: ügyvédi és telekalakítás költségei). A vételi ajánlat az előterjesztés 1. számú melléklete.

A vételi ajánlattal érintett területet (200 m²) jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. bérli a Kalocsai Vagyonhasznosítási és Könyvvezető Kft-től határozott idejű, 2025. december 31. napjáig hatályos bérleti szerződéssel. A bérleti díj mértéke 2019. évre vonatkozóan 968.554,- Ft. A bérbeadó jogosult a bérleti díj mértékét a KSH által a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan megállapított fogyasztói árindex mértékével automatikusan megemelni.

A kalocsai 3263 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett közpark megnevezésű ingatlan. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (3) b) pontja alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartozik, így forgalomképtelen törzsvagyon. Az ingatlan a rendezési tervben szintén közpark besorolású, ezért a terület megosztásához és az adótorony területének önálló helyrajzi számú telekké alakításához rendezési terv módosítása szükséges. Marton Tibor főépítész megvizsgálta a közparki ingatlan megosztásának lehetőségét és a H/203/2019. számú főépítész véleményében a 3263 hrsz.-ú ingatlan terület megosztását nem támogatta. A főépítész vélemény az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Támogató főépítész vélemény mellett is a rendezési tervi módosítás hosszabb időt venne igénybe, és a képviselő- testület csak a telekmegosztást lehetővé tevő módosított rendezési terv elfogadását követően dönthet a terület értékesítéséről.

Amennyiben a főépítész javaslattal egyetértően a képviselő- testület nem támogatja a rendezési terv módosítását, úgy az ingatlanrészre, mint törzsvagyonba tartozó vagyonelemre vonatkozó vételi ajánlatot el kell utasítani.

Kérem, hogy a Tisztelt Képviselő- testület az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat

Kalocsa Város Önkormányzatának Képviselő- testülete

- 1.) elutasítja a Pannon Antenna Kft. (1068 Budapest, Benczúr u. 47.) kalocsai 3263 hrsz.-ú ingatlan területrészére tett 6.800.000,- Ft összegű vételi ajánlatát.
- 2.) a kalocsai 3263 hrsz.-ú kivett közpark művelési ágú ingatlan megosztására irányuló rendezési tervi módosítást nem támogatja.

Határidő: haladéktalanul

Felelős: polgármester

Kalocsa, 2019. június 13.

Dr. Bálint József Miklós
polgármester



PannonAntenna

Dátum:	
2019. MÁJ. 13.	H/88 - 2 /2019
Dr. TKA	
2019. május 9.	

KALOCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Dr. Bálint József
Polgármester részére
Szent István király út 35.
Kalocsa
6300

Tárgy: Ingatlan vételi ajánlat Kalocsa 3263 hrsz.

Tisztelt Polgármester Úr,

A Pannon Antenna Kft. távközlési infrastruktúrák pénzügyi finanszírozásával foglalkozó gazdasági társaság. Keresünk Magyarország területén olyan ingatlanokat megvásárlásra, ahol mobil cellás távközlési bázisállomás üzemel. Információink szerint Önök rendelkeznek olyan ingatlannal, ahol TELEKOM tornyos távközlési bázisállomás épült és üzemel jelenleg is bérleti jogviszony keretében. (Kalocsa 3263 hrsz.)

Vállalatcsoportunk 5 kontinensen, a világ 19 országában jelenleg több mint 5400 megkötött befektetési ügylettel rendelkezik. Cégünk pénzügyi stabilitását az amerikai befektetői háttér biztosítja. Telekommunikációs szakértők vagyunk, akik már hosszú ideje dolgozunk a távközlési iparágban, munkatársaink pedig olyan alapértékek mentén végzik a munkájukat, amelyek a befektetők mellett az üzletfeleink érdekeit is maximálisan szem előtt tartják.

Az Önök tulajdonát képező 3263 hrsz ingatlanból leválasztott azon részére, amely biztosítja a mobil bázisállomás rendeltetésszerű működését és a közforgalmi úttól való megközelíthetőségét, 6.800.000 Ft azaz **hatmillió nyolcszázezer forint** vételi ajánlatot tudunk adni, amennyiben 2019.06.06-ig megkapjuk Önöktől a földterület fent taglalt részének eladására irányuló aláírt szándéknyilatkozatot.

A Pannon Antenna Kft. saját költségére elvégezteti és vállalja a felmerülő járulékos költségeket is (pl. ügyvédi és telekalakítás költségek).

Mellékelten küldök egy rövid összefoglalót arról, hogy miért érheti meg Önöknek a bérleti jog eladása az ingatlanrész adásvétele útján.

Köszönettel,

Molnár Balázs

Akvíziós Menedzser | **PannonAntenna**
Mobil: +36 70 774 7728
Tel. : +36 1 445 3851
www.pannonantenna.hu



**Miért érheti meg az Önök önkormányzata számára az, hogy a
bázisállomást magába foglaló ingatlanrészt eladja a Pannon Antenna részére?**

- A Pannon Antenna által előre, egy összegben kifizetett ellenérték felett az ingatlan tulajdonos azonnal és korlátlanul rendelkezik, míg a távközlési szolgáltató által fizetett éves bérleti díj csak részletekben hozzáférhető és csak arra az időre jár, amíg a bérleti jogviszony fennáll.
- Az előre, egy összegben megkapott vételárat befektetve akár nagyobb éves hozam is elérhető, mint amit a szolgáltató fizet éves bérleti díjként, mindezt a szolgáltatótól függetlenül, kockázatmentesen.
- Az előre megkapott pénzeszeget az ingatlan tulajdonos teljes egészében megtarthatja akkor is, ha a távközlési szolgáltató időközben lebontja az állomását és a bérleti szerződését megszünteti. A szerződés átvételétől kezdődően minden szerződéses kockázat a Pannon Antennát terheli, beleértve az esetleges díjcsökkentéseket, díj befagyasztásokat és a szerződések esetleges idő előtti megszűnését is. A szolgáltatók (Telenor, Vodafone) jelenleg 10-20%-os bérleti díjcsökkentéseket kérnek a bérbeadótól annak feltételeként, hogy az adott állomást hosszabb távon ott üzemeltessék.
- A Pannon Antenna számára az átvett bérleti szerződésből fakadó kockázatok kisebbek az ingatlan tulajdonosokkal összehasonlítva, mivel vállaltcsoportunk a világ 17 országában jelenleg több mint 5000 átvett bérleti szerződést menedzsel. A portfólió részét képező és a jövőben esetlegesen megszűnő bérleti szerződések, kieső bérleti díjak arányaiban nézve számunkra jóval kisebb mértékű kockázatot jelentenek, mint azok számára, akik csak egy vagy néhány ilyen szerződést kezelnek, akiknél a kieső bérleti díj mértéke akár a 100% mértéket is elérheti.
- A távközlési szolgáltatók költségcsökkentési törekvései a közelmúltban Magyarországon is új fordulatot vettek, a technikai feltételek adottak ahhoz, hogy a szolgáltatók olyan műszaki együttműködéseket alakítsanak ki egymással, mely lehetővé teszi teljes állomások lebontását anélkül, hogy az ellátott terület nagysága vagy a szolgáltatásuk minősége csökkenne.
- Az előzőekben említett műszaki együttműködésre már élő példa Nagy-Britannia, ahol a Magyar Telekom anyavállalata a Deutsche Telekom és a France Telekom (Orange) megalapította közös leányvállalatát az Everything Everywhere-t (EE) 2010-ben azért, hogy a két cég műszaki infrastruktúráját optimalizálja az elvárt költségcsökkentések érdekében. Az optimalizáció következtében a két cég kb. 65.000 bázisállomásából mára kb. 45.000 maradt, vagyis minden harmadik bázisállomást lebontottak kb. 5 év alatt.
- A mobil szolgáltatók megkötött bérleti szerződéseik habár elsősorban hosszú távú és biztos árbevétel jelentő jogviszonynak látszanak ez gyakran nem így van. A szerződések szolgáltató általi fenntartása biztosan csak arra az időszakra vonatkozik, amíg a szolgáltatónak érdekében áll a helyszín megtartása a távközlési szolgáltatás nyújtására. A szolgáltatók sokszor egyoldalúan ki tudnak lépni a bérleti jogviszonyból, általában kötbér és kártérítés fizetési kötelezettség nélkül. Valószínűleg az Önök bérleti szerződése is tartalmaz olyan kikötést, hogy amennyiben műszaki, gazdasági vagy stratégiai okból a bázisállomás lebontásra kerül, a bérleményben az üzemeltetési megszűnik, úgy a hozzá kapcsolódó bérleti szerződés automatikusan megszűnik, hatályát veszti.
- A jövőbeni műszaki fejlesztések, az új hálózatiépítési irányelvek azt eredményezhetik, hogy a múltban épített és eddig biztos hálózati elemnek tartott nagy „makro” bázisállomások helyét sok esetben átvehetik, illetve teljesen kiválthatják a jövőbeni úgynevezett mikrocellás állomások. A 2020-ban Magyarországon kiírásra kerülő 5G frekvenciatender műszaki megvalósításához szükség lesz ezeknek a mikrocellás állomásoknak a tömeges telepítése, teljesen átstrukturálva ezzel a meglévő műszaki hálózatokat.





KALOCSA VÁROS FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

6300 Kalocsa, Szent István kir. út 35.
Tel.: +36-78-601-300; Fax: +36-78-462-375

Szám: H / 203 - /2019
Üi.: Marton Tibor
Elérhetősége: +36-78-601-305

Tárgy: Kalocsa, Alkotmány utca, hrsz: 3263
mobilrádió adótorony telkesítése
Hivatkozás:

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

A Kalocsa Alkotmány utca, hrsz: 3263 ingatlanon lévő mobilrádió adótorony telkesítésével (a 3263 hrsz-ú telek megosztásával) kapcsolatosan az alábbi főépítési szakvéleményt adom:

A 3263 hrsz-ú ingatlan, rendezési tervben közpark besorolása, terület megosztását, az adótorony külön helyrajzi számú telekké alakítását NEM TÁMOGATOM.

Indoklás:

A terület besorolása közpark. Az elmúlt években a Vajas-csatorna délnyugati oldalán (Alkotmány utca felől) sok fejlesztés volt. A Foktői úttól (Csillás park) a Mátyás király útig (Kubikus park) szép és pihenésre, rendezvényekre alkalmas közpark alakult ki a vízparton. Ezt a sort jelenleg megszakítja a méltánytalanul kezelt tárgyi terület (a Hajdú utca és az Ecetgyári út közötti) háromszög alakú park. Ezt a területet is a Csillás park és a Kubikus park szintjéhez igazodó vízparti pihenő területté kell alakítani, hogy ne szakadjon meg a vízpart melletti minőségi városi zöldfelület.

Az adótorony a háromszög alakú terület közepén helyezkedik el, ennek következtében használhatatlanná teszi a terület közparki funkcióját. Az adótorony „telkének”, területének külön helyrajzi számmá tételével megszűnik annak lehetősége, hogy valóban közparkká váljon ez a zöldfelület is, hogy valóban a Foktői úttól a Mátyás király utcáig tartson a vízparti zöldsáv, pihenő-rendezvény park.

Hosszabb távon azt a célt kell szem előtt tartani, hogy az adótoron kikerüljön innen. Ez a fenti szempontokon túl azért is indokolt lenne, mert a településképet rontja a torony, a történelmi városmag látványában kedvezőtlenül jelenik meg.

A terület csúcsának közelében lévő horgászegyleti épület hosszú távú hasznosításánál is jó lenne a pihenőparkhoz igazodó funkciót is adni az épületnek (vendéglátás stb.).

Kelt: Kalocsa, 2019-05-23.

Marton Tibor
Főépítész

Melléklet: Helyszínrajz

