

## Fedőlap

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül  
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2024. november 21.

Javaslat a Vantage Towers Zrt. ajánlatáról szóló döntés meghozatalára

**Előadó:** a Polgármester

**Előkészítő:** dr. Vántus Judit osztályvezető  
dr. Horinka Hajnalka ügyintéző

**Meghívott:** Vámos Zsolt, Vantage Towers Zrt.

**Véleményező bizottságok:**

Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság

2024.11.19.

**A napirendi pont rövid tartalma:** A Vantage Towers Zrt. megkereste az önkormányzatot, hogy a 2400 Dunaújváros, Városháza tér 1. (74/2. hrsz.) alatti ingatlanon elhelyezett bázisállomás vonatkozásában az önkormányzat és a Vantage Towers Zrt. között fennálló bérleti szerződés módosítására tegyenek ajánlatot; építményi jog alapítására, építményi jog bejegyzése esetén - 30 évre - 20.000.000,- Ft-ot, valamint a jelenleg fizetendő éves díj helyett 5 évre előre, összességében kevesebb, de egyösszegű, 7.200.000,- Ft összegű bérleti díjat fizetnének vagy 10 évre előre 12.300.000,- Ft összegű bérleti díjat fizetnének.

**A napirendi pont előkészítőinek adatai:**

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály  
Ügyintéző neve: dr. Horinka Hajnalka ügyintéző  
Ügyintéző aláírása:

Iktatószám: KP/27827-12/2024.  
Ügyintéző telefonszáma: 25/544-260  
Osztályvezető aláírása:

**I. Az előterjesztés szakmai felülvizsgálatára vonatkozó adatok:**

1. Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:

2. Költségvetési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:

Költségvetési ellenőrzést végző személy:

Salamonné Pintér Mónika

Leadás dátuma: 2024.

Ellenőrzés dátuma: 2024.

Észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

**II. A törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:**

Törvényességi ellenőrzést végző személy: dr. Petánszki Lajos

Leadás dátuma: 2024.

Ellenőrzés dátuma: 2024.

Észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

**Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:**

egyszerű/minősített

**A tárgyalás módja:**

Nyílt/Zárt ülés

**Egyéb megjegyzés:**

**Javaslat**  
**a Vantage Towers Zrt. ajánlatáról szóló döntés meghozatalára**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Előzmény:

A V.R.A.M. Távközlési Rt. (jelenleg: Vodafone Magyarország Zrt.), mint Bérő és az Önkormányzat, mint Bérbeadó 2000. március 10-én bérleti szerződést kötöttek, amelyet azóta több ízben módosítottak. A Vodafone Magyarország Zrt.-ből létrejövő új cég, a Vantage Towers Zrt. (a továbbiakban: Bérő) kezeli a bázisállomásokat, valamint a bérleti szerződéseket.

Bérő megkereste az önkormányzatot az előterjesztés **1. számú mellékleteként** csatolt ajánlatával.

Bérő ajánlata:

Az ajánlat alapján a 2400 Dunaújváros, Városháza tér 1. (74/2. hrsz.) alatti ingatlan vonatkozásában az önkormányzat és a Bérő között fennálló bérleti szerződés módosítására tettek javaslatot akként, hogy az ingatlanon elhelyezett bázisállomás bérleti díja vonatkozásában a jelenleg fizetendő éves díj helyett három konstrukciót kínáltak fel:

- A) **30 éves** időtartamra ingatlannyilvátartásba bejegyzett építményi jog esetén egyszeri 20.000.000,- Ft-ot, vagy:
- B) **5 évre** (2025.01.01-2029.12.31. közti időszakra) vonatkozóan a jelenlegi éves fizetés helyett **7.200.000,- Ft egyösszegű bérleti díjat**, vagy:
- C) **10 évre** (2025.01.01-2034.12.31. közti időszakra) vonatkozóan a jelenlegi éves fizetés helyett **12.300.000,- Ft egyösszegű bérleti díjat** ajánlanak.

**A hatályos szerződés szerint kiszámlázott bérleti díj idei évre 1.762.225,- Ft.**

A szerződés alapján (2. b.pont) a bérleti díjat a Bérbeadó jogosult megemelni a KSH által hivatalosan közzétett tárgyévét megelőző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértékével alapján.

**Tájékoztatjuk a Közgyűlést, hogy amennyiben a bérleti díj öt éven keresztül nem változna, úgy éves fizetés mellett 8.811.125,- Ft összegű bérleti díj bevétele származna az Önkormányzatnak 5 évre összesen, az egyösszegű 7.200.000,- Ft helyett, 10 évre összesen 17.622.250,- Ft bérleti díjat kapna az önkormányzat (az ajánlat 12.300.000,- Ft-ra vonatkozik).**

**30 évre összesen 52.866.750,- Ft lenne a bérleti díj, építményi jog alapítása esetén 20.000.000,- Ft-ot ajánlott a Bérő.**

A bérleti szerződés 2026. június 30. napjáig tart.

Tájékoztatás céljából Bérő mellékelte egy már megvalósult, bejegyzett építményi jogot alapító szerződés mintát, illetve egy tájékoztatót. **(2. számú melléklet)**

**Releváns jogszabályok:**

**A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:159/A. §** rendelkezik az építményi jogról az alábbiak szerint:

[Az építményi jog fogalma]

(1) **Az építményi jogánál fogva a jogosult az ingatlanon vagy annak felszíne alatt épületet létesíthet, illetve hasznosíthat. Ennek során jogosult az épület építésére vagy építtetésére, és ennek érdekében az ingatlan igénybevétele, jogosult továbbá a felépült vagy az ingatlanon már fennálló épület birtoklására, használatára és hasznainak szedésére.**

(2) **Az építményi jog kiterjed az annak alapján létesített vagy hasznosított épületre és annak alkotórészeire.**

(3) Az építményi jog átruházható és jogutódlás tárgya lehet. Az átruházással, illetve jogutódlással szerzett építményi jog jogosultja e jogát az építményi jog alapjául szolgáló szerződés szerint gyakorolhatja. Az építményi jog zálogjoggal az erre irányuló zálogszerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel terhelhető meg.

(4) Az építményi jog több jogosultat egyidejűleg és együttesen is megillette, jogaik gyakorlására és kötelezettségeik teljesítésére ilyen esetben a közös tulajdonra vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.

**5:159/B. § [Az építményi jog alapítása]**

(1) **Az építményi jog határozott időre alapítható. A szerződést írásba kell foglalni.**

(2) Az építményi jog létrejöttéhez az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen kívül az építményi jognak a jogosult javára az **ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése szükséges**. Építményi jogot az ingatlan tulajdonosa egyoldalú nyilatkozattal a saját javára is alapíthat.

(3) Ingatlannak földhasználati joggal terhelt részén építményi jogot csak a földhasználati jog jogosultjának javára és a földhasználati jogának törlésével egyidejűleg lehet alapítani.

(4) Az építményi jogot alapító szerződésben e jog gyakorlására vonatkozóan előírt további korlátozások harmadik személyekkel szemben annyiban hatályosak, amennyiben e korlátozások az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésből, illetve az annak alapjául szolgáló okiratból megismerhetők.

(5) Közös tulajdonban álló ingatlanon építményi jog csak úgy alapítható, ha ez valamennyi tulajdonostárs tulajdoni hányadát együttesen terheli.

(6) Építményi jogot fogyasztó a tulajdonát képező ingatlanon nem alapíthat és ilyen jogot fogyasztó – az öröklés kivételével – nem szerezhethet.

**5:159/C. § [Az építményi jog megszűnése]**

(1) Az építményi jog megszűnik, ha a jogosult azt tizenöt éven át nem gyakorolja. Ennek az időnek a számítására az ingatlan elbirtoklására vonatkozó szabályok az irányadók.

(2) Az épület megsemmisülése az építményi jogot nem érinti. Az építményi jog nem szűnik meg azzal, ha az építményi jogot az ingatlan tulajdonosa, vagy ha az ingatlan tulajdonjogát az építményi jog jogosultja szerzi meg.

(3) Az építményi jog jogüggyellett való megszüntetéséhez a jogosultnak e jogáról való írásbeli lemondó nyilatkozata és az építményi jognak az ingatlan-nyilvántartásból való törlése szükséges.

(4) Ha az építményi jogot ötven évnél hosszabb időre alapították, az a megalapításától számított ötven év elteltével megszűnik.

(5) A határozott idő vagy az ötven év eltelte előtt az építményi jogot a bíróság a tulajdonos keresete alapján megszüntetheti, ha az ingatlan tulajdonosa bizonyítja, hogy az építményi jog jogosultja az őt megillető jogok gyakorlására vonatkozó szabályokat súlyosan megsértette vagy az őt terhelő kötelezettségeket súlyosan megszegte.

**5:159/D. § [Az építményi jog átruházása és megterhelése]**

(1) Az építményi jog fennállása alatt az e joggal terhelt ingatlan átruházása vagy megterhelése az építményi jogot nem érinti, ennek jogosultjával szemben csak azok a terhek hatályosak, amelyek az építményi jog bejegyzését a rangsorban megelőzték.

(2) Az építményi jog átruházása vagy megterhelése az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogot nem érinti. Az építményi jogból, illetve az ennek átruházásából vagy megterheléséből származó követelésekre a tulajdonjogból, illetve ennek átruházásából vagy megterheléséből eredő követelésekre irányadó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

**5:159/E. § [Az építményi jog jogosultja és a tulajdonos közötti jogviszony]**

(1) Az építményi jog gyakorlására vonatkozóan a rendes gazdálkodás követelménye és az építésügyi szabályok keretei között az építményi jogot alapító szerződés további korlátozásokat és követelményeket is megállapíthat.

(2) Az építményi jogot alapító szerződésben kiköthető, hogy az építményi jogot a jogosult csak az ingatlan tulajdonosának hozzájárulásával idegenítheti el vagy terhelheti meg.

(3) Ha a felek másként nem állapodnak meg, az ingatlannal, illetve az azon létesített épülettel kapcsolatos terheket, ideértve az épülettel kapcsolatos kárveszélyt is, az építményi jog jogosultja viseli, és őt terhelik az ingatlan és az azon létesített vagy fennálló épület használatával és hasznosításával kapcsolatos kötelezettségek is.

(4) Ha az építményi jog ellenértékeként a jogosult egyösszegű vagy időszakonként visszatérő szolgáltatás (építménybér) teljesítésére köteles, ennek mértékét és esedékességét az építményi jogot alapító szerződésben kell meghatározni. Az építménybérhez való jog – a még esedékessé nem vált szolgáltatás tekintetében is – az ingatlan mindenkorai tulajdonosát illeti meg.

(5) Az építményi jog megszűnésével az ingatlannal tartósan egyesített épület az ingatlan alkotórésze marad, kivéve, ha a felek az építményi jogot alapító szerződésben az épület és a föld elváló tulajdonára vonatkozó szabályok szerint abban állapodtak meg, hogy az épület önálló ingatlanként az építményi jog jogosultjának tulajdonába kerül.

(6) Ha az építményi jog megszűnésével az épület az ingatlan alkotórésze marad, az ingatlan tulajdonosa az épület értékének megtérítésére – a felek eltérő megállapodása hiányában – nem köteles.

(7) Az önálló ingatlanak nem minősülő olyan épület tekintetében, amely az ingatlanról eltávolítható, az építményi jog jogosultja e jogának megszűnésekor az elvitel jogával élhet.

**5:159/F. §** [Az építményi jog terheinek alakulása annak megszűnése esetén]

(1) Ha az építményi jogot annak megszűnésekor jelzálogjog vagy más dologi jog terheli, e teher tekintetében az építményi jog helyébe az építményi jog jogosultját megillető más jog vagy megtérítési követelés lép.

(2) Az építményi jog megszűnése esetén – ha az épület az ingatlan alkotórésze marad – az építményi jog jogosultja által bérbeadással vagy haszonbérbeadással hasznosított épület tekintetében a bérbe vagy haszonbérbe adott ingatlan elidegenítése esetére irányadó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Ha azonban az épület hasznosítására kötött szerződés határozott időtartama az építményi jog határozott vagy fennállásának ötvenéves időtartamát meghaladja, a tulajdonos hozzájárulása hiányában a szerződés fennmaradó idejére a határozatlan időtartamú jogviszonyra vonatkozó szabályok az irányadók.

**A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:191. § rendelkezik a szerződés felek általi módosításáról az alábbiak szerint:**

„(1) A felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát vagy megváltoztathatják kötelezettségvállalásuk jogcímét.

(2) A szerződésnek a módosítással nem érintett része változatlan marad. A kötelezettség biztosítására szolgáló zálogjog és kezesség fennmarad, de a zálogkötelezett és a kezes helyzete hozzájárulásuk nélkül nem válhat terhesebbé.

(3) A szerződés módosítására a szerződés megkötésére vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.”

**A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11/C. § (1)-(6) bekezdése szerint:**

„**11/C. § (1)** Nemzeti vagyon tekintetében a [Ptk.](#) építményi jogra vonatkozó rendelkezéseit az e törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Nemzeti vagyon tekintetében építményi jog határozott időre, de legfeljebb 35 évre alapítható, amelynek során e törvénynek a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni azal, hogy az építményi jog alapítására kizárólag visszterhesen, az építményi jog forgalmi értékének megfizetésével kerülhet sor.

(3) Az építményi jog alapításáról szóló szerződésben a felek megállapodnak az ingatlanon vagy annak felszíne alatt a jogosult által létesíthető épület fizikai jellemzőiről és a hasznosítás feltételeiről, továbbá a jogosult által az építményi jog fennállása alatt az építményi jog gyakorlásának ellenértékéeként történő díj-fizetés feltételeiről.

(4) Az építményi jog alapján létesített épület tekintetében az építményi jog fennállása alatt a tulajdonos kötelezettségei az építményi jog jogosultját terhelik, ideértve az építményi joggal érintett ingatlanral vagy ingatlanrészsel, az építményi jog alapításakor azon már fennálló épülettel, valamint az építményi jog alapján létesített épülettel kapcsolatos kárveszélyt is.

(5) A nemzeti vagyon tekintetében alapított építményi jog átruházására és megterhelésére a tulajdonosi joggyakorló előzetes jóváhagyásával kerülhet sor.

(6) Az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében alapított építményi jog gyakorlása során létesített, az ingatlanral tartósan egyesített építmény az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonába kerül, amelyre tekintettel az építményi jog megszűnésekor a felek egymással elszámolnak.”

**Tisztelt Közgyűlés!**

A **határozati javaslat** szerint az ajánlatot nem fogadja el az önkormányzat, hanem viszontajánlatot akként, hogy a **30 éves** időtartamra ingatlannyilvántartásba bejegyzett építményi jog alapítását Bérllő javára egyszeri **40.000.000,- Ft** ellenében fogadja el.

Az ajánlat elfogadása esetén a vonatkozó szerződés tervezetét a Vantage Towers Zrt. készíti elő és küldi meg az önkormányzat részére.

Az előterjesztést a Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság a közgyűlési postázást követően tárgyalta, ezért a bizottság véleményét a bizottságok elnöke a közgyűlésen szóban ismerteti.

Mindezek alapján az alábbi javaslatot terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé:

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**  
**.../2024. (XI.21.) határozata**  
**a Vantage Towers Zrt. ajánlatáról szóló döntés meghozataláról**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megismerte a Vantage Towers Zrt. (1112 Budapest, Boldizsár utca 2. képv: Dr. Budai János Gergő, cg: 01 10 140964, a továbbiakban: Bérő) 2024.10.08. napján kelt ajánlatát és úgy határoz, hogy az abban foglaltakat nem fogadja el, ellenben viszontajánlatot tesz akként, hogy 30 éves időtartamra ingatlannyilvántartásba bejegyzett építményi jog alapítását Bérő javára egyszeri 40.000.000,- Ft megfizetése ellenében fogadja el.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a határozat közlésére, továbbá a Vantage Towers Zrt. jogi képviselője által előkészített építményi jogot alapító szerződés aláírására a Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság véleményének kikérését követően.

**Felelős:** - a határozat végrehajtásáért:  
a polgármester  
- a határozat végrehajtásában való közreműködésért:  
a Vagyonkezelési Osztály osztályvezetője

**Határidő:** - a határozat közlésére: a határozat előkészítő osztályra érkezésétől számított 8 napon belül  
- a szerződés aláírására: a jogi, ügyrendi, pénzügyi és városgazdálkodási bizottság véleményezését követő 30 napon belül

**Dunaújváros, 2024. november 13.**

**Pintér Tamás s.k.**  
**polgármester**