



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2025. október 16-i ülésére

Tárgy: A Zalaegerszeg, bazitai TV torony (0156 hrsz.) hasznosítása antenna elhelyezése céljából

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Fekete-Kállai Krisztián
vagyongazdálkodási csoportvezető

Egyeztetve:

LÉSZ Kft-vel

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot
Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

A közgyűlésre meghívást kap:

-

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási
szempontból ellenőrizte:**

Közgazdasági Osztály

**Törvényességi és tartalmi-formai
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg 0156 hrsz. alatt található bazitai TV torony Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzat 410/743 arányú, és a LÉSZ Kft. 333/743 arányú tulajdonában van. A tulajdonosok közötti egyezség alapján a TV toronyban található helyiségeket a LÉSZ Kft, a torony palástját antennák elhelyezése céljából az önkormányzat hasznosítja.

A Magyar Telekom Nyrt. (továbbiakban: bérlő) és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata között bérleti szerződés jött létre 2014. május 1-től 2025. december 31-ig terjedő határozott időre a torony palástján történő antennák elhelyezése tárgyában ZMJVK 60/2014. (IV.17.) számú határozat alapján.

A bérlő a toronyban jelenleg 19 db antennát üzemeltet, melyek után 104.536 Ft/hó/db + ÁFA bérleti díjat fizet az önkormányzatnak.

A 2026. januártól alkalmazandó bérleti díjat javasoljuk a 2025-ben érvényes díjhoz képest 5%-kal növelten (104.536 Ft/hó/db + ÁFA * 1,05) 109.763 Ft/hó/db + ÁFA összegben meghatározni, tekintettel arra, hogy a 2025. évi inflációs adatot nem ismerjük, így az alapján nem tudjuk a 2026. évi bérleti díjat megállapítani.

A bérlő a LÉSZ Kft-től jelenleg összesen 33 m² nagyságú kiszolgáló helyiségeket bérel, melyeknek bérleti díja 2510,5 Ft/m²/hó +ÁFA összesen 82.848 Ft + Áfa/hó.

A 2026. január 1-től a bérelt helyiségek az alábbiak lennének: 2db 13,365 m² pinceszinti helyiség, és 1db 9.285 m² földszinti helyiség összesen 36 négyzetméter.

Az antennák esetében alkalmazott érveléssel egyezően javasoljuk a helyiségek 2026. évi bérleti díját a 2025-ben alkalmazott díjak 105%-ában (2510,5 Ft/m²/hó+ÁFA * 1,05), azaz 2636,-Ft/m²/hó+ÁFA, összesen 94.896 Ft/hó+ÁFA összegben meghatározni.

A bérlő kérelmében 10 évre kéri újrakötni a szerződést, amely 5 évre meghosszabbodik, ha a a bérlő a megszüntetést nem kérelmezi.

Új vagyonhasznosítás esetén Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: vagyonrendelet) előírja a hasznosítással érintett vagyon értékének meghatározását.

A 10.§ (2) bekezdése b) pontja szerint kizárólag nem lakás célú helyiségek hasznosítása esetében a helyiségnek a rendelet előírásai szerint számított 10 éves bérleti díja alapján is megállapítható. Ez esetünkben $19 \cdot 109.763 \cdot 120 \Rightarrow 250.259.640,-\text{Ft}$.

A vagyonrendelet 21.§ (1) bekezdés 2. c) pontja alapján 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a közgyűlés nyilvános (indokolt esetben zártkörű) pályáztatás keretében jár el.

A Magyar Telekom Nyrt. és jogelődje már több mint 20 éve partnerünk, az antennái, eszközei jelenleg is üzemelnek, így a folyamatos, változatlan technikai felételekkel történő működésük érdekében javasolt a zártkörű pályáztatással történő hasznosítás.

A vagyonrendelet 38. §-ban előírja tulajdonjog átruházástól eltérő vagyonhasznosítás esetén (így különösen bérbeadás, haszonbérbeadás, használatba adás) a szerződés megkötésével egyidejűleg a szerződő fél vállalt kötelezettségeinek biztosítására az óvadék fizetési kötelezettséget. Az óvadék mértéke bruttó kéthavi hasznosítási díjnak megfelelő összeg.

Ez az antennák esetében $19 \cdot 109.763 \cdot 1,27 \cdot 2 \Rightarrow 5.297.162,-\text{Ft}$, még a helyiségek esetében $94.896 \cdot 1,27 \cdot 2 \Rightarrow 241.036,-\text{Ft}$.

Tekintettel a Magyar Telekom Nyrt-vel fennálló több évtizedes stabil szerződéses viszonyra, javaslom a 10 éves határozott idejű szerződés megkötését zártkörű pályázati eljárás keretében a jelenlegi 19 db antennára, és 36 m² technikai helyiségre.

A vagyonrendelet 28. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a pályázaton való részvétel biztosíték adásához köthető, amelyet az ajánlat benyújtásával egyidejűleg kell az ajánlattevőnek a kiíró rendelkezésére bocsátani. Jelen esetben a pályázati biztosíték adásától javaslom, hogy tekintsünk el, mivel egyrészt folyamatosan üzemelő berendezésekről van szó, másrészt versenyhelyzet sem fog kialakulni.

A zártkörű pályázati felhívás az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Az illetékes bizottságok az előterjesztést megtárgyalták, és az alábbi határozatokat hozták:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 178/2025. (X.06.) határozata:

A bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 13 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

Műszaki Bizottság 112/2025. (X.07.) határozata

A bizottság az előterjesztést 16 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Gazdasági Bizottság 137/2025. (X.08.) határozata

A bizottság az előterjesztést 14 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a tisztelt Közgyűlést a határozati javaslatról szíveskedjenek dönteni.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése egyetért azzal, hogy a zalaegerszegi 0156 helyrajzi szám alatt felvett kivett TV és rádió adó megnevezésű (továbbiakban: bazitai TV torony) ingatlanon a torony palástjának a Magyar Telekom Nyrt. által felszerelt 19 db antenna elhelyezésére szolgáló része, valamint 2 db 13,365 m² és egy 9,285 m² alapterületű helyiség zártkörű pályázati eljárás keretében 10 év határozott időre, 2026.01.01. napjától 2035.12.31. napjáig terjedően hasznosításra kerüljenek a Magyar Telekom Nyrt. (székhely: 1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36., cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041928, adószám: 10773381-2-44, statisztikai számjel: 10773381-6110-114-01) részére antennák elhelyezése céljából. Az antennák induló bérleti díja 109.763,- Ft/hó/db + ÁFA, az összesen 33 m² összterületű helyiségek induló bérleti díja 94.896,- Ft/hó + ÁFA.

A bérleti díjak a KSH által közölt inflációs adatok alapján minden év január 1-ével módosításra kerülnek, először 2027 évben.

A bérleti szerződésben szerepeltetni kell:

1. Bérelő kizárólag a bérbeadó engedélyével szerelhet fel további antennákat. A bérbeadó engedélye nélküli antennafelszerelés súlyos szerződésszegésnek minősül.

A bérelő kötelezettsége, hogy a tervezett munkákat: antennák cseréjét, új antennák telepítését, régiók leszerelését 5 naptári nappal a tevékenység megkezdése előtt bejelentse a tulajdonostárs számára (levelezési cím és emailcím: 8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39. info@leszkft.hu telefonon munkaidőben: 92/511-670 24h szolgálat elérhetősége: 92/312-730)

Bérelő adatszolgáltatási kötelezettsége a következőkre terjed ki:

- antenna tulajdonosának neve
- antenna típusa, méretei
- antenna telepítési magassága
- antenna iránya
- telepítés rajzi ábrázolása, egyéb információk
- statikus szakértő támogató szakvéleménye (leszerelés, azonos típusra történő csere esetén nem kell) - A statikus szakvéleménynek vizsgálnia kell a torony teherviselő képességét összességében, illetve a felszerelni kívánt objektum vonatkozásában annak hatásait, a tervezett rögzítést, a tartószerkezet és rögzítésének megfelelőségét.

2. A bérbeadó a TV torony felújítását, fejlesztését tervezi, az ezekkel összefüggő munkálatok elvégzését a bérelő tűrni köteles. A munkálatok időtartama alatt a bérleti jogviszony szüneteltetésre kerülhet a bérelővel előre egyeztetett módon és időtartamban, illetve szükségessé válhat az antennák időleges vagy végleges áthelyezése, mely miatt a bérelő a bérbeadó felé kártérítési vagy egyéb megtérítési igénnyel nem élhet.

A bérelőnek cégszerűen aláírt módon nyilatkoznia kell a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltak szerinti átláthatóságáról. A valótlan nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.

Az ingatlan hasznosítása érdekében a Közgyűlés elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő pályázati felhívást.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az ingatlan bérbeadására vonatkozó zártkörű pályázati eljárás lebonyolításáról, továbbá felhatalmazza a polgármestert és felkéri LÉSZ Kft ügyvezetőjét – az érvényes és pályázati kiírásnak minden tekintetben megfelelő ajánlat beérkezése esetén – a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: *zártkörű pályázati kiírás kiküldésére: 2025. október 17.*
bérleti szerződés aláírására: 2025. december 31.

Felelős: *Balaicz Zoltán polgármester*
felkérésre: Pais Kornél ügyvezető

Zalaegerszeg, 2025. október 9.



Balaicz Zoltán
polgármester

Zártkörű pályázati felhívás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a LÉSZ Kft-vel közösen a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet előírása alapján zártkörű pályázati eljárás lefolytatásával kívánja bérbe adni a zalaegerszegi 0156 helyrajzi szám alatt felvett, kivett TV és rádió adó megnevezésű (továbbiakban: bazitai TV torony) ingatlanon a torony palástjának 19 db antenna elhelyezésére szolgáló részét, valamint 2 db 13,365 m² és egy 9,285 m² alapterületű helyiségeket 10 év határozott időre, 2026.01.01. napjától 2035.12.31. napjáig terjedően az Magyar Telekom Nyrt. (székhely: 1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36., cégjegyzékszám: 01 10 041928) számára.

A pályázatra ajánlatot „**TV-torony**” jellegével ellátott, zárt borítékban lehet benyújtani Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatához (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. utca 17-19., 212. iroda) személyesen vagy postai úton.

Pályázati feltételek:

Az antenna helyek induló bérleti díja 109.763,- Ft/hó/db + ÁFA, az összesen 33 m² összterületű helyiségek bérleti díja 94.896,- Ft/hó + ÁFA.

A bérleti szerződés aláírására eredményes pályázat esetén az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül kerül sor.

A szerződés megkötését a bérbeadó óvadék megfizetéséhez köti. A sikeres és eredményes pályázat esetén a Vagyonrendelet 38. § (1) bekezdése alapján a nyertes pályázó a bérleti szerződés megkötésekor bruttó kéthavi bérleti díj összegének megfelelő mértékű óvadékot köteles fizetni.

Az antenna helyek bérleti díjának, óvadékának kiegyenlítése kizárólag pénzben, az önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára történő banki átutalással történhet.

A TV-torony helyiségeinek bérleti díját, óvadékát megfizetni kizárólag pénzben, az LÉSZ Kft. OTP Bank Nyrt-nél 11749008-20183372 számú bankszámlájára történő banki átutalással lehet.

A fenti bérleti díjak a KSH által közölt inflációs adatok alapján minden év január 1-ével módosításra kerülnek., először 2027. január 01-től.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a pályázati kiírást az ajánlat benyújtására meghatározott időpontig indokolás nélkül visszavonhatja, és az ajánlat megismerését követően a pályázati eljárást indokolás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

Pályázati ajánlat

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a pályázó nevét, címét,
- a pályázat fajtájának megjelölését,
- a pályázat tárgyának meghatározását,
- a megajánlott ellenszolgáltatást, az ellenszolgáltatás teljesítésének módját, határidejét, az ellenszolgáltatással kapcsolatos, a pályázati kiírásban meghatározott kikötésekre és feltételekre vonatkozó elfogadó nyilatkozatot,
- a pályázati kiírás feltételeinek elfogadására és az ellenszolgáltatás teljesítésére, valamint az ajánlattevő szervezet átláthatóságára vonatkozó cégszerűen aláírt nyilatkozatokat,
- a pályázati kiírásban meghatározott egyéb adatot, okiratot.

Pályázat beadásának határideje: 2025. november 17. (hétfő) 9:00 óra
Helye: ZMJV Polgármesteri Hivatal II. em. 212. iroda
8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.
Módja: Személyesen vagy postai úton

A pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha az ajánlattételi határidő lejártáig a megadott címre beérkezik. A késve érkezett ajánlatot a kiíró érvénytelennek minősíti.

Pályázat bontásának időpontja: 2025. november 17. (hétfő) 9:15 óra
Helye: ZMJV Polgármesteri Hivatal II. em. 212. iroda
8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.

A pályázat bontása - külön meghívó nélkül - a megjelent pályázó jelenlétében történik.

A kiíró hiányos pályázat esetén **3 (három) munkanap** hiánypótlási lehetőséget biztosít.

A pályázat eredményének megállapítása:

A pályázat **eredményhirdetése** a pályázat elbírálásának befejezését követően, írásban történik.

Érvénytelen az ajánlat, ha

- az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
- az ajánlat hiánypótlást követően sem felel meg a pályázati kiírás tartalmi, formai feltételeinek,
- a pályázati felhívásban megadott induló bérleti díjnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz.

Az ajánlattevő az ajánlatához az elbírálástól számított 30 napig kötve van. A győztes pályázó legkésőbb az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül köteles megkötni a bérleti szerződést. A szerződés elkészítéséről Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata gondoskodik.

A pályázattal kapcsolatosan érdeklődni, illetve a pályázati ajánlatot benyújtani ZMJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya (Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19. II. emelet) 212. sz. irodájában (Telefon: 92/502-100 220-as mellék) lehet.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a pályázati kiírást indokolás nélkül az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig visszavonhatja és az ajánlatok megismerését követően a pályázati eljárást indokolás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

- 1.számú melléklet: Átláthatósági nyilatkozat
2. számú melléklet: Bérleti szerződés tervezete

Zalaegerszeg, 2025. október 17.

Balaicz Zoltán
polgármester

ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT

Alulírottügyvezető (születési helye:,
születési ideje:, anyja neve:, adóazonosító jele:
....., lakcíme:) a
..... (rövidített elnevezése:, székhelye:
....., cégjegyzékszám:..... statisztikai
számjele:, adószáma:, bankszámlaszám:
.....), mint önálló vagy együttes cégjegyzésre jogosult vezető
tisztviselője (ügyvezetője, üzletvezetője, stb.) a jelen nyilatkozat cégszerű aláírásával a nemzeti
vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban jelen nyilatkozatban: Nvtv.) 3. § (2)
bekezdése alapján

kijelentem és nyilatkozom,

hogy az általam jegyzett gazdálkodó szervezet az alábbi feltételeknek megfelel, így az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja szerinti átlátható szervezetnek minősül:

ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak.

Kijelentem tehát, hogy társaságom olyan belföldi jogi személy, amely az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpont szerinti **átlátható szervezetnek minősül.**

Amennyiben az Nvtv. szerinti átlátható szervezeti minőségünkben a jelen nyilatkozatban foglaltakhoz képest változás állna be, úgy azt a változás bekövetkeztétől számított 8 napon belül a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának bejelentjük.

Kijelentem és tudomásul veszem, hogy a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis. Valótlan nyilatkozatommal okozott károkat teljes körűen megtérítem.

Kelt: Zalaegerszeg, 2025.hó nap

.....
(cégnév)

.....
vezető tisztviselő