

ALSÓNÉMEDI

USZODA-
TANUSZODA
MŰSZAKI
MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI
TANULMÁNY

KIRÁLYTERV



TARTALOM

| | | | |
|--------|--|----|------|
| 1. | Vezetői összefoglaló | 05 | OLD. |
| 1.1. | A vizsgált szempontrendszer leírása | | |
| 1.2. | Összefoglalás, következtetések | | |
| 1.2.1. | Műszaki megvalósíthatóság | | |
| 1.2.2. | Pénzügyi-gazdaságossági megvalósíthatóság | | |
| 1.3. | Összefoglaló javaslat | | |
| 2. | A Megvalósíthatósági Tanulmánnyal szemben támasztott általános követelmények | 09 | OLD. |
| 2.1 | A Megvalósíthatósági Tanulmány szakmai tartalma | | |
| 2.2. | Döntési alternatívák | | |
| 3. | Projekt adatlap és a projektgazda bemutatása | 12 | OLD. |
| 3.1. | A projektgazda bemutatása | | |
| 3.2 | A projekt bemutatása | | |
| 3.3. | Jogszabályi környezet: | | |
| 3.4. | Tervezési program | | |
| 3.5. | Helyszín elemzése | | |
| 3.6. | Forgalomtechnika | | |
| 3.7. | Infrastrukturális adottságok | | |
| 3.8. | Bővíthetőség vizsgálata | | |
| 3.9. | A megvalósítandó projekt környezeti, környezetvédelmi hatásai | | |
| 3.10. | Összefoglalás | | |
| 4. | Pénzügyi elemzés | 26 | OLD. |
| 4.1. | A projekt pénzügyi elemzések előkészítése, kutatások | | |
| 4.1.1. | A projekt helyszínéül szolgáló település vizsgálata | | |
| 4.1.2. | Az alkalmazott módszertan bemutatása | | |
| 4.1.3. | A megvalósíthatósági tanulmány elkészítéséhez felhasznált inputok, források | | |
| 4.1.4. | A megvalósíthatósági tanulmány elkészítése során alkalmazott módszerek | | |
| 4.1.5. | Szükséglet elemzése, lehetséges alternatívák | | |
| 4.1.6. | A fejlesztési probléma, szükséglet bemutatása (kereslet-kínálat elemzése) | | |
| 4.1.7. | Gazdasági-társadalmi hatások vizsgálata | | |
| 4.1.8. | Kockázatelemzés | | |
| 4.2. | Kivitelezési/Beruházási projektköltség becslése | | |
| 4.3. | Költség-árbevétel prognosztizáció a projekt megvalósulását követően (2019-es árakon) | | |
| 4.3.1. | Üzemeltetési költségbecslés | | |
| 4.3.2. | Bevételi terv (árbevételterv) prognosztizáció | | |
| 4.4. | A kalkulált NOI (nettó működési bevétel) alakulása | | |
| 4.5. | Pénzügyi (Cashflow) elemzés az első 20 éves működési időszakra | | |
| 4.6. | A projekt SWOT elemzése, értékelemzés | | |
| 4.6.1. | Erősségek | | |
| 4.6.2. | Lehetőségek | | |
| 4.6.3. | Gyengeségek | | |
| 4.6.4. | Veszélyek | | |
| 5. | Összegzés: a projekt megvalósíthatóságának alternatívái | 50 | OLD. |
| | Mellékletek | 54 | OLD. |

1

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A vezetői összefoglaló a megvalósíthatósági tanulmány fő céljait, főbb elemeit és eredményeit emeli ki, továbbá tartalmazza a megvalósíthatósági tanulmány főbb megállapításait és következtetéseit, annak érdekében, hogy a döntéshozók, értékelők számára elegendő és megalapozott információt szolgáltatson a projekt megvalósíthatóságáról és fenntarthatóságáról.

1.1. A VIZSGÁLT SZEMPONTRENDSZER LEÍRÁSA

A Megvalósíthatósági Tanulmánnyal szemben támasztott legfőbb szakmai követelmény, hogy az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda projekt engedélyezési tervdokumentációját értékelje, az elkészült tervek műszaki megvalósíthatóságát felülvizsgálja, a tervezett beruházás környezetét felmérje, az megvalósítandó beruházás relevanciájáról és fenntarthatóságáról, későbbi fejlesztési lehetőségeiről értékelést adjon és a projekt indításához, helyszínének behatárolásához szakmai segítséget nyújtson, valamint hogy a megvalósítást követő időszakra üzemeltetési költségbecslést közöljön, továbbá az ismertetett tények, adatok és megállapítások alapján a projekttulajdonos megalapozott döntést hozhasson az Alsónémedi „1/14” helyrajzi számú, Alsónémedi Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanon megvalósítandó projekt megkezdéséről, annak megvalósíthatóságáról és a fenntarthatósági követelményeknek való megfelelésről.

1.2. ÖSSZEFOGLALÁS, KÖVETKEZTETÉSEK

A fenti kérdéseket megválaszolva a vezetői összefoglalóban bemutatjuk az elemzési munka során előállt megvalósíthatósági tanulmány legfőbb következtetéseit:

1.2.1. MŰSZAKI MEGVALÓSÍTHATÓSÁG

1. A bemutatott helyszínen az elkészített tervek nem megvalósíthatóak, jogszabályi és infrastrukturális akadályok miatt, az alábbiak szerint:

1.1. nem került tervezésre a létesítmény működéséhez szükséges előírt parkoló, mivel azok elhelyezésére a telekingatlan adottságai nem adnak lehetőséget,

1.2. közműfejlesztés szükséges az ivóvízhálózat és a szennyvízhálózat bővítésére, melyről az építészeti engedélyezési tervdokumentációban foglalt közmű egyeztetési jegyzőkönyv ugyan említést tett, azonban annak körülírása, a szükséges műszaki egyeztetések lefolytatása és a közműberuházások költségbecslése nem történt meg,

2. A bemutatott helyszín önállóan semmilyen formában nem alkalmas egy ilyen volumenű ingatlanfejlesztésre, kizárólag a környezetében lévő (közös telekhatárral rendelkező) területekkel való esetleges összevonás után.

1.2.2. PÉNZÜGYI - GAZDASÁGOSSÁGI MEGVALÓSÍTHATÓSÁG

1. Egy esetleges terület összevonás azonban további adásvételi és infrastrukturális költségekkel terheli a projektet és valószínűsíthető, hogy így is csupán egy minimumprogram tudna megvalósulni, ami közel sem ideális állapot a hosszú távú fenntarthatóság szempontjából.

2. A jelenlegi tervek tervezői költségbecslése 1.300.000.000 Ft + ÁFA, melynek 30 %-át, Alsónémedi Önkormányzat saját erőből, míg a 70 %-át TAO támogatásból kívánja megvalósítani. Ezen prognosztizált beruházási összeg azonban nem tartalmaz sem érdemi wellness részleget, sem rehabilitációs részleget, sem kültéri egységet, sem a szükséges telekvásárlás költségét, sem a közműfejlesztési költségeket, sem a parkoló építés költségeit. Továbbá felhívjuk a beruházó figyelmét az jelenlegi ingatlanpiaci helyzetből levezethető általános alapanyag és bérinflációra, ami a tervezés és a kivitelezés között eltelt időszakra esetleges kivitelezési költség emelkedést eredményezhet.

3. A beruházási költség az elkészült építési engedélyes tervek szerint megfelelően ár-érték arányos, azonban ez a beruházási összeg nem, illetve nem megfelelő mértékben tartalmaz olyan alternatív energiatermelési megoldásokat, amelyek érdemben csökkentenék a majdani működési költségeket.

4. A bemutatott tervek alapján a folyamatos működési költségek és a 3-5 évente felmerülő kisebb beruházások (kopó alkatrészek, gépészeti egységek), javítások, valamint a 10-12 év alatt felmerülő teljes gépészeti beruházások (pl: napkollektorok panel cseréje), cserék tovább rontják a projekt pénzügyi fenntarthatóságát.

5. Az uszoda-tanuszoda létesítmény fenntartása a működési szakaszban várhatóan folyamatosan jelentős veszteséget termel, a jelenleg rendelkezésre álló adatok és információk szerint mintegy -2690272071 Ft finanszírozási igényt fog jelenteni az elkövetkező 20 évben Alsónémedi Önkormányzat számára.

6. A pénzügyi fenntarthatóságot tovább rontja, hogy a környező települések saját uszoda kapacitásai (Gyál, Bugyi terv, Dunaharaszti terv) olyan vonzáskörzeteket képeznek, amelyek szintén piaci részesedés megszerzésére törnek, ezzel lerontva a fizetőképes keresletet.

7. A terv nem tartalmaz olyan funkciót, ami akármilyen többletbevétel generálásra lehetőséget biztosítana (wellness, rehabilitáció, gőzfürdő és szaunapark, fitness, kültéri strand, csúszdák). Kültéri strand és csúszdák nem kerültek megtervezésre, így költségbecslés sem készült, ám többletszolgáltatásból piaci alapon elérhető többletbevétel várható, amely a működési időszakban cashflowjavító tényező lehet. Tehát mindenképpen elengedhetetlen olyan ingatlant helyszínül kiválasztani és kijelölni, amelyen a bevételtermelő tevékenység, a település és körzetében való társadalmi igénynek megfelelő – és fizetőképes keresletet odavonzani képes -wellness-rehabilitációs részleg megvalósítható.

8. Az uszoda létesítmény megvalósítására a valós társadalmi igény nem dokumentált (nem történt adatszolgáltatás kutatási eredményekről, környezeti hatástanulmányról, lakossági igényfelmérésről).

1.3. ÖSSZEFOGLALÓ JAVASLAT

Az uszoda-tanuszoda koncepció átgondolásra javasolt, amennyiben a megvalósításhoz szükséges források rendelkezésre állnak, a megvalósítás optimális helyszínét és a működtetés feltételeit megteremtve társadalmi igényt tudna kielégíteni, igényes, XXI. századi egészségmegőrző, rehabilitációs szolgáltatást és rekreációs és sportolási lehetőséget nyújtva a térség lakosai számára

Az épületet az előzetesen közölt, kizárólag szigorúan műszaki és ergonómiai szempontokat figyelembe vevő funkcionális igények alapján alakították ki, ezen túlmenően a hosszú távú gazdaságossági szempontból elvárt bővítési igényeknek nem felel meg.

Mindenképpen szükséges azonban kihangsúlyozni, hogy egy ilyen volumenű uszoda beruházáshoz szakértői véleményünk alapján az alábbi alapvetések felmutatása alapvetően elengedhetetlen a beruházási tevékenység felelősségteljes megkezdése előtt:

- A.** Kényelmes parkolási kapacitás - lehetőség szerint 5 busz valamint minimum 60 személygépkocsi részére (minimum OTÉK szerint)
- B.** Alternatív energia telepítése – lehetőség szerint napkollektor, napelem, hőszivattyús fűtési rendszer, ami mérsékli az havi üzemeltetési költségeket
- C.** Piaci alapú bevételt termelő funkciók kialakítása - wellness, rehabilitáció, fitness, kültéri strand, csúszdák, beltéri eladótér kialakításának a lehetősége, hiszen ezek a funkciók bevétel ágon erősítik a pénzügyi pozíciót és hosszú távú fenntarthatóságot
- D.** Megfelelő méretű beruházási terület – legalább 15 000 m²-es (1,5 hektár) egybefüggő, sík terület kialakítása, a megfelelő zöldfelület, parolás és egyéb kapcsolódó keresztértékesítési lehetőségek telepítése okán
- E.** Közvetlen főútvonalai csatlakozás – megközelíthetőség szempontjából az ideális egy olyan terület lenne, ami személygépjárművel, kerékpárral és gyalogosan is könnyedén megközelíthető és közel van a fontosabb célcsoportokhoz pl.: iskola, óvoda
- F.** Jó infrastrukturális adottságok – csatorna, tűzi víz, szikkasztási feladatok lehetőségének teljes körű biztosítása, megoldása
- G.** Jövőbeli bővítési lehetőségek – egy hosszú távú beruházásnál érdemes úgy kialakítani a kapacitásokat és lehetőségeket, hogy akár további funkciók építésével, akár kiskereskedelmi egységek telepítésével, akár valamilyen egyéb sportfunkció kialakításával, akár egyéb speciális igények kielégítésével lehessen a későbbiekben bővíteni az uszodát.

Mindezen lehetőségeket és feltételeket feltárva, az uszoda projekt kapcsán mindenképpen vizsgálandó Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat költségvetésének hosszú távú teherbíró képessége, hogy abban a sportolást és egészségmegőrzést szolgáló közcél megvalósításához milyen mértékű egyszeri (beruházási) valamint folyamatos (üzemeltetési) források állnak rendelkezésre. A fent megfogalmazott javaslatok figyelembevételével és kidolgozásával egy lényegesen nagyobb, a projekt megvalósítására kedvezőbb adottságú és fekvésű ingatlan felkutatásával, továbbá energetikai, ergonómia és egyéb extra funkciók szempontjából átgondoltabb terv kidolgozásával ez a nagyszabású sportlétesítmény megvalósítható.

A fenti szempontrendszer összefoglalva javasolt egy olyan, az uszoda-tanuszoda projekt megvalósításához alkalmas új, megfelelő közüzemi csatlakozási pontokkal rendelkező és minden feltételnek megfelelő adottságú terület felkutatása, amely alkalmas - egy későbbi második ütemként - a wellness-rehabilitációs

részleg, egyéb kereskedelmi egységek, kültéri medence és csúszda és a kiszolgáló infrastruktúra elhelyezésére is.

Amennyiben a megfelelő ingatlan kiválasztásra került, az új helyszínre szükséges egy új, már a komplex tervezési programban megfogalmazásra kerülő, két ütemre bontott tervezési koncepció kialakítása, második ütemként a piaci jövedelem termelésre alkalmas funkciók biztosításához (wellness és rehabilitációs részleg, kültéri medence és kapcsolódó létesítmények) szükséges infrastruktúrának az első ütemhez (uszoda-tanuszoda) illeszkedő megtervezése, azaz az 1. és 2. beruházási ütemet egy komplex építészeti koncepcióban összefoglaló építési engedélyezési tervdokumentáció elkészítése.

Mindkét ütem tervezésénél prioritizált elvárás a környezetgazdálkodási és fenntarthatósági-gazdaságossági szempontoknak való maximális mértékű megfeleltetés: javasoljuk további alternatív energiaforrások (geotermikus energia, hőszivattyú, napkollektor és napelemes rendszer) tervezési koncepcióban való megfogalmazását és pontos kidolgozását, amelyek a működési időszakban a létesítmény üzemeltetési költségintjének számottevő mértékben történő csökkenését eredményezik.



2

A MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNNYAL SZEMBEN TÁMASZTOTT ÁLTALÁNOS KÖVETELMÉNYEK

2.1. A MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY SZAKMAI TARTALMA

A Megvalósíthatósági tanulmány funkciója, hogy a kitűzött Alsónémedi Uszoda-Tanuszodaprojekt keretében elvégzendő konkrét feladatok megoldásának műszaki alternatíváit, azok gazdaságosságát elemezze, döntéselőkészítő alternatívákat tárjon a döntéshozók elé.

Célja az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda beruházás egy, vagy igen korlátozott számú alternatívájának részletes vizsgálata, amely felkészíti a projektgazdát

- a beruházás és a hozzárendelt források kompatibilitásának megítélésére,
- az elkészült műszaki (engedélyezési szintű) tervdokumentáció műszaki felülvizsgálatára,
- a településszerkezetbe és településképbbe való illeszkedésére – vizsgálandó: a kiválasztott lokáció adottságai, annak alkalmassága a projekt adott helyen történő megvalósítására,
- jövőbeni funkcióbővítési lehetőségek vizsgálatára
- a projekt közlekedési kapcsolatainak vizsgálatára, kitérve a bekötő utak forgalomra és a projekt által generált forgalomnövekedés hatásaira,
- a beruházási és majdani működtetési költségek (hosszútávú üzemeltetési koncepció és költségbecslés) felmérésére,
- egyéb infrastrukturális adottságok vizsgálata annak érdekében, hogy a Megvalósíthatósági Tanulmánykellő mennyiségű és minőségű információt szolgáltatson a döntéshozók, értékelők, és végső soron a beruházó számára a megalapozott beruházási döntéshez, annak megítéléséhez, hogy az Alsónémedi Uszoda-Tanuszodaprojekt
- valós probléma megoldását célozza,
- illeszkedik Alsónémedi Község társadalmi céljaihoz,
- a kijelölt helyszínen megvalósítható,
- az építésügyi hatósági szabályozásnak megfelel,
- műszakilag megvalósítható, azaz megfelelő energetikai műszaki és szakmai tartalommal bír,
- társadalmi hasznai jogossá teszik beruházást,
- pénzügyileg végig gondolt, és a projekt élettartama során a projektgazda részéről finanszírozható.

Ezeket az elvárásokat csak koncepcionális cél meghatározás, a Farkas Építésziroda által 2019. december 10-én elkészített műszaki (engedélyezési) tervek felülvizsgálata, a beruházás helyszínének és a helyszín projekttel való kompatibilitásának vizsgálata, a döntési alternatívák felállítása, azok részletes elemzése (SWOT analízis), diszkontált projekt cashflow elemzés, azaz a műszaki illetve gazdaságossági vizsgálatokat is tartalmazó tanulmány teljesítheti.

A Megvalósíthatósági tanulmányban elengedhetetlen az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda projekt minden részletre kiterjedő bemutatása, hiszen csak ennek alapján ítélni lehet meg, hogy a tervezett fejlesztés megvalósítható-e, illetve hogy mind műszaki, mind gazdaságossági szempontból megfelel-e a társadalmi-gazdasági műszaki követelményeknek.

A megvalósíthatósági tanulmány elkészítésének célja, hogy megfelelő információt nyújtson a döntéshozók számára ahhoz, hogy azok megalapozott döntést tudjanak hozni a további finanszírozásra és megvalósításra javasolt Alsónémedi Uszoda-Tanuszodaprojekt elfogadásáról, módosításáról, illetve elvetéséről.

A megvalósíthatósági tanulmány feladata tehát összefoglalva: az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda projekt megalapozottságának és életképességének vizsgálata.

A tanulmány elkészítésének eredménye az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda projekt relevanciájának, megvalósíthatóságának és fenntarthatóságának (működési finanszírozhatóságának) értékelése.

A megvalósíthatósági tanulmány elkészítése során két vagy több, az eredeti cél megvalósítását szolgáló alternatíva meghatározása, specifikációja, összehasonlítása történik meg, olyan információkat nyújtva, amelyek elősegítik a végső döntést.

2.2. DÖNTÉSI ALTERNATÍVÁK

1. alternatíva: megvalósul a beruházás, a kijelölt helyszínen, jelentős többletköltséggel, és a tanuszoda-uszoda létesítmény fenntartható módon nem üzemeltethető és finanszírozható

2. alternatíva: megvalósul a beruházás, de nem ezen a helyszínen, mivel a tervezett helyszín korlátozottan vagy egyáltalán nem alkalmas a projekt megvalósíthatóságára, de maga a tanuszoda-uszoda létesítmény fenntartható módon finanszírozható

3. alternatíva: nem valósul meg a beruházás, mivel a tervezett helyszín korlátozottan vagy egyáltalán nem alkalmas a projekt megvalósíthatóságára, és hosszú távú fenntarthatósága nem finanszírozható.

4. alternatíva: megvalósul a beruházás, de nem ezen a helyszínen, mivel a tervezett helyszín korlátozottan vagy egyáltalán nem alkalmas a projekt megvalósíthatóságára: olyan helyszínt kell találni, ahol a fenntartható módon történő finanszírozhatóság érdekében jövedelemtermelő többletfunkcióra beépítésére van lehetőség.



3

PROJEKT ADATLAP ÉS A PROJEKTGAZDA BEMUTATÁSA

3. PROJEKT ADATLAP

| | |
|--|---|
| PROJEKT CÍME: | Alsónémedi Uszoda - Tanuszoda |
| MEGVALÓSULÁS TERVEZETT HELYSZÍNE: | Alsónémedi, Haraszi út, 1/14 hrsz-ú ingatlan, térmérték 6749 m ² |
| PROJEKT GAZDA ADATAI: | Alsónémedi Önkormányzat |

PROJEKT CÉLJAI:

Mindösszesen 3400 m², az alagsori területek és gépészeti helyiségek mértékét 50 %-os értékkel véve nettó 2945 m² alapterületű Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda megvalósítása és működtetése, az Alsónémedi, Haraszi úton elhelyezkedő 1/14 hrsz-ú ingatlanon

OUTPUTOK, EREDMÉNYEK:

Alsónémedi település és annak földrajzi vonzáskörzetében elhelyezkedő egyéb települések méretéből adódó igények felmérése, annak érdekében, hogy a döntéshozók számára megítélhető legyen a projekt megvalósíthatósága és fenntarthatósága

KÖLTSÉGVETÉS, FINANSZÍROZÁS:

Alsónémedi település 30 % önerő és 70 % tao támogatás igénylésével tervezte a beruházás megvalósítását – a működtetés költségei az életciklus során önkormányzati finanszírozásúak.

3.1 A PROJEKTGAZDA BEMUTATÁSA

Projektgazda: **Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata.**

Alsónémedi a Duna-Tisza közében helyezkedik el, Budapeستől 22 km-re, Budapest vonzaskörzetében lévő Pest megyei település.

A Budapest tágabb agglomerációjában elhelyezkedő település lakosság száma stabilan nő, az eltelt 10 év alatt a lakosság szám 4,4 %-kal emelkedett, 2019-ben 5335 fő. A településről nincs nagy mértékű elvándorlás, a betelepült cégek pedig új munkahelyeket teremtettek, így a fiatalok számára is vonzó a rendezett, élhető lakóhelyet biztosító településen történő letelepedés. Alsónémedi Önkormányzat pénzügyi gazdálkodása kiegyensúlyozott, 2019-ben költségvetésében a bevételi és kiadási főösszeg 3,8 mdFt, peres ügyei a jelen Megvalósíthatósági Tanulmány készítésének időpontjában - önkormányzati adatszolgáltatás szerint - nincsenek. A településen van CBA áruházlánc, a GLS Hungary és a Penny Market székhelye. Tekintettel arra, hogy ezen cégek iparűzési adójukkal a települést gazdagítják, az Önkormányzat költségvetésében komoly tételt képviselve, a település stabil pénzügyi gazdálkodást folytat. (Reális veszélyként értékelhető a 2020 februárjában tett kormányzati bejelentés, mely szerint a kormány javaslatot készít elő, hogy a vállalkozások – az innováció támogatásaként - a kutatás-fejlesztésre fordított költségeik ötszörösét vonhatnák le az iparűzési adóalapból.)

3.2 A PROJEKT BEMUTATÁSA

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata a Farkas Építésziroda Kft.-t bízta meg az Alsónémedi Haraszi utcában elhelyezkedő 1/14 helyrajzi számú ingatlanon épülő uszoda épületének tervezésére és a hozzá tartozó engedélyezési dokumentáció elkészítésére. Ezen tervdokumentáció műszaki szempontból történő felülvizsgálata képezte a jelen Megvalósíthatósági Tanulmány alapját.

3.3 JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

A kijelölt Alsónémedi 1/14 helyrajzi számú építési telek övezeti besorolása Vt-4 településközponti vegyes terület, amely alkalmas sport, illetve egyéb szolgáltató intézmény elhelyezésére. A telek mérete 6749 m², beépítési módja pedig szabadon álló. Helyi előírás hiányában az OTÉK-ban előírt 5 m-es előkert 6 m-es hátsó kert és 3 m-es oldalkert méret biztosítandó. Ezeket a méreteket a tervezett épület elhelyezése biztosítja. A Helyi Építési Szabályzat előírt beépítési határértékek:

| | |
|---|-------------|
| BEÉPÍTETTSÉG TEREPSZINT FELETT | 45% |
| BEÉPÍTETTSÉG TEREPSZINT ALATT | 45% |
| ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ | 30% |
| ÉPÜLETMAGASSÁG | 10M |
| SZINTTERÜLETI MUTATÓ | 1.8 |
| PARKOLÓSZÁM OTÉK SZERINT: (saját telken belüli elhelyezés nem biztosított) | 36DB |

A tervezett uszoda épülete megfelel az előírt beépítési határértékeknek, ám a parkolóhelyek telken belüli elhelyezhetőségének hiányában a tervezett megvalósulási helyszín, azaz az Alsónémedi 1/14 hrsz ingatlan ebből a szempontból nem alkalmas az uszoda-tanuszoda megvalósítására.

3.4. TERVEZÉSI PROGRAM

Az épületet az előzetesen közölt funkcionális igények alapján alakították ki:

- **16X25X2,1 M MÉRETŰ MEDENCE EGYIK OLDALON UGRÓKÖVEKKEL**
- **8X16 X0,8-0,9 M MÉRETŰ TANMEDENCE**
- **VÍZILABDÁZÁSRA ALKALMAS MEDENCETÉR**
- **50 FŐS LELÁTÓ A VENDÉGEK SZÁMÁRA (UTCAI CIPŐS)**
- **50 FŐS LELÁTÓ A VERSENYZŐK SZÁMÁRA (AKÁR A VENDÉG LELÁTÓVAL EGYBEN)**
- **KIEGÉSZÍTŐ HELYSÉGEK (ÖLTÖZŐK STB.)**
- **SZAUNA MAXIMUM 1,2 M MÉLY MERÜLŐ MEDENCÉVEL**
- **BŐVÍTÉSI LEHETŐSÉG: WELLNESSRÉSZLEG, 33 M-ES KINTI MEDENCE**

Az épület funkcionálisan három fő részre különíthető el: az épület középpontjában található a fő funkciót magába foglaló medencetér ehhez az észak-nyugati oldalról kapcsolódik alakossági öltözőket magába foglaló rész, illetve dél-nyugati oldalról kapcsolódik sportolóöltözőket magába foglaló rész. Ez az elrendezés megfelelően szét választja a lakossági, illetve sportolói funkciót és alkalmassá teszi a komplexumot mindkét funkció zavartalan használatára.

Az épület bejárata a telek dél-nyugati csücskében található, az előbbiekben említett két funkció metszéspontjában. A bejárat akadálymentes megközelítése rámpákkal biztosított.

A szélfogó belépve az aulába jutunk, ahol a pénztár és a büfé is helyet kap. Az aulából mindhárom fő funkcionális rész megközelíthető ezzel csökkentve a fölösleges közlekedők számát és jól funkcionáló könnyen ellenőrizhető közlekedési rendszer alakul ki.

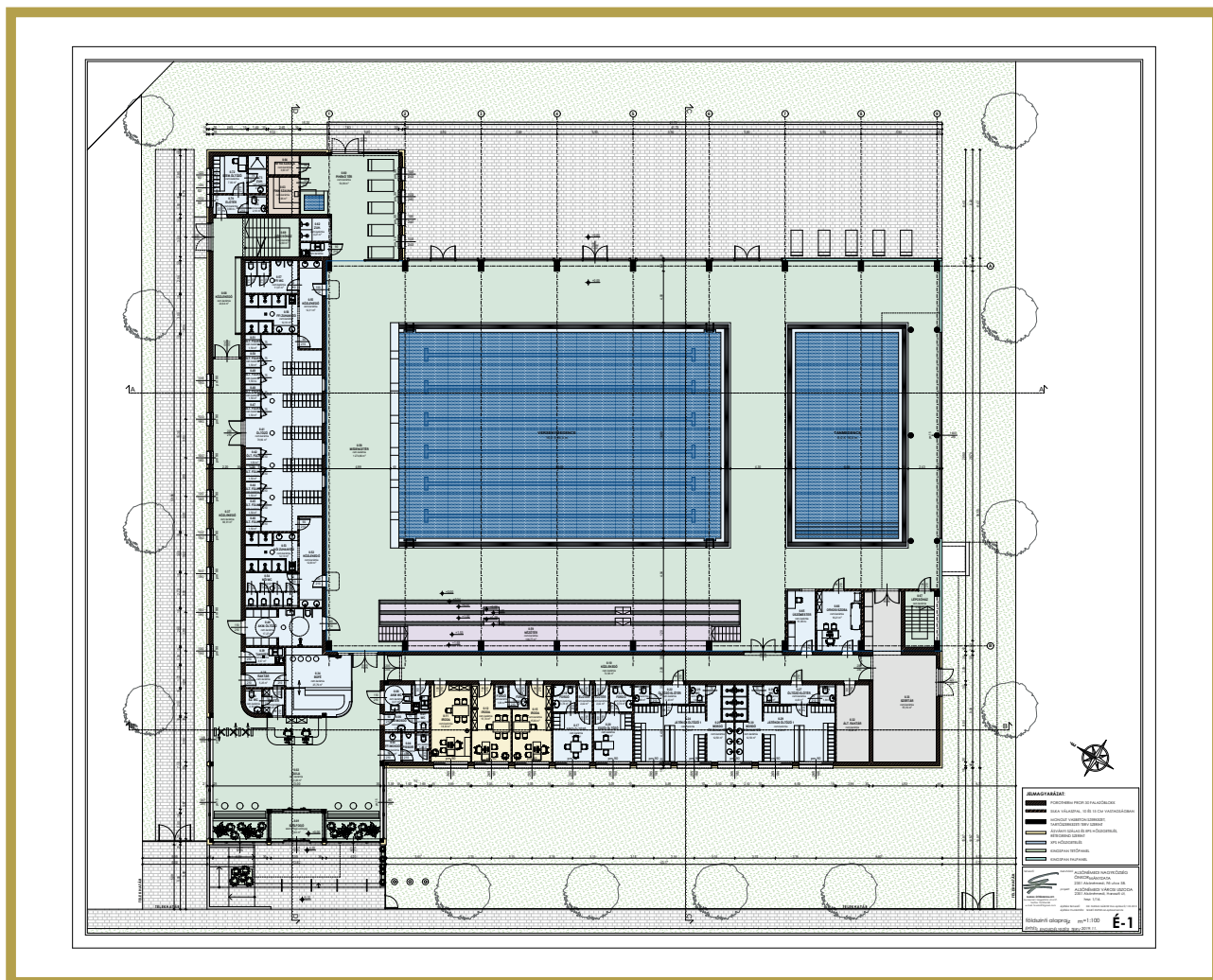
Az észak-nyugati lakossági öltözőket magába foglaló részen koedukált kabinos öltöző kerül kialakításra. A kabinok 1,50 m 2 -es mérete megfelelő, családok számára nagyobb legalább 1,5x1,25 m-es kabinméretek javasoltak. A 10 db öltözőkabinhoz 200 db zárható öltözőszekrény kerül kialakításra. Az öltözőkhöz különálló férfi és női zuhanyzó, illetve mosdó kapcsolódik. Az akadálymentes öltöző külön helyiségben biztosított.

A dél-nyugati épületrészben a személyzeti irodák mellett az edzői és játékos öltözők kerülnek kialakításra. A dél-nyugati homlokzat nyílászárói a homlokzati rajzok alapján alul tömörpanellel vagy fóliázott üveggel készülnek megakadályozva a zavaró átlátásokat. A közlekedés az észak-nyugati blokkhoz hasonlóan itt is letisztult a medencetér, amely könnyen megközelíthető.

A medencetérben két medence található: egy 210 cm mély 16x25m-es vízilabdaversenymedence, és egy 80 cm mély 8x16m-es tanmedence. A versenymedence hosszoldala mentén egy háromszintes nézőtér helyezkedik el. A lelátó legalsó sorát a versenyzők használhatják, míg a felső sorok az aula felől érkező nézőké. A 106,77 m²-es nézőtér alkalmas 50 néző elhelyezésére, ami így teljesíti a tervezési programban előírt előzetes követelményeket.

A medencetér természetes megvilágítását az észak-keleti oldalon húzódó nagyméretű függönyfal biztosítja. Az előzetes igények alapján kiépítésre került a medencetérhez kapcsolódóan egy wellnessrészleg is, 1 db finn szaunával, 1 db infrasaunával és merülőmedencével. Az uszoda gépészet a pincébe biztosított a légkezelő gépészet pedig a tanmedence felett helyezkedik el.

Mindkét gépészeti helyiség külső megközelítése megfelelően biztosított. Az előzetesen közölt funkcionális igények között szerepelt még az uszoda bővítési lehetőség egy 33 m-es kinti medencével. Ez a tervek alapján a hátsókertben biztosított. A tervezett uszoda-tanuszoda épület azonban a későbbi bővítésként tervezett külső medencét a déli órától leárnyékolja, amely a kültéri medence használhatóságát és funkcionalitását megtöri.



Alsónémedi uszoda-tanuszoda alaprajzi elrendezés

MŰSZAKI MEGVALÓSÍTÁS:

A tervezett épület itt is több részre bontható a központi medenceteret magába foglaló nagybelmagasságú rész pillérvázcsarnokszerkezetként míg az ezt közrefogó részmagaságú falazott szerkezetként készül.

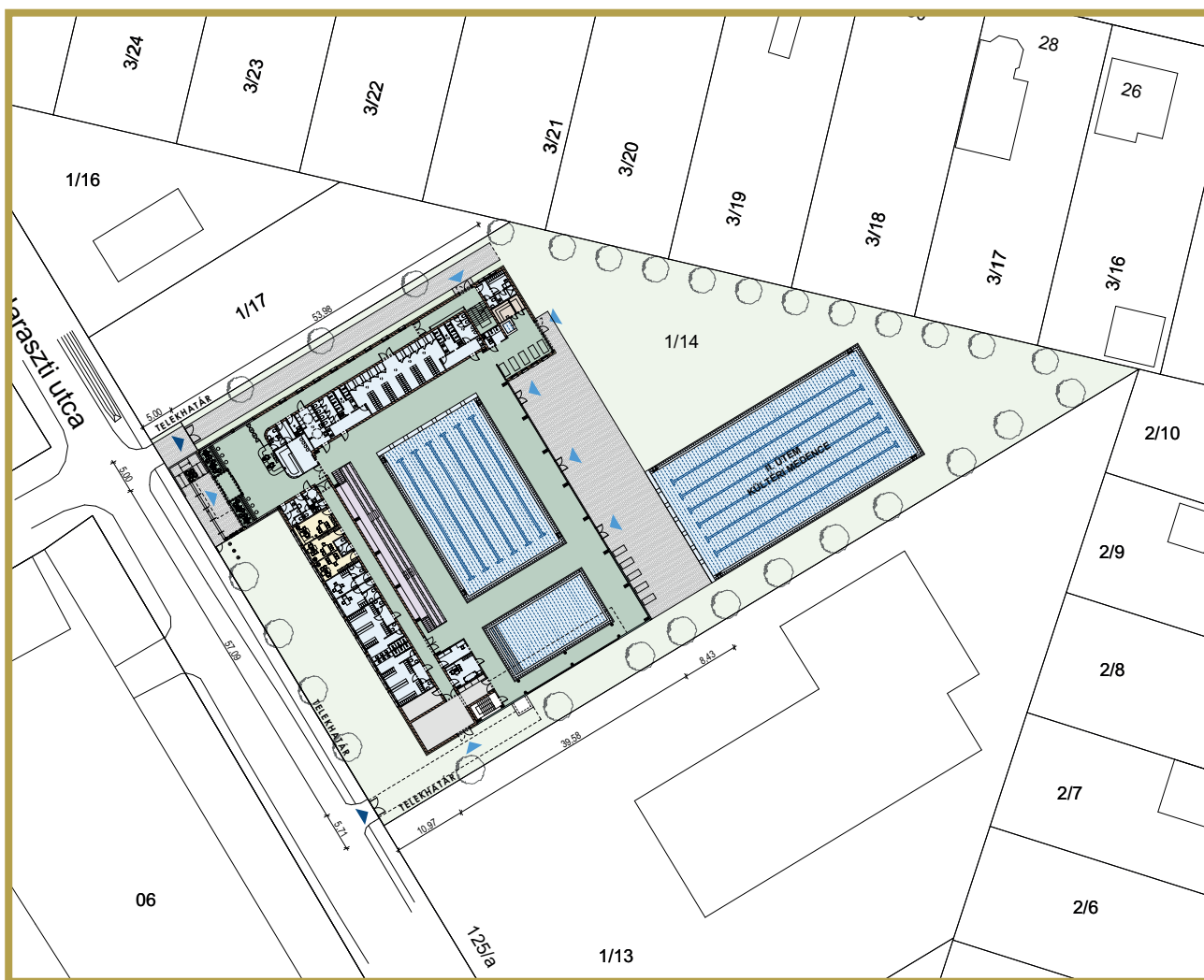
A két szerkezet elkülönítése jól megfontoltan logikusan történik. A csarnokszerkezet biztosítja a nagy fesztávolságú medenceteret köztes támasztékok nélküli áthidalását, illetve kézenfekvő megoldás az északi homlokzat mentén található függönyfalbiztosításához.

A kisebb belmagasságú terek öltözők, irodák és egyéb kiszolgáló funkciók pedig hagyományos falas szerkezetként épülnek. Az épület lapostetővel lesz kialakítva, amely biztosítja a helyet a tetőre kerülő napelemek elhelyezésének. Az alapincézett épületrészek pincszinti szerkezeti vízzáró monolit vasbetonszerkezetként kerül kialakításra.

3.5. HELYSZÍN ELEMZÉSE

A kijelölt építési telek a település központjától észak-nyugati irányban a Haraszi út mentén helyezkedik el. A szabálytalan alakú telek beékelődik a Nefelejcs utca a Határ utca és a Haraszi utca által határolt egységes parcellázású családiházas területre. A területet dél-nyugati irányból pedig kereskedelmi, ipari övezet határolja. A két eltérő beépítési karakterű területe határán elhelyezkedő épületnek megfelelően kell illeszkednie mindkét területhez. A tervezett épület tömegformálásával, illetve anyaghasználatával is kielégíti ezt az igényt. A kiemelt központi magot, amely a medenceteret foglalja magába egy alacsonyabb L alakba elterülő épületrész fogja közre, amely a jól illeszkedik családiházas környezet léptékéhez. Ez a kettőség az anyagválasztásban is megmutatkozik a kiemelt tömeget az ipari környezethez illeszkedő fémfegyverzetű falpanel határolja míg az alacsonyabb rész hagyományos vakolt felületet kap.

Az épület a jól megválasztott tömegeivel és viszonylag alacsony magasságával illeszkedik a faluképbe. Az épület kialakítása megfelel a Településképi Védelemről szóló rendeletben foglaltaknak, azonban a rendelet 36§ (1) pontja alapján az építési engedély beadását megelőzően kötelező főépítész konzultációt kell lefolytatni, illetve ezután a rendelet 37.§ (1) pontja alapján Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni.



Helyszínrajz, uszoda-tanuszoda

A telek a Farkas Építész Iroda által megtervezett uszodaépület elhelyezésére csak olyan kompromisszumokkal alkalmas, amelyek a hosszú távú fenntartható működtetést nem biztosítják, mivel

- a szükséges számú parkolóhelyek azonos ingatlanon belül nem helyezhetők el
- a későbbi bővítésként tervezett kültéri medence benapozottsága korlátozott, az uszodaépület kb. 13 órától folyamatosan árnyékolja, amely a funkcionalitást akadályozza – a telken pedig másutt nincs hely 33 m-es kültéri medence elhelyezésére
- a későbbi – jövedelemtermelő – funkciók elhelyezhetősége (wellnessrészleg bővítése, fizioterápiás helyiségek, masszázsszobák, esetleg utcáról is megközelíthető gyógyszertár, elsősorban sporttermékeket árusító üzlethelyiség) nem tervezett és nem biztosított,
- a wellness funkciók későbbi bővítése a megvalósítandó uszoda belterületén belül- a már meglévő funkciók sérelme nélkül – nem lenne biztosítható, az pusztán esetlegesen egy, az épülethez csatlakoztatandó „toldaléképület”-ben volna megvalósítható – a gépészeti csatlakozások és tervezési koncepció viszont nem számol jövedelemtermelő wellness bővítési lehetőségekkel.
- ezért összességében megállapítható, hogy a tervezett uszoda-tanuszoda projekt hosszútávú fenntartható megvalósíthatósághoz és működtetéshez - nem utolsósorban bővítési lehetőség hiányában - az Alsónémedi 1/14 hrsz-ú telekingatlan - mérete és adottságai folytán - nem alkalmas.



Alsónémedi 1/14 hrsz-ú ingatlan fotója

3.6. FORGALOMTECHNIKA

Az adott telek előtt a Haraszi út halad el, ami egy kétsávos országos mellékút. Az út építési telekkel határos oldala mentén pedig egy kerékpárútnak kijelölt gyalogút fut végig. A terület 100 m-es körzetében buszmegálló is található, ám a az oktatási intézményektől tömegközlekedéssel nem elérhető, gyalogosan pedig igen messze van (az uszoda-tanuszoda tervezett helyszíne mind az alsónémedi általános iskolától, mind az óvodától - 2 km távolságra helyezkedik el. Ez azt eredményezi, hogy az uszoda, illetve legfőképpen a tanuszodai funkció fő célközönsége számára nem komfortosan elérhető, gyalogosan a kisgyermek számára túl nagy időráfordítással közelíthető meg, amely az oktatási-nevelési intézmények napi programtervében jelentős idővesztést jelent, így túlzottan nagy megterhelést jelent – így tanuszodai funkciót korlátozottan és /vagy jelentős költségráfordítással, azaz veszteséggel (gyermek buszszállítása, ennek költsége) tudna betölteni.

A projektterület a település központtól viszonylag távol helyezkedik el így a terület megközelítése a meghatározó kérdés. A helyszínnek megközelíthetőnek kell lennie tömegközlekedési eszközökkel, illetve személygépkocsival is.



Alsónémedi 1/14 hrsz ingatlan, Haraszi úti nézet

Mivel az építési projekt forgalomműködést fog okozni így a gyalogút és a kerékpárút elválasztását teszi indokolttá. A minimum 1,5 m széles gyalogút mentén biztosítani kell a minimálisan 1,2 m szélességű kerékpárutat is.

Azonban a gépjárművel való megközelítéshez szükséges parkolók hiányoznak a tervről. Azonban a tervekből egyértelműen kitűnik, hogy a szükséges 36 db parkoló a telken nem helyezhető el. A szükséges 36 db parkoló elhelyezése a hátsókertben funkcionális okok miatt, az előkertekben pedig az OTÉK 42. § (9) pontja alapján nem teljesíthető. A hely hiánya miatt a Haraszi út mentén sem lehet parkolókat elhelyezni.

Mivel a parkolást a telekhatártól legfeljebb 50 m-en belül meg kell oldani, így reális lehetőségként a két szomszédos, 1/13 illetve 1/17 helyrajzi számú telek szolgálhat. A 1/17-es helyrajzi számú telek beépítetlen, míg az 1/13-as telken használaton kívüli áruház található. Területét tekintve mindkét telek alkalmas lehet a parkolók elhelyezésére, azonban az 1/17-es helyrajzi számú beépítetlen terület sokkal kedvezőbb pozícióban helyezkedik el, mivel ebben az esetben a parkolók az épület bejáratához közel helyezhetőek el. Az 1/17-es helyrajzi számú terület a Helyi Építési Szabályzat 16§ -os pontja, illetve 4. függeléké alapján elővásárlási joggal terhel, amelyet a megjelölt közösségi cél érdekében az önkormányzat érvényesíthet (vélelmezhetően mulasztás történt azonban, mivel az Önkormányzat elővásárlási joga az ingatlan 2020. január 2-án a földhivatali nyilvántartásból lekért tulajdoni lapján nem került teherként bejegyzésre).

Jogi vonatkozásban azonban az elővásárlási jog gyakorlására kizárólag abban az esetben kerülhet sor, amennyiben az ingatlan értékesítésére a tulajdonos késznek mutatkozik.

A terület a tulajdonos szándékától függetlenül akkor használható a megjelölt közösségi célra, amennyiben a közcél olyan prioritásúként kerül megjelölésre, hogy arra az Önkormányzat kisajátítási tervet készít és fogad el, mivel ingatlant kisajátítani csak a törvényben (2007. CXXIII. tv.) meghatározott közérdekű célból lehetséges. A kisajátításról szóló törvény meghatározza e közérdekű célokat, ide tartoznak például a honvédelem, terület- és településrendezés, közlekedési infrastruktúra fejlesztése, energiatermelés, vízgazdálkodás.

A kisajátítás iránti eljárást megelőzően a kisajátítást kérőnek meg kell kísérelni az érintett ingatlan megvásárlását vagy cserével való megszerzését.

Ennek eredménytelensége esetén kell megvizsgálni a lehetőséget a kisajátításra. A kisajátítás jogszabályi feltételei a fent hivatkozott 2007. CXXIII. tv.-ben foglaltaknak. Ez esetben azonban alátámasztani szükséges a tervezett uszoda, mint közérdekű és megvalósítható cél társadalmi és közösségi szükségszerűségét, annak pénzügyi megvalósíthatóságát és fenntarthatóságát, valamint azt, hogy megvalósítására a településen kizárólag az – annak uszoda-tanuszoda projekthelyszínként való alkalmassága okán – Alsónémedi 1/14 hrsz-ú ingatlanon kerülhet sor. Amennyiben e három feltétel nem támasztható alá, valószínűleg a kisajátítás is jogi akadályokba fog ütközni – az OTÉK-ban előírt parkolószám biztosítása nélkül viszont maga az uszoda-tanuszoda-projekt válik az 1/14 hrsz-ú ingatlanon megvalósíthatatlanná.

Az előírt parkolószám teljesítésére, és a valós parkolási igény megoldására tehát, amennyiben az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda projekt kiemelt közösségi célnak minősíthető, a szomszédos 1/17 helyrajzi számú ingatlan nyújthat lehetőséget. Ennek vételára 30.000.000 Ft-tal terhelné az Önkormányzatot, melyet a beruházási költségkalkulációban érvényesíteni kell. (Opció: Alsónémedi 1/13 hrsz ingatlan meg nem erősített ajánlati irányára 240.000.000 mFt).

Szükséges azonban megjegyezni, hogy egy későbbi, piaci árbevétel termelő bővítéshez (wellnessrészleg, kültéri medence) további parkolóhelyek létesítése válik majd szükségessé. További parkolóhelyek

létesítésére azonban az 1/17 hrsz-ú ingatlan sem ad már lehetőséget.



Alsónémedi 1/17 hrsz-ú ingatlan

A parkolók elhelyezése esetén továbbiakban még figyelembe kell venni az OTÉK 42. § (3) pontja alapján a 36 db parkolóból legalább egy mozgáskorlátozott parkoló elhelyezését és az OTÉK 42. § (7) es pontja alapján a parkolóterület megfelelő fásítását.

Egyéb forgalomtechnikai tényezők, melyek az Alsónémedi 1/14 telekingatlanon a tervezett uszoda-tanuszoda projekt megvalósíthatóságát befolyásolják:

- tekintettel arra, hogy a létesítmény megvalósítása tao-pályázatból igényelt támogatásból valósulna meg a projektgazda tervei szerint, és a tao-támogatás felhasználására vonatkozó előírások miatt úszóversenyek biztosítása a támogatási összegből megvalósult sportlétesítményekben kötelező előírás, így a versenyzőket és hozzátartozókat szállító buszok fogadására is készülni kell, megnövekedett forgalommal kell számolni az adott útszakaszon, a felmerülő többletigény miatt pedig további, speciálisan buszok fogadására kialakított parkolóhelyek szükségesek
- az óvodások, iskolások biztonságos gyalogos közlekedésének biztosítására további járdaépítések és egyéb közúti elemek megvalósítási is szükséges és elengedhetetlen (pl. vizsgálandó hogy a közvilágítás fejlesztése is szükségessé válik-e - ezt az elkészült építész tervek nem tartalmazták, ám a megvalósítási koncepciónak a funkcionális és a fenntarthatósági követelmények miatt nélkülözhetetlen elemei.

3.7. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK

A telek egyéb infrastrukturális adottságai, mint gáz- illetve elektromos vezeték biztosítottak, vízhálózati kapacitás pedig korlátozottan áll rendelkezésre a megvalósítani kívánt uszoda-tanuszoda koncepcióhoz. Azonban a tervezett uszoda előtt nincs szennyvízvezeték, így nyomás alattivezeték kiépítése elkerülhetetlen a Toldi Miklós-Nyárfa utcán haladó nyomott vezetékig. Ezen felül pedig a területen végig futó vízvezeték csak korlátozottan tudja fedezni az uszodaoltóvízigényét.

A DAKÖV közműegyeztetési jegyzőkönyv ennek tényét megállapítja. Megrendelői adatszolgáltatás arra vonatkozóan, hogy további lépések annak meghatározására, hogy a közösségi szennyvíz – és vízvezeték-hálózat kiépítése milyen beruházási igénnyel járna (közműfejlesztési hozzájárulás mértéke, beruházási költség, esetleges szennyvízáttemelő építése) nem került átadásra. Ennek hiányában az elkészült építési engedélyes tervdokumentáció alapján az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda projekt megvalósítási költsége hiányosan kalkulálható, hiszen a létesítmény rendeltetésszerű működése a közműhálózati fejlesztések nélkül nem biztosítható – ennek beruházási igényét egy további fázisban vizsgálni szükséges.

A kapott engedélyezési tervdokumentáció hiányos, nem tartalmazza a tűzvédelmi dokumentációt, illetve a tartószerkezeti tervdokumentációt – hiánypótlásként utólagosan megrendelendő és csatolandó az engedélyezési tervdokumentációhoz.

Az Eljárási kódex (312/2012. (XI. 8.) Korm. rend.) az alábbi esetekben írja elő a tűzvédelmi hatóság szakhatóságként bevonását (vagyis a következő esetekben kötelező része az építészeti tervdokumentációnak a tűzvédelmi tervdokumentáció):

- „C” tűzveszélyességi osztályba tartozó épületek esetén;
- „A”-„B” tűzveszélyességi osztályú helyiségeket tartalmazó épületek esetén;
- tömegtartózkodásra szolgáló építmény esetén;
- 500 m² – szintenkénti összesített - alapterület feletti, 50 m² –t meghaladó alapterületű közösségi helyiséget tartalmazó épület esetén;
- 500 m² – szintenkénti összesített – alapterület feletti „D”-„E” tűzveszélyességi osztályba tartozó ipari, mezőgazdasági és tároló épületek, épületrészek esetén;
- mozgásukban, cselekvő képességükben korlátozott személyek tartós elhelyezésére szolgáló helyiséget tartalmazó épületek esetén;
- pinceszintek kivételével a kétszintesnél nagyobb szintszámú lakó- és üdülőépületek esetén;
- terepszint alatt két szintnél több pinceszinttel rendelkező építmény esetén;
- zenés, táncos rendezvény helyszínéül szolgáló építmény, építményrész esetén [312/2012.
- (XI. 8.) Korm. rend. 12. § (1) bek., 6. melléklet 7. sor]

Tűzvédelmi dokumentációt csak az a természetes személy készítheti, aki tűzvédelmi szakértő, vagy tűzvédelmi tervezői jogosultsággal rendelkezik [1996. évi XXXI. tv. 21. § (2) bek.]

3.8. BŐVÍTHETŐSÉG VIZSGÁLATA

A jövőben szükségessé válhat a létesítmény bővítése azonban a telek mérete és formája csak nagyon korlátozottan felel meg ennek az igénynek. Az előzetesen közölt funkcionális igények közül finn és infra szauna,

és egy merülőmedence azaz egy kisebb wellness részleg megtervezésre került, mint későbbi projektfázisban bővítési igény a 33 m-es kinti medence már a terveken jelölve van és helyszükségletük ugyan megfelelően biztosított, a kültéri medence elhelyezése azonban nem felel meg a szabadtéri medencékkel szemben támasztott alapkövetelményeknek. További bővítési lehetőségek (piaci jövedelemtermelőképeségű wellness és fizioterápiás-rehabilitációs részleg további bővítése, esetleg gyógyszertár, üzlethelyiség, helyhiány és gépészeti igény miatt) a tervezési koncepciónak nem képezik részét, így a projekt későbbi fázisában sem biztosítottak.

Mivel a térségben a fizioterápiás és wellness szolgáltatásokra igény van, és ez az igény folyamatosan nő, ezen pótlólagos (piaci) jövedelemtermelő tevékenységekkel elengedhetetlenül szükséges egy későbbi bővítési lehetőség átgondolása, melyek – a teljesség igénye nélkül - lehetnek:

- szabadtéri medence és gyerekmedence kialakítása
- ehhez kapcsolódóan vízcsőszda felépítése
- gépészetileg egységbe tervezve, de elektronikusan kontrollált (belépés pl. érintős karórákkal) közlekedőkkel ellátott kibővített wellnessrészleg (szaunavilág, tepidárium, merülőmedence, gőzfürdő, kisebb forgómedence, szolárium, stb) . mely külön wellnessjegy vásárlásával lenne látogatható
- kisebb fitnesssterem, üzleti alapon bérbeadva
- rehabilitációs, fizioterápiás helyiségek – melyek bérbeadásából, vagy saját alkalmazásban álló masszőrök tevékenységéből további bevételek származhatnak
- gyógyszertár kialakíthatósága
- kisebb eladótér kialakítása (fürdőköpenyek, fürdőruhák, úszószemüvegek árusítása)

Szükséges felhívni a figyelmet arra, hogy külső medence ugyan opcionálisan későbbi megvalósítást előkészítve tervezésre került, de a tervezésben nem került figyelembevételre azon, a funkcionalitást igen erősen korlátozó tény, hogy a külső medence használhatósága annak az épület általi leárnyékolása miatt erősen korlátozott (nyári időszakban gyakorlatilag a déli óráktól folyamatosan árnyékban lesz). A kültéri medencékkel szembeni általános elvárás az állandó benapozottság. Ennek a feltételnek a tervezési koncepció nem felel meg, mivel a telek adottságai a külső medence benapozott helyen történő elhelyezését nem teszik lehetővé, így annak funkcionális megvalósíthatósága az épület elhelyezése miatt nem biztosított.

A lakóterület közelsége miatt az esetleges kültéri bővítések esetén vizsgálandó, hogy a használat során keletkező zajterhelés nem lépi e túl a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendeletben meghatározott értékeket. Ezen felül még gondot jelenthetnek a zavaró átlátások, amik megfelelő kerítésmagasság megválasztásával, illetve fásítással küszöbölhető ki.

3.9. A MEGVALÓSÍTANDÓ PROJEKT KÖRNYEZETI, KÖRNYEZETVÉDELMI HATÁSAI

Az emberiség, az egyes emberek és társadalmak, szükségleteik kielégítése érdekében természetes környezetükből veszi el azokat a javakat, amelyeket a földi rendszer létezése óta felhalmozott. Ettől a rendszertől az ember annyit és olyan körülmények között vehet el, hogy ne sértse saját létkielégítésének jövőbeli esélyeit. Ezt a nagyon egyszerű felismerést fogalmazta meg az Egyesült Nemzetek Szervezetének (ENSZ) „Közös jövőnk” jelentése 1987-ben, miután úgy találta, hogy környezetünk erőforrásait és állapotát a

növekvő számú, és igényű emberiség veszélyeztetni. „A fenntartható fejlődés olyan fejlődés, amely kielégíti a jelen szükségleteit, anélkül, hogy veszélyeztetné a jövő nemzedékek esélyét arra, hogy ok is kielégíthessék szükségleteiket”. A fenntartható fejlődés célja mindezek értelmében az emberi társadalom fenntartása. Ebben az állandó feladatban a környezet feltételként jelenik meg, amely azt jelenti, hogy addig a mértékig használhatjuk természetes környezetünk erőforrásait, amíg nem sértjük annak eltartó-képességét. Nem lehet megengedni, hogy a gazdaság öncélúvá váljon, hogy működésével sértse társadalmi, környezeti érdekeinket. Fenntartható társadalomban nem lehet egymás felé rendelni a társadalmi, gazdasági és környezeti érdekeket, azok egy cél érdekében, egymástól elválaszthatatlanul kell, hogy együttműködjenek. A fejlődés és környezet minden kérdése összefügg, azaz környezetünk erőforrásai, és állapota meghatározza, hogy az emberiség mit és mennyit vehet el a környezetből fejlődéséhez, míg a fejlesztés megvalósítása visszahat a környezet minőségére. A környezet jó minőségét a fejlesztések közben kell garantálni. A környezet károsodását, a jól megfontolt fejlesztésekkel meg tudjuk előzni. A környezetkárosodás megelőzésének érdekében a környezeti szempontokat elengedhetetlenül fontos figyelembe vennünk a fejlesztési döntések során, integrálni kell azt mind az ágazati programokban, mind a tervekben és a projektekben. A fenntartható fejlődés célja a jelen és jövő generációk létfeltételeihez szükséges természeti és épített környezet minőségének, értékeinek megőrzése. A környezeti szempontokat a projekttevékenység minden fázisában szem előtt kell tartani: - a projekt tervezésében, - a projekt kivitelezése (telepítés, létesítés, építés) - a projekt eredményeinek működtetésében (megvalósítás), - majd végső soron a projekt tevékenységgel való felhagyáskor.

3.10. ÖSSZEFOGLALÁS

Az épület telken való elhelyezése, illetve tájolása nem kellően átgondolt. A telek adottságai határozták meg az építészeti koncepciót, és a telek adottságainál, erősen korlátozott körű alkalmasságánál fogva nem tud érvényesülni a funkcionalitás és koncepció prioritása. A megfogalmazott tervezési koncepció nem számol azzal a gazdasági szükségszerűséggel sem, hogy további jövedelemtermelő funkciók legyenek kialakíthatók a projekt egy későbbi fázisában – ehhez a fizioterápiás és wellnessrészleg bővítése volna szükséges, azonban az elkészült gépészeti és építészeti koncepció és tervezési program, amennyiben a Farkas Építésziroda által 2019. december 10-i dátummal elkészített építési engedélyes tervdokumentáció alapján a beruházás megvalósul, további bővítésre nem adna lehetőséget.

Építészeti: A tervezett uszodaépület nagyobb üvegezett bevilágító felületei észak-keleti irányúak, ezzel csökkentve az árnyékolás mértékét. Az utcafelőli részhez az épület egy alacsonyabb tömeggel kapcsolódik és csak e mögött jelenik meg a medencetér megemelt tömege ezzel vizuálisan csökkentve az épület magasságát. Továbbá az alacsonyabb tömegrész jól illeszkedik a területet közrefogó kisléptékű családiházakhoz. A szerkezeti választások racionálisak és költséghatékonyak és műszakilag kielégítik az elvárt követelményeket. A homlokzat visszafogott megfelelően illeszkedik közvetlen környezetéhez.

Azonban a projekt legsarkalatosabb pontja annak elhelyezése, ugyanis a kijelölt telek infrastruktúrája a megadott adatszolgáltatás alapján nem biztosított, azaz

- a telek területén a parkolók elhelyezése nem biztosítható,
- a projekt második fázisaként tervezett kültéri medence funkcionalitása sérül, mivel a tervezett épület leárnyékolja
- wellnessrészleg bővítése (mint későbbi, jövedelemtermelő funkció) nem lehetséges

- A DAKÖV Kft (Kozma Miklós és Jasper Andor tervezők) által 2019. december 10-én készített emlékeztető szerint:
 - a.) az épület oltóvízigénye és
 - b.) a szennyvízelvezetés nem biztosított.

Fentiek miatt az Alsónémedi 1/14 hrsz-ú ingatlan, a hatályos jogszabályi és építésügyi rendelkezések és jogszabályi előírások miatt korlátozottan megfelelő a projekt léptékéhez és az adott ingatlanon való elhelyezéséhez, tekintettel a fenti előírásokra, így várhatóan a tervezési program alapján elkészített építészeti tervdokumentáció nem fog építési engedélyt kapni.

ÖSSZEFOGLALÁS:

Az uszoda funkcionálisan ugyan az uszoda-tanuszoda programra, a hasonló létesítményekkel szemben támasztott igényekre jól felépített, ám a hosszútávú fenntarthatósági-gazdaságossági szempontok figyelembevétele nélkül került megtervezésre, igazodva az 1/14 hrsz-ú telek adottságaihoz – rövid távon biztosítja az uszoda-tanuszoda funkcionális használatát, az uszodai létesítmény építészeti koncepciója ergonomikus szemléletet tükröz, és jól teremti meg a személyzet, a sportolók és a látogatók megfelelően elválasztott közlekedési rendszerét, a helyiségméretek és kapcsolatok megfelelően megválasztottak, nem terjedősek, ugyanakkor nem is szűkösek, ám - a telek adottságai folytán is – a tervezési koncepció nem felel meg a hosszútávú fenntarthatóságra vonatkozó társadalmi elvárásnak, mivel a közjót szolgáló uszodai funkció finanszírozásához szükséges piaci bevételi források - amely elsősorban a fizioterápiás és wellnessrészleg bővítésével volna megvalósítható: masszázs szobák, fizioterápiás kezelésre szolgáló helyiségek, szaunater bővítése – bevonása nem biztosítható, így megvalósítása esetén a hosszútávú működtetés folyamatosan jelentős veszteséget termel.

4

PÉNZÜGYI ELEMZÉS

4.1. A PROJEKT PÉNZÜGYI ELEMZÉSEK ELŐKÉSZÍTÉSE, KUTATÁSOK

4.1.1. A PROJEKT HELYSZÍNÉÜL SZOLGÁLÓ TELEPÜLÉS VIZSGÁLATA

Alsónémedi lakosságszáma az alábbiak szerint alakult az elmúlt 10 évben:

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| 2010 - 5106 FŐ | 2015 - 5257 FŐ |
| 2011 - 5116 FŐ | 2016 - 5251 FŐ |
| 2012 - 5195 FŐ | 2017 - 5245 FŐ |
| 2013 - 5208 FŐ | 2018 - 5337 FŐ |
| 2014 - 5211 FŐ | 2019 - 5335 FŐ |

Látható, hogy a Budapest tágabb agglomerációjában elhelyezkedő település lakosságszáma stabilan nő, az eltelt 10 év alatt a lakosságszám folyamatosan, összességében 4,4 %-kal emelkedett. A településről nincs elvándorlás, a betelepült cégek pedig munkahelyeket teremtettek, így a fiatalok számára is vonzó a rendezett, kellemes életteret biztosító településen történő letelepedés.

Alsónémedi Önkormányzat pénzügyi gazdálkodása kiegyensúlyozott, 2019. évi költségvetésében a bevételi és kiadási főösszeg 3,8 mdFt, peres ügyei a jelen Megvalósíthatósági Tanulmány készítésének időpontjában - önkormányzati adatszolgáltatás szerint - nincsenek.

A CBA áruházlánc, a GLS Hungary és a Penny Market székhelyét Alsónémedi biztosítja. Tekintettel arra, hogy ezen cégek iparűzési adójukkal a települést gazdagítják, az Önkormányzat költségvetésében komoly tételt képviselve, a település stabil pénzügyi gazdálkodást folytat.

Mivel a tervezett uszodaberuházás egyben tanuszodaként is működne, vizsgáltuk a település általános iskolai tanulólétszámát: 495 fő.

További adatszolgáltatás: a környékbeli települések közül Ócsa városától (9325 fő, adatszolgáltatás híján becslés: 800 fő általános iskolai létszám, 2 óvoda) van szándéknyilatkozat, hogy az uszoda-tanuszoda megvalósulása esetén Ócsa tanuszodaként igénybe kívánja venni az alsónémedi uszodát.

4.1.2. AZ ALKALMAZOTT MÓDSZERTAN BEMUTATÁSA

A megvalósíthatósági tanulmány célja, szerepe: a Farkas Építésziroda által 2019. december 10-én elkészített műszaki (engedélyezési) tervek felülvizsgálata, a megvalósítandó Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda költségvetésének vizsgálata, a projekt fenntarthatóságának vizsgálata, üzemeltetési költség/bevétel prognosztizáció, SWOT analízis és diszkontált cashflow elemzés segítségével.

4.1.3. A MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY ELKÉSZÍTÉSÉHEZ FELHASZNÁLT INPUTOK, FORRÁSOK

- 1.) A Farkas Építésziroda által 2019. december 10-én elkészített műszaki (engedélyezési) tervek
- 2.) Önkormányzati adatszolgáltatás
 - lakosságszám alakulása,
 - általános iskolai létszám,
 - 201/2018. (XI. 28.) sz. határozat: testületi döntés a 2019-évi költségvetési koncepcióról, mely a tervezési megbízás kiadását jóváhagyta,
 - 78/2019. (IV. 30.) önkormányzati határozat: testületi döntés, hogy az Alsónémedi Haraszi út 1/14 hrsz. alatti ingatlanon építendő uszoda tervezési munkálataival a Farkas Építésziroda Kft-t bízta meg,
 - tájékoztatás arról, hogy önerő előírás az uszoda megvalósításának kapcsán nincs, -az Önkormányzat 30 % önerővel 70 % tao-támogatásra kíván pályázni, amennyiben a végleges döntés az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda megvalósításáról meglesz;
 - tájékoztatás arról, hogy a várható látogatószámról előzetes felmérések nem készültek,
 - tájékoztatás arról, hogy a környező települések közül Ócsa Önkormányzata adott szándéknyilatkozatot a megvalósítandó uszodában az ócsai gyermekek tanuszodai biztosítására.

4.1.4. A MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY ELKÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

A Megvalósíthatósági Tanulmány elkészítésében a szakmai standardok szerint értékelemzés, SWOT analízis, költség és bevétel becslés összehasonlító adatokból nyert valós statisztikai adatok alapján, a tervezett projekt működésének első 20 évére számított diszkontált casflow elemzést alkalmaztuk.

4.1.5. SZÜKSÉGLET ELEMZÉSE, LEHETSÉGES ALTERNATÍVÁK

Önkormányzati tájékoztatás szerint nem készült kutatás Alsónémedi település uszoda-szükségletéről, nem készült felmérés a környező települések tanuszodai igényéről, az uszoda szükségessége lakossági fórumokon „lakossági igény alapján merült fel”.

Természetesen az egészségmegőrzés, a társadalmi jólét szempontjából minden település lakossága örömmel venné, ha a település gyermekei a helyi uszodában tanulhatnának meg úszni, és a felnőtt lakosság számára

kikapcsolódási, és az egészséges élet, egészségmegőrzés jegyében sportolási lehetőségként biztosított lenne uszodai infrastruktúra, szaunával, wellness és fizioterápiás szolgáltatásokkal, ám ennek a méltán jogos igénynek a gazdasági realitások határt szabhatnak.

Vizsgálni szükséges a település teherviselőképességét, a megvalósítandó projekt jövedelmezőségét, azzal, hogy bár egy Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda elsősorban jóléti, és nem jövedelemtermelő, nem pénzügyi szemlélettel, hozamalapon megvalósítandó beruházás, ám ennek figyelembevételével is elengedhetetlen, hogy az uszodának otthont adó település önkormányzatának költségviselése képes legyen a fenntartási / üzemeltetési / működési költségeket hosszú távon fedezni, azaz a fenntarthatóságot biztosítani.

A rendelkezésre bocsátott adatszolgáltatás és a becsült működési üzemeltetési költség kalkuláció szerint azonban - egy hasonló, budapesti külső kerület uszodai infrastruktúra tényadatai bázisán alapul véve - ez feltétel korlátozottan valósul meg.

A Megvalósíthatósági tanulmány az alábbi kérdéseket kutatja:

- Van-e valós társadalmi igény, szükségszerűség Alsónémediben a Farkas Építésziroda által elkészített koncepcióterv és építési engedélyes terv alapján megépítendő uszoda-tanuszodára?
- Ha van, a rendelkezésre álló források eredményezhetnek-e egy fenntartható üzemeltetési struktúrát a megvalósítást követően, 20 éves időtartamot vizsgálva?
- Amennyiben nem, Alsónémedi Önkormányzat költségvetése hosszútávon képes-e fedezni a megvalósítandó uszoda-tanuszoda veszteséges üzemeltetését a település és a környező települések lakosságának egészségmegőrzése, sportolási, kikapcsolódási lehetőségének biztosítására? Illetve: az Önkormányzat pénzügyi teherbíróképessége elbírja-e a megvalósítandó uszoda-tanuszoda finanszírozását?
- Ha igen, megvalósítható-e az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda projekt az Alsónémedi Önkormányzata tulajdonában álló 1/14 hrsz ingatlanon?
- Ha nem valósítható meg, milyen változtatások szükségesek ahhoz, hogy a jól átgondolt koncepcióterv alapján mégis megvalósulhasson az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda az 1/14 hrsz-ú ingatlanon?
- Ha a telek adottságai teljesen kizárják az 1/14 hrsz-ú ingatlanon való Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda felépítését és majdani működtetését, van-e e célra másik önkormányzati ingatlan Alsónémedi településen, ahol a fenntarthatósághoz szükséges minden járulékos beruházás is megvalósítható?

4.1.6. A FEJLESZTÉSI PROBLÉMA, SZÜKSÉGLLET BEMUTATÁSA (KERESLET-KÍNÁLAT ELEMZÉSE)

Elemezni szükséges a jelenlegi helyzetet és az elérni kívánt állapotot, azt, hogy mekkora a kereslet a beavatkozás iránt, illetve mekkora pótlólagos keresletre lehet számítani a beavatkozás eredményeként. Az elemzés hivatalos (lakosságszám a környező településeken, van-e legalább szándéknyilatkozat a környező településektől tanuszodai szolgáltatás igénybevételére (amely külső finanszírozási forrást jelentene) és becsült adatok (várható látogatószám, tanuszodai és uszodai, külön-külön és együttesen is) alkalmazásával készült el. A projektgazda részéről kutatási eredményekkel alátámasztott szükségletfelmérést, piackutatást, közvéleménykutatást tartalmazó anyag nem került átadásra.

4.1.7. GAZDASÁGI-TÁRSADALMI HATÁSOK VIZSGÁLATA)

A gazdaság-társadalmi multiplikatív hatások, externáliák vizsgálata számszerűsítve történik. Abban az esetben, amennyiben erre nincs lehetőség, akkor a várható hatásokat (elméleti háttér, gazdasági és társadalmi előnyök, hátrányok bemutatása (pl. munkahelyteremtés / megszüntetés) szövegesen kell bemutatni.

Munkahelyteremtés szempontból mind a folyamatban lévő beruházás, mind a megvalósult létesítmény pozitív hatással van a települések munkaerőpiaci helyszínére. Bár a beruházást várhatóan nem településhez kötődő vállalkozás végzi, a kivitelezési időszakra az alacsonyabb kvalifikációt igénylő munkaerőt, illetve annak egy részét várhatóan helybeli, illetve környékbeli települések munkavállalói adnák. A működtetés, üzemeltetés időszakában pedig az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda a 4.3.1. fejezet szerinti állandó munkaerőigényt jelenthetne 16-18 főnek, a piaci bevezetést követő igénybevétel növekedésének függvényében pedig további óraadó úszásoktató létszám válhatna szükségessé.

Társadalmi hatását tekintve egy településen megvalósuló uszodai sportlétesítmény könnyebben elérhetővé teszi település lakosságának az egészségmegőrzési, egészségtudatos életmódot, növeli a település vonzerejét a környező települések és az ide utazók számára is, turisztikai és gazdaságélénkítő szereppel bír, ahol újabb közösségi tér alakulhat ki.



4.1.8. KOCKÁZATELEMZÉS

A kockázatelemzés lépéseit az alábbi kockázatkezelési mátrix foglalja össze (kockázat azonosítása, kockázat értékelése, kockázat kezelése, kockázat kommunikációja).

| KOCKÁZATKEZELÉS | RELEVÁNS KOCKÁZAT | | | KOCKÁZAT SZINTJE | | | SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉS |
|---------------------------------|--|----------|--|------------------|---------|-------|---|
| | NEM SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉS | INDOKLÁS | INTÉZKEDÉS SZÜKSÉGES | ALACSONY | KÖZEPES | MAGAS | |
| MEGVALÓSÍTÁS IDŐSZAKÁBAN | | | | | | | |
| MŰSZAKI | régészet | | A tervezés jelenlegi fázisában megmondani, hogy szükséges lesz-e régészet, még nem lehet | | X | | A kivitelező számára elő lett/lesz írva a régészeti szakfelügyelet biztosítása. Az esetlegesen szükséges régészeti feltárások költségét tartalékkeret terhére kívánjuk elvégeztetni a kivitelezővel |
| | kivitelezés műszaki problémái (pl. tervhiba) | | igen | X | | | alacsony kockázat, 1. engedélyezési terv elkészítésére felkért vállalkozás jó referenciákkal, gyakorlatlall rendelkezik. 2. Kivitelező feladata a létesítési engedélyes és kiviteli tervkészítés. 3. közbeszerzési eljárás során referenciákkal rendelkező szakembergárda kerül kiválasztásra |
| | Kivitelezés alatt a (vízellátás) szüneteltetése | | rövid időszakokra előfordulhat | X | | | lakossági fórumokon és hirdetményekben tájékoztatni a lakosságot. |
| | közművek és közszolgáltatás rendelkezésre állnak-e | | | | | X | jelenleg a tervezett uszoda előtt nem üzemel szennyvízhálózat!!! [közműgyeztetési jkv 2019.12.09. DAKÖV!] Oltóvízigényt az ivóvízhálózat kapacitása nem tud biztosítani. |
| | parkolószám biztosítására elegendő hely áll-e rendelkezésre | | a megfelelő parkolószám nem biztosítható saját ingatlanon | | | X | szomszédos 1/17 hrsz-ú magántulajdonban lévő telek kisajátítása vagy megvásárlása |
| | útsatlakozás biztosítható-e | | igen | X | | | forgalomtechnikai terv készítése szükséges |
| | bővítés jövedelemtermelő funkciókhoz került-e megtervezésre | | igen | | | X | a projekt későbbi bővítési lehetőségei erősen korlátozottak a megvalósítandó, tervezett állapotban - gépészeti koncepció áttervezése szükséges! |
| GAZDASÁGI | későbbi fejlesztési célok, szabadterei medence, ehhez szükséges infrastruktúra rendelkezésre áll-e az ingatlanon | | igen | | | X | elsőként a wellnessrészleg későbbi kialakítása, majd az ingatlan szabadterei medencével való közléptávon történő bővítése a nyári időszakban a parkolószámot elégtelenné teszi. |
| | önerő rendelkezésre áll-e | | igen | | X | | Önkormányzati döntés szükséges az önerőről. Támogatás előfinanszírozására nincs szükség, ha az Önkormányzat élni kíván a szállítói finanszírozás lehetőségével |
| | el nem számolható költségtételek felmerülése | | igen | X | | | Megfelelő referenciákkal rendelkező alvállalkozó kiválasztása, közbeszerzési eljárásban |
| | ÁFA finanszírozás nehézségei | | igen | | | X | Önkorm. a beruházáshoz szükséges ÁFA tartalmat nem tudja visszaigényelni. Forrása saját erő v támogatás. ÁFA finanszírozásra léteznek speciális hiteltermékek |
| JOGI | többletköltségek | | igen | X | | | Közbeszerzési eljárásban pályázattal kiválasztandó a kivitelező - kockázattallokációval. Előre nem látható költségekre 5 % tartalékkeret. |
| | konzorciumi partner kilépése | nem. | Az Önkorm. egyedül valósítja meg a beruházást | | | | |
| | közbeszerzési eljárások csúszása | | | | | X | Az előkészítési fázisban kidolgozandó a közbeszerzési dokumentáció. A projekt legelején referenciákkal rendelkező közbeszerzési szakértő választása szükséges, aki az eljárást szakszerűen le fogja folytatni. Egyedül jogorvoslat miatt csúszhat az eljárás, amelynek közepes a valószínűsége. |
| | tulajdonviszonyok rendezetlensége | igen | A projekttel érintett ingatlan önkormányzati tulajdonú | | | X | nem áll rendelkezésre a megfelelő méretű és adottságú ingatlan, a projekt megvalósításához további ingatlant kell vásárolni - vagy másik, alkalmasabb ingatlant keresni |

| KOCKÁZATKEZELÉS | RELEVÁNS KOCKÁZAT | | | KOCKÁZAT SZINTJE | | | SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉS |
|--|---|----------|--|------------------|---------|-------|--|
| | NEM SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉS | INDOKLÁS | INTÉZKEDÉS SZÜKSÉGES | ALACSONY | KÖZEPES | MAGAS | |
| FENNTARTÁS MŰKÖDTETÉS IDŐSZAKÁBAN | | | | | | | |
| MŰSZAKI | üzembiztonságot veszélyeztető karbantartások elmaradása | | igen | X | | | A jövőbeni üzemeltetőnek ez kötelessége lesz és elemi érdeke is, hiszen, amennyiben ilyen előfordul, az az üzemeltetési szerződés/vagy munkajogviszony azonnali felmondását eredményezi. |
| GAZDASÁGI | önkormányzati bevételek (iparűzési adó) várható csökkenése kormányzati intézkedések miatt | | | | X | | Kormányzati tervek és jogszabályelőkészítés arról, hogy vállalkozások a kutatásfejlesztésre fordított költségeik ötszörösét vonhatnák le az iparűzési adóalapból |
| | pénzügyi fenntarthatósági kockázatok | | igen | | | X | A működési életciklusban jelentős veszteséggel kell számolni. Jövedelemtermelő funkciókkal való bővítés szükséges! Támogatott tevékenység, tanuszoda program kormányzati (tao) támogatottsággal |
| TÁRSADALMI | környező települések konkurrenciája | | | | X | | Bugyi település versenyszodát Dunaharaszti tanuszodát tervez megvalósítani |
| | Társadalmi támogatottság hiánya, zöld szervezetek elégedetlensége. | | igen | X | | | A folyamatos lakossági tájékoztatást a beruházás befejezése után is folytatni kell. A létesítmény közvetlenül nem érintenek természetvédelmi területet. Az üzemeltetés során a környezeti hatások minimalizálásra fogunk törekedni, illetve ezt előírjuk az üzemeltető számára |
| JÖGI | létesítmény és berendezések garanciáinak érvényesíthetősége | | igen | X | | | A közbeszerzési eljárásban értékelési szempontként írjuk elő a jótállás időt. Az ajánlattevők várhatóan a szokásosnál hosszabb jótállási időt ajánlanak meg. Így a kivitelező abban lesz motivált, hogy kiváló minőségű technológiát szállítson |
| | havaria | | Előfordulhat áramkimaradás. Valamilyen emberi egészségre veszélyes anyag kerül az ivóvízhálózatba. | X | | | Áramkimaradás esetén aggregátoros üzemmód biztosítása, illetve zacskós víz. Folyamatos felügyelet, vízminőség ellenőrzés az üzemeltetés során. |

Kockázati mátrix, kockázatelemzés

4.2. KIVITELEZÉSI/BERUHÁZÁSI PROJEKTKÖLTSÉG BECSLÉSE

A nettó 2994 m² térmértékű uszoda bekerülési költségbeclésében a hasonló méretű és felszereltségű uszodák fajlagos beruházási költségét (400.000 Ft/m²) vettük bázisul: 1.197.000.000 Ft, kerekítve 1.200.000.000 Ft (+ÁFA – az Önkormányzatnak ÁFA visszaigénylésre nincs lehetősége)

Ezen felüli projektköltségek:

- Az Alsónémedi 1/17 hrsz-ú 982 m² térmértékű ingatlan megvásárlása az OTÉK-ban előírt parkolószám biztosítására (megrendelői adatszolgáltatás alapján): 30.000.000 Ft magánszemély tulajdonostól ÁFA nélkül vásárol az Önkormányzat) opció: 1/13 hrsz ingatlan kínálati ára 240 mFt.
- Szennyvízelvezető hálózat bővítése, közműfejlesztési hozzájárulás (becslés – közműegyeztetés, árajánlatkérés a közműszolgáltatóktól nem történt): 40.000.000 Ft + ÁFA
- Ivóvízhálózat bővítése, közműfejlesztési hozzájárulás (becslés): 30.000.000 Ft + ÁFA (becslés – közműegyeztetés, árajánlatkérés a közműszolgáltatóktól nem történt).

ÖSSZEGRÉS:

Mindösszesen: 1.300.000.000 Ft + ÁFA, azaz 1.651.000.000 Ft (bruttó)

A beruházást ÁFA terheli, melyet az Önkormányzatnak (önkormányzati tájékoztatás szerint az Önkormányzat nincs bejelentkezve az ÁFA körbe) nincs lehetősége visszaigényelni. Ezen beruházási költség 30 %-át kívánja Alsónémedi Önkormányzat saját forrásból, önerőként finanszírozni, az előzőekben becsült kivitelezési költségre vetítve (cca. 500.000.000 Ft, bruttó), míg a 70 %-os beruházási költséghányad finanszírozásához tao támogatásra kíván pályázni (cca. 1.150.000.000 Ft, bruttó).

ALTERNATÍVA:

a beruházást 100 % önkormányzati tulajdonú cég rendeli meg, amely gazdasági társaság bejelentkezhet ÁFA-körbe, így a beruházás ÁFA tartalmát (ez esetben a kivitelezési költség fordított áfa alkalmazásával számlázandó) a beruházó visszaigényelheti. Vizsgálandó: a tao támogatás átruházható-e 100 % önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságra, illetve: pályázhat-e önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság tao sporttámogatásra.

4.3. KÖLTSÉG-ÁRBEVÉTEL PROGNOSTIZÁCIÓ A PROJEKT MEGVALÓSULÁSÁT KÖVETŐEN (2019-ES ÁRAKON)

4.3.1. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGBECSLÉS

Az üzemeltetési költségkalkulációhoz összehasonlító adatként figyelembe vettük egy hasonló méretű és elrendezésű, szintén tanuszodai programban résztvevő budapesti (külső kerületben elhelyezkedő) uszoda 2019-es tény működési/üzemeltetési adatait.

Az üzemeltetési költségkalkulációból kitűnik, hogy a működési költségek legnagyobb hányadát a közüzemi szolgáltatások teszik ki.

Másik jelentékeny hányadot az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda tervezett nyitvatartási idejéhez (naponta, heti 7 nap, 7-21 óra között) szükséges humán erőforrás költsége teszi ki. Korlátozott nyitvatartás esetén a létszám természetesen csökkenthető, de az overhead-operatív és létesítményüzemeltetési költségek számottevően nem (pl. az uszoda víz hőmérsékletét folyamatosan tartani kell, mivel a hatalmas víztömegnek egyenletes hőmérsékletűnek kell lennie, a vízforgatás folyamatos a közegészségügyi és ÁNTSZ előírások szerint, a medencetér belső hőmérsékletét biztosítani kell, úszómester jelenléte a nyitvatartási időben kötelező előírás, kabinosok és pénztárosok a teljes nyitvatartási időben rendelkezésre kell hogy álljanak, stb.)

Amennyiben az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda üzemeltetését Alsónémedi Önkormányzat biztosítja, az uszoda munkavállalói közalkalmazotti státusúak - ez esetben a bruttó bértömegre a közalkalmazotti besorolások vonatkoznak - becsülni csak igen nagy hibahatárokkal lehet, mivel a leendő munkavállalók életkora, életpályája nem ismert. A mintaként bevont gyakorlatilag azonos méretű és infrastrukturális felszereltségű budapesti, külső kerületi uszoda-tanuszoda humán erőforrás felhasználása alapján Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda (7-21 órás, heti 7 napos nyitvatartás, évi egy hónapos zárva tartás, nyári szünet) alább leírt humán erőforrás-igényének havi bruttó bértömege 7 913 500 Ft – éves szinten 94 962 500 Ft (az alacsonyabb kvalifikációt igénylő munkakörök egy része részmunkaidőben kerül ellátásra). A kalkulált bértáblát az 5. sz. melléklet tartalmazza.

Szükséges létszám a naponta 7-21, heti 7 napos – nyári egy havi zárva tartás - időtartamban való nyitvatartáshoz (fix létszámnak tekintendő):

1 FŐ VEZETŐ (úszótanfolyamot is tart)

1 HELYETTES, PÉNZÜGYI ÉS OPERATÍV (úszótanfolyamot is tart)

1 ADMINISZTRÁTOR

3 PÉNZTÁROS

2 GÉPÉSZ, KARBANTARTÓ

5 KABINOS

3 TAKARÍTÓ

2 FŐ OKTATÓ, ÚSZÓMESTER, DÉLELŐTT, DÉLUTÁN (20 órás tanári státusban, közalkalmazotti bértábla)

Ezenkívül: 2 fő 4 órás óraadó úszásoktató – amennyiben az uszoda kihasználtsága megfelelő (mozgó létszám), akár diákmunkás, megfelelő úszásoktatói OKJ végzettséggel

HUMÁN ERŐFORRÁS IGÉNY ALSÓNÉMEDI USZODA-TANUSZODA

[nyitva tartás a hét minden napján 7-21, 1 hónap zárva]

| | fő | | egyidejű jelenlét | munkaóra/hét | FTE* |
|--|----|----------------------------|-------------------|--------------|--------|
| VEZETŐ | 1 | | | 40 | 1 |
| HELYETTES VEZETŐ | 1 | | | 40 | 1 |
| ADMINISZTRÁTOR | 1 | | | 40 | 1 |
| ÚSZÓMESTER | 2 | két műszak | 1 | 105 | 2,625 |
| TAKARÍTÓ | 3 | két műszakban, /4 órás/ | 1 | 56 | 0,5 |
| GÉPÉSZ | 2 | | 1 | 105 | 2,625 |
| PÉNZTÁROS | 3 | két műszak | 1 | 105 | 2,625 |
| KABINOS | 5 | | 2 | 210 | 5,25 |
| “ÓRAADÓ ÚSZÁSOKTATÓ 4 ÓRÁS IGÉNY SZERINT” | 2 | | 1 | 40 | 1 |
| ÖSSZESEN | 20 | | | | 17,625 |

FTE: full time equivalent= teljes munkaidős alkalmazott, évi 25 nap fizetett szabadság

Humán erőforrás igény kalkuláció, FTE

Feladatkörök, munkaköri leírások, szakmai kvalifikáció:

- **USZODAVEZETŐ:** munkáltatói jogok gyakorlása, intézmény operatív vezetése, üzleti tervek összeállítása, marketingtevékenység, programszervezés, általános menedzsment + úszásoktatás igény szerint – elvárt végzettség: sportmenedzser, testneveléstanár – bruttó bér 600.000 Ft/hó
- **HELYETTES USZODAVEZETŐ:** intézmény gazdasági és pénzügyi vezetése, üzleti tervek előkészítése, marketingtevékenység felügyelete, programszervezés + úszásoktatás igény szerint – elvárt végzettség: sportmenedzser, vagy testneveléstanár+ legalább OKJ pénzügyi-számviteli végzettség – bruttó bér 550.000 Ft/hó
- **ADMINISZTRÁTOR/MARKETING ÜGYINTÉZŐ:** általános irodai adminisztráció, rendezvények szervezésében való aktív részvétel – elvárt végzettség: irodai asszisztens + marketingtapasztalat vagy marketing OKJ végzettség – bruttó bér 300.000 Ft/hó
- **ÚSZÓMESTER:** elvárt végzettség: OKJ vízimentő és úszómester tanfolyam – bruttó bér: 300.000 Ft/hó
- **GÉPÉSZ KARBANTARTÓ:** gépészeti és elektromos berendezések karbantartása, felügyelete – elvárt végzettség: 1 fő gépész, 1 fő elektromos végzettség (a gépész végzettségű karbantartó elektromos munkák végzése során a szerelőpárt adja) – végzettség: 2 fő gépésztechnikus, uszodatechnikai tapasztalattal, vagy 1 fő gépésztechnikus+ 1 fő villanyszerelő – bruttó bér 350.000 Ft/hó
- **PÉNZTÁROS:** jegyárusítás, elvárt végzettség: gimnáziumi érettségi, esetleg: pénzkezelési tanfolyam – bruttó bér 250.000 Ft/hó
- **TAKARÍTÓ:** min. 2 fő OKJ tisztítás-technológiai szakmunkás végzettséggel, további 3 fő: végzettséget nem igényel – bruttó bér 350.000 Ft/hó
- **KABINOS:** felügyeli az öltözők rendjét, a lecsöpögött vizet a padlóról a balesetveszély és a higiénés követelmények miatt folyamatosan és rendszeresen feltakarítja, segíti az úszástanfolyamokra érkező hosszú hajú kislányoknak haját szárítani – végzettséget nem igényel – bruttó bér 300.000 Ft/hó
- **ÓRAADÓ ÚSZÁSOKTATÓ:** vízimentő és úszómester tanfolyam – 1200-1500 Ft/óra (diákmunkás is lehet) - a modellben havi bruttó 250.000 Ft-tal számoltunk, az óraszám az igénybevételtől függ.

Az összehasonlításként vizsgált budapesti külvárosi kerületi uszoda-tanuszoda vonzáskörzete: 12 óvoda és 12 általános iskola. Ezzel szemben Alsónémediben 1 db általános iskola található, tanulói létszám 495 fő.

Üzemeltetési költségtábla:

A Farkas Építésziroda által készített engedélyezési tervdokumentációban kimunkált energiaigények, valamint egy hasonló méretű és műszaki színvonalú budapesti külső kerületi uszoda üzemeltetési adatainak összehasonlító elemzésével és a beépített gépészeti berendezések műszaki teljesítménye, valamint az uszodai szokásos nyitvatartási idők figyelembevételével (napi nyitvatartást 7-21 óra között, heti 7 napon, egy hónap nyári szünettel kalkulálva) került összeállításra a várható üzemeltetési költségek összesítése.

A prognosztizált üzemeltetési – működési költségek az alábbi táblázatban kerültek összefoglalásra:

| USZODA-TANUSZODA ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGBECSLÉS/ÉV ***+27 % ÁFA | | | | | |
|--|--|-----------|------------------|-----------|--------------------|
| | EGYSÉGÁR | EGYSÉG/HÓ | FT/HÓ | EGYSÉG/ÉV | FT/ÉV |
| víz díj (m3)*** | 390 | 1500 | 585 000 | 18000 | 7 020 000 |
| csatornadíj (m3) | 570 | 1350 | 769 500 | 16200 | 9 234 000 |
| elektromos áram (kW/h) | 38 | 50000 | 1 900 000 | 600000 | 22 800 000 |
| napelemes rendszer által termelt energia (kW/h) | 38 | -13000 | -494 000 | -156000 | -5 928 000 |
| hőenergia GJ/év | 3200 | 800 | 2 560 000 | 9600 | 30 720 000 |
| KÖZMŰDÍJAK | | | | | 63 846 000 |
| vegyszerköltség | | | 100 000 | | 1 200 000 |
| vízvizsgálati ellenőrzési költségek, hatósági díjak | 80000 | 1 (*12) | | | 1 200 000 |
| uszodatechnológia karb. | | | | | 3 000 000 |
| klórpalack hitelesítés | | | | | 500 000 |
| USZODATECHNOLÓGIA | | | | | 5 900 000 |
| tűzvédelmi felülvizsgálat | | | | | 400 000 |
| egyéb hatósági díjak | | | | | 400 000 |
| általános karbantartás garanciális időszakon belül | | | | | 1 500 000 |
| általános karbantartás garanciális időszakon kívül**** | a garanciális időszakban nem kalk. | | | | 2 800 000 |
| karbantartás anyagszükséglete | | | | | 1 500 000 |
| felújítás, beruházás | a garanciális időszakban nem kalk.beruh. Ktg 0,5 % | | | | 6 500 000 |
| MŰSZAKI ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK | | | | | 6 600 000 |
| HUMÁN ERŐFORRÁS IGÉNY | | | 7 913 500 | | 94 962 000 |
| higiéniai és feltöltő-anyagok, takarítószer | | | 160 000 | | 1 920 000 |
| irodaszerek, tintapatronok | | | 50 000 | | 600 000 |
| egyéb dologi költségek | | | | | 1 000 000 |
| zöldterületek, téli szolgálat | | | 70 000 | | 840 000 |
| programszervezés | | | | | 3 000 000 |
| biztosítás 1% | | | | | 1 200 000 |
| EGYÉB MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK | | | | | 8 560 000 |
| MINDÖSSZESEN | | | | | 179 868 000 |

Üzemeltetési költségbecslés táblázata

* 2019-es árakon / ** a működési költségeket - munkabéreket kivéve - 27 %-os ÁFA terheli - Alternatíva: üzemeltetés önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságon keresztül / *** normál, 5-10 %-os vízvisszamosást kalkulálva, amely az igénybevétel mértékétől függ / **** garanciális időszakon kívüli tételek, első 10 évben nem kalkulált - Megjegyzés: Várható a napelemek amortizációs cseréje várhatóan a 12-14. évtől folyamatosan

Az éves várható működési költség a garanciális időszakban (első 10 év) **179.868.000 Ft** összegben (nettó!) alakul, 2019-es árakon számolva (évi 2 % inflációval számolunk, melyet az 6. sz. melléklet, Cashflow tábla tartalmaz)

4.3.2 BEVÉTELI TERV (ÁRBEVÉTEL TERV) PROGNOSZTIZÁCIÓ

A tervezett Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda projekt megvalósulása esetén alkalmazott egységárak: sem árbevétel tervről, sem az alkalmazandó belépődíjakról nincs megrendelői adatszolgáltatás, ezért budapesti, külső kerületi uszodák átlagos belépődíjával számoltunk. Kalkulációnk alapját a vizsgált uszodák belépődíjaiból képzett belépődíjkalkuláció adta (XI. ker. Nyéki Imre Uszoda, XXII. ker. Hajós Alfréd Uszoda, XVIII. Park Uszoda és Strand, Gyáli Uszoda, Tököli Uszoda, Oázis Wellness Szigetszentmiklós)

A rendszeresen uszodába járó gyermekek és felnőttek azonban általában bérletet vásárolnak. Gyermekek szülő nélkül oktatásra járnak, amelynek tanfolyami ára van, ha szülővel, szabadidős foglalkozás keretében látogatják az uszodákat, a minden uszoda által kínált családi jegyet veszik igénybe. Az úszásoktatások díja a bérletkonstrukcióktól és az úszástudás szintjétől függően 1.100-1.300 Ft.

Belépőjegyárak budapesti, külső kerületi uszodákban és Alsónémedi 20 km-es körzetében belül
elhelyezkedő Pest megyei uszodákban

| JEGYTÍPUS | *NYÉKI IMRE USZODA, BP. XI. | NYÉKI IMRE USZODA, BP. XI.KORR. | HAJÓS ALFRÉD USZODA BP.XXII | GYÁL | TÖKÖL | OÁZIS SZIGETSZENTMIKLÓS | ÁTLAG | KORRIGÁLT ÁTLAG |
|------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------|-------|-------------------------|-------|-----------------|
| GYEREK | 1500 | 1050 | 750 | 650 | 600 | 1000 | 810 | 810 |
| FELNŐTT | 2400 | 1680 | 1300 | 1000 | 1600 | 1800 | 1476 | 1476 |
| CSALÁDI | 5800 | 4060 | 3350 | 2650 | 3000 | **7500 | 3265 | 3265 |
| AQUAFITNESS | 1800 | 1260 | 1600 | | | | 1430 | 1430 |
| 10 ALK IFJÚSÁGI | 14000 | 9800 | 6600 | | 10000 | | 880 | 880 |
| 10 ALK FELNŐTT | 19500 | 13650 | 11300 | | 13000 | | 1265 | 1265 |

* termálfürdő szolgáltatással együtt - a többlétszolgáltatás nélküli díj 70 %-on került kalkulálásra

**csúszdás élménypark, az átlagban nem szerepel, jelentős többlétszolgáltatás!

Bérletes és napijegyes látogatók átlag belépőjegyára

GYERMEK - 845 / **FELNŐTT** - 1370,5

Tekintettel arra, hogy a gyermekek tanfolyamon kívül az általános gyakorlat szerint lényegesen kisebb számban járnak uszodába, mint a felnőttek, helytálló a felnőtt és gyermekjegyek eltérő súlya az árbevételek prognosztizációjában, így az átlagos belépőjegyár kalkulációja az alábbiak szerint alakul:

A nem szervezett formában érkező látogatók 15 %-a gyermek, 85 %-a felnőtt, azaz:

$$845 \text{ Ft} * 0,15 + 1370 \text{ Ft} * 0,85 = 1291 \text{ Ft kerekítve } 1300 \text{ Ft átlagos belépőjegyár.}$$

Árbevétel prognosztizáció és látogatói létszám előzetes felmérésére vonatkozó adatszolgáltatás nem került átadásra, így jövedelmezőség számítás helyett az értékelemzés módszertanát alkalmaztuk. Az összehasonlításként vizsgált budapesti külvárosi kerületi uszoda-tanuszoda vonzáskörzete: 12 óvoda és 12 általános iskola. Ezzel szemben Alsónémediben 1 db általános iskola található, tanulói létszám 495 fő.

Mindenképpen szükséges a környékbeli települések önkormányzatának megkeresése, egyeztetés a szomszédos környező települések iskolásainak tanuszodai ellátási lehetőségeiről. Alsónémedi Önkormányzat tájékoztatása szerint jelenleg Ócsa önkormányzata szándéknyilatkozata áll rendelkezésre arról, hogy az Alsónémedi Uszoda Tanuszoda projekt megvalósítását követően a település iskolásainak úszásoktatását szándékában áll Alsónémedin biztosítani (jelenleg az ócsai kisiskolások és óvodások úszásoktatása Gyálon folyik). A vizsgált budapesti külső kerületben az úszásoktatás komoly hagyományokat tudhat maga mögött, mintegy huszonöt éve kötelező program a kerületi óvodák és általános iskolák alsó tagozatosai számára az úszásoktatás – bizonyos időszakokban csak két tanéven keresztül, mostanra az óvodásoknak 2 év, a kisiskolásoknak 3 év, ezenkívül a kerületben működő két gimnázium is igénybe veszi a kerületi önkormányzat tanuszodai szolgáltatását, 1-1 tanéven keresztül.

Így az óvodások összesített úszásoktatási óraszámja 544 (csoportonként átlag 20 gyermek), az általános iskoláké ennek több mint kétszerese, 1100 óra (csoportonként átlag 23 gyermek). Azaz tanítási napokon az óvodai foglalkozások napi 3 órát tesznek ki, míg az alsó tagozatos iskolás gyerekek napi 6,5 órai úszásoktatást vesznek igénybe a kerület 12 óvodájának és 12 általános iskolájának tanulójaként (az oktatások párhuzamosan folynak több pályán).

Ez összesítve napi összesen csaknem 10 órás oktatási célú foglalkozást jelent – a mozgó létszám ezen számokhoz került kalkulálásra. Amennyiben ennél lényegesen kevesebb az oktatásban részt vevők, azaz az igénybevevők száma, igaz ugyan, hogy a humán erőforrás igény is csökken (becslés szerint legfeljebb 15 %-kal), de a műszaki üzemeltetési költségek észrevehető mértékben nem.

Az árbevétel kalkulációhoz számolni kell a település és vonzáskörzetének uszodai látogatószámával is.

A vizsgált külső kerület lakosság száma: 54.611 fő.

Alsónémedi és vonzáskörzetének lakosság száma az alábbiak szerint alakul:

Alsónémedi 5205 fő / **Taksony** 6352 fő / **Ócsa** 9325 fő – tanuszodai programot Gyálon biztosítják a település két iskolája számára, a 2017-ben átadott új uszodában / **Felsőpakony** 3635 fő / **Bugyi** 5174 fő (saját tanuszodai és versenyuszodai programot tervez!!!) / **Dunavarsány** 6664 fő / **Délegyháza** 2994 fő / **Dunaharaszti** 20112 fő – tanuszodai programot a tököli fedett uszodában biztosítják a település kisgyermekei számára (saját tanuszodai programot tervez!!!) / **Szigetszentmiklós** 37564 fő - a tanuszodai programot az Oázis Wellness központban biztosítják a település kisgyermekei számára / **Szigethalom** 13745 fő - a tanuszodai programot a szigetszentmiklói Oázis Wellness központban biztosítják a település kisgyermekei számára / **Gyál** 9325 fő - uszodája van a településnek

A 15 km-es körzetben vizsgált települések összlétszáma és jelenlegi tanuszodai és uszodai ellátottsága:

| TELEPÜLÉS NEVE | TELEPÜLÉS LÉLEKSZÁM | TELEPÜLÉSEN VAN USZODA, VAGY IGEN KÖZEL MEGOLDOTT A TANUSZODA-USZODA ELLÁTOTTSÁG | | |
|---------------------------|---------------------|--|-------|-------|
| ALSÓNÉMEDI | 5205 | | nincs | nem |
| TAKSONY | 6352 | | nincs | nem |
| ÓCSA | 9325 | igen, megoldott, Gyálon | | nem* |
| GYÁL | 10116 | igen, Gyáli uszoda | van | |
| FELSŐPAKONY | 3635 | | nincs | nem |
| BUGYI | 5174 | versenyuszoda programot tervez | nincs | nem |
| DUNAVARSÁNY | 6664 | | nincs | nem |
| DÉLEGYHÁZA | 2994 | | nincs | nem |
| DUNAHARASZTI | 20112 | igen, megoldott, Tökölön, de tervezi a tanuszoda programot | | |
| TÖKÖL | 23628 | | van | |
| SZIGETSZENTMIKLÓS | 37564 | igen, Oázis | van | |
| SZIGETHALOM | 13745 | igen, megoldott, Oázis | nincs | |
| ÖSSZLÉLEKSZÁM (FŐ) | 144514 | 114490 | 30024 | 39349 |

*Ócsa: szándéknyilatkozat az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda igénybevételére

A vizsgált budapesti külső kerület lakosságszámához (56411 fő)

mért arány

55%

72%

Alsónémedi szűkebb vonzáskörzetében tehát a nagyobb települések tanuszodai programban részt vevő gyermekeinek kötelező úszásoktatása megoldott. A vizsgálat alapján feltételezhető, hogy mivel az úszásoktatás az óvodások és a kisiskolások számára a nemzeti alaptanterv kötelező eleme, az Alsónémedi körzetében lévő kisebb települések gyermeklétszáma is ellátott a meglévő uszodai infrastruktúrával.

Kockázati tényező az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda projekt vonatkozásában, hogy az Alsónémedihez hasonló lakosságszámú Bugyi versenyuszodai programot, valamint a több mint 20 ezer főt számláló Dunaharaszti - melynek uszodai-tanuszodai ellátását jelenleg Tököl biztosítja - tervez tanuszodai projektet. Amennyiben a környező településeken megvalósulnak az uszoda-beruházások, a régió uszodai ellátottsága a lakosságszámot túlreprezentálva jelentősen megnő, így az egyes uszodák kihasználtsága várhatóan ezzel arányosan fog csökkenni.

Megjegyzés: a vizsgált, mintaként szolgáló budapesti, külső kerületi uszoda is élt át válságos időket, a 80-as, 90-es években, amikor az Önkormányzat képviselőtestülete előtt két döntési alternatíva állt: vagy bezárják a veszteséges uszodát, vagy az operatív üzemeltetést külön szervezetbe helyezik ki.

Így mára már – illetve cca. 15 éve – koncessziós szerződéssel működik a vizsgált budapesti külső uszoda – az ÁFA-körbe bejelentkezett üzemeltető szervezet bérleti díjat ugyan nem fizet, de a létesítmény teljes körű működési költségeit nem, illetve nem teljes egészében a helyi Önkormányzat, hanem részben – árbevételeiből – az üzemeltető szervezet fizeti.

Az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda megvalósulása esetén mindenképpen támogatandó egy hasonló jellegű konstrukció lehetőségének vizsgálata, elemzése, és amennyiben az üzleti terveit egy menedzser típusú szervezet a megfelelő forgalomnövekedési tervvel, üzleti és marketing elképzeléseivel hitelesen alá tudja támasztani, az Alsónémedi Uszoda- tanuszoda kapcsán javasolt emellett a verzió mellett dönteni (a wellness-funkció mint jövedelemtermelő tevékenység bővítése mellett, illetve azzal egyidejűleg).

Elemzésünkben azonban egyelőre nem számoltunk a koncessziós verzióval, mivel erre vonatkozó megrendelői információval nem rendelkezünk, tehát a költségeket azok teljes felmerülésében, a várható bevételeket pedig óvatosság számviteli elvének alkalmazásával kalkuláltuk.

Árbevételelemzésünkben az alsónémedi kisgyermek bármilyen mértékű tanuszodai programja nem szerepel, tekintettel arra, hogy az óvodások és kisiskolások intézményi keretek között történő úszásoktatása állami/ önkormányzati feladat, az állami/önkormányzati finanszírozású, így sem kiadást, sem bevételt nem indukál az uszoda költségvetésében (véltetőleg a település eddig is finanszírozta a kötelező tanuszodai programot a település kisgyermekei vonatkozásában), ám az erről szóló elemzés sem az uszoda kihasználtságának és működési költségének számításában, sem a humán erőforrás meghatározásában nem releváns tényező.

Viszont keletkeztethet bevételt az Alsónémeditől eltérő települések tanuszodai programjának bevonása a megvalósítandó projektbe, hiszen a települések óvodásai-kisiskolásai kötelező úszásoktatását az adott település önkormányzata finanszírozza, így az Alsónémedi számára külső piaci árbevételt jelent.

A tanuszodai program finanszírozási összegeiről nincs információ, bevételtervünkben – adatok rendelkezésre állásának hiányában – éves 3.000.000 Ft-os bevétellel számoltunk (hipotézis, további vizsgálatokat igényel!)

Forgalomelemzés, szabad forgalmú (piaci) árbevétel becslése

Az összehasonlító elemzésben részt vett és elemzett alapterület, medencék száma és mérete vonatkozásában hasonló adottságú budapesti külső kerületi uszoda napi átlagos látogatószáma 80-100 fő közé tehető.

A vizsgált budapesti, külső kerületi hasonló adottságú uszoda-tanuszoda alapparaméterei

- Az uszoda az év 335 napjában (nyári egy havi zárás) 6-21 óráig üzemel.
- Ez tehát éves szinten 30.150 látogatót jelent.
- Jegyárak átlagosan 1.200 Ft (figyelembe véve a bérletes kedvezményeket), azaz árbevételként a vizsgált uszoda 36.800.000 Ft-os éves összeggel tud számolni. (ennek mintegy 4 %-a az aquafitness és felnőttúszás foglalkozásokon részt vevők, kisebb arányban a nyári napközis és úszótáboroztatás által biztosított árbevételből származik).
- Üzleti tényező a felnőtt úszásoktatás és az aquafitness tanfolyamok szervezése – népszerűsége egyre erősödik, jobbra középkorú és annál idősebb nők körében – az ilyen módon végzett mozgássorozat nem terheli a gerincet, amely ezen célcsoport jellemző egészségügyi problémáit okozza, a vízben való mozgás kevésbé megerőltető, nem terheli olyan mértékben a szívet mint a szárazföldön végzett mozgás, ugyanakkor azt rendszeresen végezve viszonylag rövid időn belül csökken az egészségügyi problémák jelentős része

- Nyári táborok szervezése (úszótábor, napközis tábor, és mivel az úszásoktatók nagy része általában testnevelési egyetemet végzett, nyitottak több sportágra is: kerékpárostábor, vízilabdátábor, stb.)
- Számottevő wellnessrészleg nincs (2 szauna, 1 finn szauna).

Így a vizsgált uszoda kerületi lakosságszámra vetített szabad forgalmú látogatottsága $30.150 \text{ fő} / 54611 \text{ fő} = 55,2 \%$, azaz a kerületi lakosok valamivel több mint fele vásárol évente egy darab uszodai belépőt. (Természetesen feltételezhető, hogy az uszodának más városrészből, városból, országból érkező látogatói is vannak, ám kalkulációnkban aggregát adatokból modelleztük az elemzés bázisul szolgáló környékbeli tényadatot).

Az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda projekt kapcsán azonban nem számolhatunk ekkora látogatószámmal, mivel a terület uszodával el nem látott vonzaskörzete ennél alacsonyabb lakosságszámmal rendelkezik.

Ezzel az arányszámmal becsüljük a megvalósítandó Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda látogatottságát: azaz, Alsónémedi vonzaskörzetét (30024 főt) bázisul véve az alábbi várható látogatószám becsülhető (a tanuszodai programon kívül): 16.573 fő/év.

Árbevétel becslés: $16.573 \text{ fő} * 1.300 \text{ Ft/belépőjegy} = 21.544.900 \text{ Ft/ év}$ (bázis: Alsónémedi vonzaskörzetének uszodával el nem látott településeinek lakosságszáma, az abból számított prognosztizált vendégszám és a vizsgált uszodák átlagos 1.300 Ft-os belépőjegy árával kalkulálva).

Opció: Abban az esetben, amennyiben az Ócsai Önkormányzat szándéknyilatkozata szerint az ócsai kisgyermekek számára tanuszodai szolgáltatás biztosítására is Alsónémediben kerül sor a megvalósítandó új uszodában, ezzel valószínűleg a település – a szülőkön keresztüli ismertség-növekedés várható hatására – bevonzásra kerülhet az Alsónémedi Uszodai látogatók körébe, ezzel a vonzaskörzet létszáma 39.349 főre nő, amely az összehasonlításba bevont külső kerületi budapesti uszoda vonzaskörzetének 72 %-a, így a várható árbevétel azonos átlagos belépőjegyárat feltételezve $(39.349 * 0,552) \text{ fő} * 1300 \text{ Ft} = 21.720 \text{ fő} * 1300 \text{ Ft} = 28 236 000 \text{ Ft/év}$ éves szabad látogatói létszám-bevételt becsüljük.

A fenti kalkulációt módosító tényezők, melyeket az elemzésben figyelembe kell venni:

A környékbeli települések életvitelbeli szokásai esetleg csökkentő tényezőként szerepelhetnek az árbevétel-prognosztizációban, mivel valószínűsíthető, hogy azon, középkorú vagy annál idősebb korosztály, amelynek életmódjában, szocializációjában a sportolási, uszodai infrastruktúra eddigi meg nem léte – mivel eddigi életpályája során nem volt kényelmesen elérhető közelségben uszodai sportolási, kikapcsolódási lehetőség –, nehezebben vonzható be az új uszodába látogatóként.

Ez azonban megfelelő marketinggel, a nővumérték kihangsúlyozásával, a település számára értékteremtést hangsúlyozó kommunikációval, egészségügyi intézmények bevonásával, véleményformáló személyek (helyi orvosok, egészségügyi személyzet, oktatási intézmények) támogatásával akár lehetőséggé is alakítható, így a véleményformáló személyeknek a kommunikációba bevonásával, elköteleződésük megteremtésével az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda projekt megvalósulása során viszonylag csekély anyagi ráfordítással jelentős marketingérték származhat.

Megfelelő programokkal (pl. felnőtt úszásoktatás, aquafitness) és marketinggel további lehetőséget jelent a környékbeli települések már uszodát látogató rétegének „átcsábítása” is.

További bevételnövelő tényező lehet a környékbeli településeken vízilabdázni, esetleg szinkron-úszni kívánó gyermekek, fiatalok bevonzása, és/vagy már működő vízilabdacsapatok Alsónémedi Uszodába való bevonzása. Elemzésünkben 15 % mértékű további látogatószám bevonzásával számoltunk, így a korrigált prognosztizált

árbevétel Gyál bevonása nélkül 24 776 635 Ft/év, abban az esetben, amennyiben Ócsa valóban csatlakozik a tanuszodai programhoz, az ezen település általi megnövekedett vonzáskörzet okán 31 059 600 Ft/év belépőjegyekből származó bevételre kalkuláltunk.

4.4. A KALKULÁLT NOI (NETTÓ MŰKÖDÉSI BEVÉTEL) ALAKULÁSA

A projekt nettó működési bevétel a bevételek és kiadások különbözete – kiadásként jelen esetben nem számoltunk adósságszolgálattal, mivel a tervezett Alsónémedi Uszoda Tanuszoda projekt közcélú beruházás, így az annak megvalósulásáról szóló döntés esetén a beruházási költség 30 %-a saját forrásból, 70 % pedig támogatásból kerül finanszírozásra.

Az éves várható működési költség a garanciális időszakban (első 10 év) 179 868 000 Ft-on alakul, 2019-es árakon számolva.

Várható árbevétel: 24 776 635 Ft/év. Amennyiben a környékbeli, tanuszodával nem rendelkező települések tanuszodai oktatása is az Alsónémedi Uszoda-Tanuszodában valósul meg, 3.000.000 Ft/év további árbevétellel kalkuláltunk (hipotézis).

NOI (nettó működési bevétel)= 24 776 635 + 3 000 000 - 179 868 000 = - **152 091 365 Ft** veszteség/év.

Opcionálisan Ócsa bevonásával:

NOI = 31 059 600 + 3 000 000 - 179 868 000 = - **145 808 400 Ft** veszteség/év.

Mivel a beruházás közcélú, piaci alapon mért hozamelvárással nem számolhatunk. Azonban megfontolásra érdemes, hogy a 2019-es árakon számolt évi több mint 150 millió (vagy kedvezőbb esetben 146 millió) Ft-os veszteséget Alsónémedi Önkormányzata a projekt teljes fennállása alatt képes-e finanszírozni, van-e ekkora teherviselőképesége az Önkormányzatnak (adatszolgáltatás Alsónémedi Önkormányzat éves költségvetéséről nem került átadásra, információ nyilvános forrásból került beszerzésre, mely szerint Alsónémedi éves költségvetése 2019-ben 3,8 mdFt volt).

A műszaki üzemeltetési költségek növekvő ütemére lehet számolni a projekt garanciális időszakának lejártát követően, azaz a 10. év után, ezt még növelik a napelemeknek az üzemeltetési tapasztalatok szerint a 12-14. évben történő cseréjének költségei. Természetesen addigra a projekt ismertsége is erősödik, tehát az árbevétel növekedésére is lehet számítani, azonban e kettő hatás várhatóan „kiüti” egymást, nagyságrendi elmozdulást az éves működési eredmény alakulásában nem fog hozni.

Az árszínvonal, valamint az évről évre bekövetkező minimálbér és szakképzett minimálbér emelkedése miatt az üzemeltetési költségek emelkedése és a jegyáremelkedés is várható, azonban modellszinten elmondható, hogy a hasonló projektekre számolt 20 éves működési időszakban a diszkontált és jelenértékre vetített összes veszteség várhatóan el fogja érni az 2,69 milliárd forintot – amennyiben a működésre a tulajdonos önkormányzat egyéb forrásokat, tőkebevonást nem tud eszközölni. Ilyen jelentős működési veszteséget előrelátható projekt azonban üzleti alapon működő szakmai és/vagy pénzügyi befektető számára várhatóan nem lesz vonzó befektetési lehetőség.

4.5. PÉNZÜGYI (CASHFLOW) ELEMZÉS AZ ELSŐ 20 ÉVES MŰKÖDÉSI IDŐSZAKRA

Mivel egy közcélú beruházás általánosságban nem értékelhető hozamalapon, az Alsónémedi Uszoda-tanuszoda projektnek elsősorban valós társadalmi igényt kell kielégítenie, ám amennyiben nem kiemelten prioritizált közcél, a projekttel szembeni elvárás, hogy tartósan jelentékeny, a projektgazda számára más, (köz) feladatainak ellátását akadályozó, jelentős veszteséget ne termeljen.

Azt alátámasztó dokumentáció, hogy valós és megalapozott társadalmi igény hívta volna létre az Alsónémedi Uszoda-tanuszoda projektet, a megrendelő részéről nem került átadásra. A pénzfolyam prognosztizációját cashflow elemzéssel végeztük, 20 éves működési időtartamban vizsgáltuk a projekt várható diszkontált pénzáramát.

A projekt működési cashflow elemzés a Megvalósíthatósági Tanulmány 6. számú mellékletét képezi.

Modellszintű feltételezések:

A casflow táblában működési bevételként a működés első évében az alábbi feltételezéssel számoltunk (Ócsa együttműködési szándéknyilatkozatát, azaz a kedvezőbb üzleti várakozást alapul véve, Ócsa bevonása a tanuszodai programba, ezen keresztül hipotézisünk alapját az képezi, hogy a település lakossága – úszásoktatásban részt vevő gyermekeiken keresztül - is „bevonódik” az Alsónémedi Uszoda látogatói körébe).

Tehát: $31\,059\,600 + 3\,000\,000 - 179\,868\,000 = - 145\,808\,400$ Ft veszteség/év az első működési évben.

A cashflow elemzés további feltételezései (modellszintű feltételezések, üzleti modell megrendelői részről nem került átadásra):

| | |
|----------------------------------|--------------|
| INFLÁCIÓ 2 % | 2,00% |
| MUNKABÉREK EMELKEDÉSE 3 % | 3,00% |
| KÖZMŰDÍJAK EMELKEDÉSE 1 % | 1,00% |
| ÁRBEVÉTEL NÖVEKEDÉS 6% | 6,00% |
| DISZKONTTÉNYEZŐ 2,5 % | 2,50% |

Felújítás az Alsónémedi Uszoda-tanuszoda működésének első 10 évében, tekintettel az időszak garanciális jellegére, nem történik. A második 10 évben a bruttó beruházási költség 0,5 %-ával kalkuláltunk. Amortizációt, mint költséget – tekintettel annak számviteli, elszámolási, és nem pénzfolyam jellegére (számviteli beszámolóknak szerepeltetni elengedhetetlenül szükséges, a szervezet számviteli politikájában meghatározott kulcsokkal!) nem számoltunk el.

Az Alsónémedi Uszoda-tanuszoda a fenti modellben és a fenti hipotézisekkel a 20. működési év végére az aggregát veszteség 2,5 %-os diszkonttényezővel számolva:

2 690 272 071 FT

A diszkontált cashflow elemzés megállapításai alapján a projekt a jelen tervezési stádiumában gazdaságossági, fenntarthatósági alapon nem üzemeltethető.

A projekt életciklus költségét növelik még az előre tervezhető szükséges felújítások:

- napelemek cseréje, a működési időszak várhatóan 12-14. évtől kezdve,
- esztétikai és funkcionális javítások:
- medenceburkolatok, csempeburkolatok és járólapok szükség szerinti javítása,
- falfelületek kezelése (az állandó pára miatt 5-6 évenként),
- gépészeti és uszodatechnikai berendezések avulás miatti nagyjavítása, esetleges cseréje, stb.

A szükséges felújítások időütemezése azonban a kihasználtság függvényében változó tényezőként jelölhető meg, cashflowban állandó, average-értékként került feltüntetésre.

Javaslat: Mindenképpen megfontolásra javasolható már a projekt kezdeti időszakában – vagy amennyiben erre nincs lehetőség, viszonylag rövid időn belül – szabad piaci jövedelem termelő tevékenységhez szükséges infrastruktúra – szaunavilág, fizioterápiás helyiségek, gyógyszertár, gőzfürdő, stb. - kialakítása (ez utóbbi esetben azonban már az engedélyezési tervezési fázisban elengedhetetlenül szükségessé válik a későbbi bővítési lehetőségnek megfelelő gépészeti és építészeti koncepció kialakítása!)

Hipotézis: a kiegészítő wellnessrészleg az uszoda-tanuszoda projekt átadását követő 4. évben megvalósításra kerül, új, jövedelemtermelő üzletágot generálva, forgóvillás, karórás érzékelővel tagolva a közlekedési utakat, így önálló részlegként (is) működtethető, az uszoda-tanuszoda beléptető és öltöző-zuhanyzó infrastruktúráját használva, így viszonylag kevés, de fajlagosan magas bevételt termelő alapterülettel bővítve a meglévő uszoda létesítményt.

| 4. évben bővítés, Ft, nettó | m2 | egység | | Kiadás (költség) | |
|-----------------------------|-----|--------|--|------------------|--------|
| beruházási költség | 326 | | | 138 381 523 | kiadás |

| | | | bérleti díj/hó | Ft/év bevétel/terv | |
|------------------------------------|------|--------------|----------------|--------------------|---------|
| BÜFÉ | 50 | 1 | 60000 | 720000 | bevétel |
| GYÓGYSZERTÁR | 80 | 1 | 200000 | 2 400 000 | bevétel |
| SZAUNAVILÁG | 60 | | | | bevétel |
| 3 DB MASSZÁZSSZOBA | 36 | 3 | 80000 | 2 880 000 | bevétel |
| KIS ÜZLET | 30 | 1 | 100000 | 1 200 000 | bevétel |
| EGYÉB KISZOLGÁLÓ ÉS | | | | | |
| KÖZLEKEDŐ HELYSÉGEK* | 70 | | | | bevétel |
| NORMÁL WELLNESSBELÉPŐ FT/DB | 3000 | napi 15 | | 15 075 000 | bevétel |
| SZAUNASZEÁNSZOK | 4000 | heti 1, 15fő | | 3 060 000 | bevétel |
| KOOPERÁCIÓ DÉLEGYHÁZÁVAL | | | | | |
| ÉJSZAKAI WELLNESS | | | | | |
| TERVEZETT BEVÉTEL/ÉV | | | ***megjegyzés! | 25 335 000 | 18,5% |

* közös öltöző az uszodával, wellnessbe karórás beléptető / **2019-es árakat 4. évre indexálva, évi 10 % bevételnövekedés-terv / ***a 4. évben történő beruházás évi 18 %-os hozamával csaknem 5,5 év alatt megtérül $138\,381\,523 \times (102\%)^3 = 146\,851\,179/25335000$ - ezt követően nettó jövedelemtermelő egységként üzemel
Prognosztizált árbevételi adatok, 326 m2-en megvalósuló wellness-rekreációs részleg

A wellness és fizioterápiás részleg kiépítése viszonylag kis alapterületen, 326 m²-en valósulhat meg, 138 351 523 Ft-os beruházási költséggel (2019. évi 400.000 Ft/m² létesítési költség évi 2 %-os inflációval kalkulálva a 4. évre). A beruházás a prognosztizáció szerint már átadását követően az első évben 25 335 000 Ft árbevételt generál, azaz 18,4%-os hozammal mintegy 5,5 év alatt megtérül – a teljes projekt időszakban (20 éves periódust figyelembe véve), ezt követően eredményt termel (természetesen számolni kell többlet működési költségekkel és többlet humánerőforrásigénnyel is, mivel azonban wellnessrészleg külön üzleti ágként, külön értékesíthető szolgáltatáscsomagként – a szükséges saját szeparált közlekedőutakkal és beléptetőrendszerrel a tervezési koncepcióban, azaz az építész engedélyezési tervben nem szerepel, ezért erre modellünk nem tér ki). További eredményjavulást hozhat még a kültéri medence és csúszda létesítése, ám feltétlenül annak figyelembevételével, hogy a kültéri létesítmények csak az év bizonyos szakában hoznak pótlólagos árbevételt, míg a viszonylag alacsony helyigényű, ezért nem túl számottevő beruházási összegű wellness- és fizioterápiás részleg az év teljes időszakában azonos kihasználtsággal termeli a szabad piaci árbevételt.

4.6. A PROJEKT SWOT ELEMZÉSE, ÉRTÉKELEMZÉS

Amikor SWOT-elemzést végzünk a stratégia kiértékelése céljából, akkor a hangsúlynak nem azon kell lennie, hogy mindenféle erősséget, gyengeséget, lehetőséget és veszélyt felsoroljunk, hanem inkább azon, hogy felismerjük azokat, amelyek kapcsolatban állnak a stratégiával. Ez még mindig nem elég, mert néhány erősség vagy gyengeség fontosabb lehet a stratégia építésénél vagy a piaci helyzet szempontjából, mint a többi, és ugyanez vonatkozik a lehetőségekre és veszélyekre is. Fontos tehát, hogy a SWOT-listát kiértékeljük abból a szempontból, hogy milyen következményei vannak a stratégiára nézve, és a stratégia alkotásánál milyen területeket kell még feltárni.

| SWOT ANALÍZIS - ALSÓNÉMEDI USZODA-TANUSZODA | | |
|---|---|--|
| BELSŐ TÉNYEZŐK | <p>STRENGTHS (ERŐSSÉGEK)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) települési közjóléti infrastruktúra bővül 2.) városképi szempont - esztétikus és funkcionális jóléti létesítmény 3.) munkahelyteremtő beruházás | <p>WEAKNESSES (GYENGESÉGEK)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) működési tökehiány (veszteséges működés) 2.) az ingatlan uszoda létesítésére korlátozottan alkalmas 3.) bővítésre nem alkalmas az 1/14 hrsz-ú ingatlan 4.) Jelenleg: szennyvízelvezetés nem biztosított 5.) Jelenleg: ivóvízhálózat kapacitása nem elégséges 6.) Jelenleg: a szükséges parkolóhelyszám nem biztosítható azonos ingatlanon 7.) parkolóhelyek kialakítására alkalmas szomszédos ingatlanok bekerülési költsége növeli a projektköltségeket |
| | <p>OPPORTUNITIES (LEHETŐSÉGEK)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) lakosság általános egészségügyi állapota javul 2.) lakossági elégedettség nő 3.) település turisztikai értéke nő 4.) a környező települések bevonása, együttműködési megállapodások kötése tanuszodai ellátásra 5.) a település vonzereje nő 6.) Alsónémedi 1/17 hrsz ingatlan esetleges kisajátítása parkolóhelyek biztosítására 7.) környező települések uszodai ellátottsága is biztosítható - származékos jóléti hatás 8.) csecsemőúszás, felnőtt úszásoktatás aquafitness | <p>THREATS (VESZÉLYEK)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) tervezett költségvetés alulbecsült - infrastruktúra fejlesztéssel nem számolt 2.) beruházási költségvetés nem tartható 3.) Önkormányzatnál várhatóak jelentős pénzügyi nehézségek 4.) Jövedelemtermelő funkcióbővítés nem került még opcionálisan sem tervezésre 5.) HOSSZÚTÁVÚ VESZTESÉGES ÜZEMELTETÉS!!! 6.) Alsónémedi 1/17 hrsz-ú ingatlanra nincs bejegyezve önkormányzati elővásárlási jog. 7.) a környező települések megkeresése a projekt támogatottságának növelése érdekében nem történt meg-siker vagy kudarc nem prognosztizálható 8.) KONKURRENCIA! környező települések hasonló létesítményei (Oázis Szigetsztrmklós, Tököl, Gyál, Ráckeve) Bugyi versenyszodát, Dunaharaszti uszoda-tanuszodát tervez!" 9.) Kormányzati tervek szerintgazdasági társaságok kutatás-fejlesztésre fordított összegek 5x-vel csökkenthetik iparüzési adóalapjukat |
| KÜLSŐ TÉNYEZŐK | | |

4.6.1. ERŐSSÉGEK

Az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda melletti, erősségek között feltüntetett tényezők különösebb magyarázatot nem igényelnek. A település felelős vezetése, Alsónémedi Önkormányzata szándéka a település gazdagítása egy egészségmegőrzést szolgáló közjóléti intézménnyel – ez olyan társadalmi és közcél, amely maradéktalanul pozitív belső tényező.

A tervezési program jól megfogalmazott, az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda építész engedélyes tervdokumentációja a hatályos előírásoknak és szabványoknak, az ergonómiai és szakmai követelményeknek megfelelően az elvárható gondossággal elkészített, igényesen kivitelezett dokumentáció, megvalósítás esetén a megépített uszoda a városképbe illeszkedik. Az építésztervek – kevés későbbi kiegészítéssel - a tervezett cél kiszolgáltatására alkalmasak.

4.6.2. LEHETŐSÉGEK

Közegészségügyi szempontból, sportolási lehetőségek biztosítására az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda megépítése és működtetése Alsónémedi településen kiváló társadalmi-közjóléti cél, a lakosság egészségmegőrzésének támogatása szempontjából maradéktalanul jó lehetőséget biztosítana.

Az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda projekt megvalósulása munkahelyteremtő tényező is, a kalkulált humán erőforrás szükséglet tartósan 16-18 munkahelyet hoz létre.

Megfelelő marketinggel és rendezvényszervezéssel komoly turisztikai vonzerőt jelenthetne a település számára, településmarketing szempontból számtalan lehetőséget biztosítana Alsónémedinek.

A környékbeli agglomerációs területen elhelyezkedő településekkel együttműködési megállapodások kötésére nyújthatna lehetőséget, így közvetett módon hozzájárulva a régióbeli egyéb települések társadalmi jólétének növeléséhez is.

4.6.3. GYENGESÉGEK

Az uszoda infrastruktúra megvalósításához szükséges parkolószám az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda megvalósítására kijelölt Alsónémedi 1/14 hrsz-ú ingatlanon – a Farkas építésziroda 2019. decemberében elkészített építési engedélyes tervdokumentációja szerint nem lehetséges. A szükséges parkolószám kialakításához további ingatlan – legcélszerűbben a szomszédos 1/17 hrsz-ú 982 m² térmértékű ingatlan megvásárlása szükséges, melyre Alsónémedi Önkormányzatnak (ingatlannyilvántartásba be nem jegyzett) elővásárlási joga van. Amennyiben az ingatlant tulajdonosa viszont egyáltalán nem kívánja eladni, az önkormányzati elővásárlási jog az ingatlan megszerzése vonatkozásában nem értelmezhető. Ez esetben – a jogszabályokban meghatározott módon – az ingatlan megszerzésére az egyetlen az 1/17 hrsz-ú ingatlan kisajátítása lehetőség – amennyiben kellően alátámasztható, hogy az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda létesítés kiemelt közcél, és mind műszaki, mind gazdasági szempontból megvalósítható és fenntarthatóan működtethető.

Nem megoldott továbbá az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda szennyvíz elvezetése valamint a tűzvízhálózathoz előírt ivóvízvezeték-kapacitás nem elégséges – közműfejlesztés szükséges.

További gyengeség, hogy az Alsónémedi 1/14 hrsz-ú ingatlanon egy esetleges későbbi bővítés (kültéri medence) igen korlátozottan lehetséges –járulékos probléma, hogy a bővítés további parkolóhelyek biztosítását előfeltételezi, amelynek megoldására már az addig megvásárolandó 1/17 hrsz-ú ingatlan (kínálati ára 30.000.000 Ft) sem lesz elégséges –feltéve ha tulajdonosa valóban el kívánja adni – tehát kérdéses a későbbi bővítés lehetősége. (További, még kedvezőtlenebb lehetőség a másik szomszédos ingatlan megvásárlása, az Alsónémedi 1/13 hrsz-ú ingatlan, melynek kínálati ára 240.000.000 Ft)

Műszaki szempontból gyengeségként került értékelésre az a tény, hogy az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda projekt éves működési vesztesége Alsónémedi Önkormányzatát várhatóan a projekt teljes életciklusában évi mintegy 146 millió forinttal (2019-es árszínvonalon számítva) fogja terhelni, ez jelenleg a stabil és kiegyensúlyozott költségvetéssel működő település éves költségvetésének csaknem 4 százaléka. Erősen kérdéses, hogy egy előre látható, hosszú távra tervezhető éves veszteséggel működtethető létesítmény Alsónémedi település önkormányzata általi megvalósításának vállalása kielégít-e valós, meglévő társadalmi igényt, és ez a későbbiekben milyen politikai kockázatot jelent a település önkormányzati vezetősége számára.

Gazdasági-fenntarthatósági szempontból viszont ezen kockázatelem sokkal inkább a veszélyek közé sorolandó.

4.6.4 VESZÉLYEK

Az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda projekt legfőbb veszélyelemei gazdasági természetűek, a projekt megvalósítása esetén tartós működési veszteségre kell berendezkednie a projektgazda Alsónémedi Önkormányzatnak.

Veszteség, illetve megnövekedett beruházási költség várható a jelenleg a projekt tervezett helyszínéül szolgáló ingatlanon el nem helyezhető parkolók miatt további ingatlanvásárlás címén, valamint az ivóvíz és a szennyvízhálózat bővítésének – infrastruktúrafejlesztés – címén. Egyszeri költségnövekmény azonban, amennyiben előre prognosztizált, még sokkal könnyebben kezelhető, akár a támogatás igénylésénél előre jelezve, és az igényelni kívánt támogatási összeget a fenti újabb költségelemekkel megnövelt beruházási összeg bázisán kalkulálva.

Sokkal komolyabb veszélyt jelent azonban a várhatóan tartósan veszteséges működtetés, mely Alsónémedi önkormányzat jelenlegi stabil és kiegyensúlyozott pénzügyi helyzetét tartósan és folyamatosan tudná kibillenteni az egyensúlyi helyzetből, illetve az Önkormányzat várhatóan arra kényszerülne, hogy forrásokat vonjon el más közcéltól és/vagy közfeladat ellátásától. Várhatóan kevesebb kerékpárút és járda építésére, kevesebb útfelújításra kerülne sor, középületek (oktatási, egészségügyi, stb) felújítása húzódna el vagy kerülne elhalasztásra – amely a lakossági elégedettséget csökkentené, hiszen ezen közfeladatok a település egészének javát szolgálják, míg az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda sokkal korlátozottabb számosságú helyi lakos igényét elégítené ki, mint az óvoda, iskola, közutak és kerékpárutak – ez pedig politikai kockázatok lehetőségét hordozza magában.

Az a társadalmi igény, amely a projekt felmerülését indukálta, ugyan lakossági szinten támogatandó, egészségmegőrzési és sportolási lehetőségként társadalmilag elvárt igény, ám gazdaságilag a Farkas Építészroda által elkészített tervezési program alapján nem tűnik megalapozottnak, mivel a környező, viszonylag gyorsan elérhető környező Pest megyei települések megkeresése a projekt támogatottságának

növelése, együttműködési megállapodások megkötése, valós igényfelmérés érdekében nem történt meg, és legfőképpen nem kerültek megfogalmazásra és megtervezésre olyan kiegészítő jövedelemtermelő (pl. wellness, fizioterápia, egyéb kapcsolódó üzleti helyiségek) létesítmények, amelyek a közjót szolgáló tevékenységek veszteséges működését legalább részben ellensúlyoznák - a tervezett helyszínen és a vizsgált tervdokumentáció alapján történő megvalósítás esetén a projekt sikere és még inkább fenntartható működése - az előzetes felmérések, vizsgálatok és számítások szerint - nem támasztható alá.

Komoly veszélyelem a környező települések uszodai infrastruktúrával való maga szintű ellátottsága: a Gyáli Uszoda 2017-ben került bővítésre, a szigetszentmiklósi Oázis Wellness komoly látogatottságnak és kedveltségnek örvend, a Tököl Városi Uszoda, kissé távolabb pedig Százhalombatta uszodája, valamint Ráckeve wellnessközpontjai a régióban felmerült uszodai, wellness lakossági igényeket lefedni látszanak, a tanuszodai ellátást pedig ezen uszodai infrastruktúrák ez idáig is kiszolgálták.

Bugyi és Dunaharaszti tervezett uszodaberuházása a keresleti oldalról jelent komoly kockázati tényezőt, azaz veszélyt. Az Alsónémedit körülvevő települések uszoda-ellátottsága kiegyensúlyozottnak mondható, a térség fizetőképes kereslete nem lesz elegendő 3 új uszodát-tanuszoda fenntartására, és minden egyes új uszoda veszélyt jelent a már meglévőkre, illetve a tervezett, hasonló jellegű létesítményekre.

További veszélyelem a Varga Mihály pénzügyminiszternek a Nemzeti Versenyképességi Tanács ülésén 2020 februárjában elhangzott nyilatkozata, mely szerint a kormány szándékában áll a helyi iparűzési adó decemberi feltöltési kötelezettségének eltörlése, valamint a vállalatok által innovációra költött összegek ötszörösének az adóalapból való levonhatóságának előkészítése - ez a kormányzati szándék, annak kidolgozása és jogszabályban való rögzítése esetén az önkormányzatok költségvetésében várhatóan jelentős, kedvezőtlen változásokat fog generálni.

Összességében a SWOT analízis eredményei megerősítették, hogy az Alsónémedi Uszoda-Tanuszoda projekt ugyan megvalósítható építészetiileg, de a megvalósításra tervezett helyszínen, az Alsónémedi 1/14 hrsz-ú telekingatlan a gazdaságos üzemeltetéshez, további bővítési lehetőségekhez nem megfelelő, további vizsgálatokat igényelve és további költségtényezőket generálva jelentős kompromisszumokkal lenne alkalmassá tehető a létesítmény elhelyezésére, a jelenlegi adatszolgáltatás alapján a projekt megvalósításának társadalmi szükségessége nem tűnik kutatási adatokkal, dokumentált felmérésekkel és gazdasági számításokkal alátámasztottnak és megalapozottnak. Gazdasági- fenntarthatósági szempontból vizsgálva a tervezett projektet, kijelenthető, hogy teljes életciklusa alatt évről évre jelentékeny veszteséget termel, így, amennyiben egy komoly veszteséggel üzemeltethető létesítmény társadalmi szükségessége, a megvalósítás elengedhetetlensége nem támasztható alá, a projekt megvalósításáról szóló pozitív döntés a társadalmi felelősség és a fenntarthatóság, a közjavakkal való felelős gazdálkodás szempontjainak figyelembevételével az Alsónémedi 1/14 hrsz-ú ingatlanon, a Farkas Építésziroda által 2019. december 10-én elkészített engedélyezési tervdokumentáció alapján nem javasolható.

5

ÖSSZEGZÉS: A PROJEKT MEGVALÓSÍTHATÓSÁGÁNAK ALTERNATÍVÁI

A megvalósíthatósági tanulmány befejezéseként összegezni szükséges a megadott szempontok alapján elvégzett elemzések eredményét, ezáltal végső következtetés vonható le az adott projekt megvalósíthatóságáról. A 2.2 pontban is felsorolt döntési alternatívák, amelyek célja, hogy a döntéshozók számára a projekterv átvilágításával, a projekt megvalósításával járó várható terhek és hasznok transzparens feltárásával az alternatívák közötti felelős választást elősegítsék, az alábbiakban kerülnek megválaszolásra:

- **1. alternatíva:** megvalósul a beruházás, a kijelölt helyszínen, jelentős többlet költséggel, és a tanuszoda-uszoda létesítmény fenntartható módon nem üzemeltethető és finanszírozható
- **2. alternatíva:** megvalósul a beruházás, de nem ezen a helyszínen, mivel a tervezett helyszín korlátozottan vagy egyáltalán nem alkalmas a projekt megvalósíthatóságára, de maga a tanuszoda-uszoda létesítmény fenntartható módon finanszírozható
- **3. alternatíva:** nem valósul meg a beruházás, mivel a tervezett helyszín korlátozottan vagy egyáltalán nem alkalmas a projekt megvalósíthatóságára, és hosszú távú fenntarthatósága nem finanszírozható.
- **4. alternatíva:** megvalósul a beruházás, de nem ezen a helyszínen, mivel a tervezett helyszín korlátozottan vagy egyáltalán nem alkalmas a projekt megvalósíthatóságára: olyan helyszínt kell találni, ahol a fenntartható módon történő finanszírozhatóság érdekében jövedelemtermelő többletfunkcióra beépítésére van lehetőség.

Az Alsónémedi Uszoda-tanuszoda projekt műszaki-gazdaságossági megvalósíthatóságának és a megvalósítást követően fenntartható módon történő működtetésének- üzemeltetésének a jelenleg rendelkezésre álló adatok és információk teljes körű átvilágítását követően a döntési alternatívák közül minden szempontot megvizsgálva megfontolásra ajánljuk a 4. alternatívát, mivel:

Amennyiben a beruházás a tervezett helyszínen, az Alsónémedi 1/14 hrsz-ú ingatlanon a Farkas Építésziroda 2019. december 10-én elkészült építési engedélyezési dokumentációja alapján megvalósul, a helyszínen kijelölt telekingatlan használhatóságának korlátozott voltának megszüntetésével együtt, további mintegy 6-7 % összegű infrastrukturális beruházásokkal növelve a projekt megvalósítási költséget, a projekt műszakilag megvalósítható, de a létesítmény megvalósítására a valós társadalmi igény pusztán uszoda-tanuszoda létesítésére dokumentáltan nem támasztható alá, és a megvalósítandó uszoda-tanuszoda létesítmény működtetése-üzemeltetése a működési szakaszban várhatóan folyamatosan jelentős veszteséget termel, azaz fenntartható módon nem finanszírozható.

Várható hatása továbbá, hogy a működtetés első 20 évére számított diszkontált pénzáram, mindösszesen - 2 690 272 071 Ft veszteség (amennyiben nem sikerül pótlólagos külső finanszírozási forrásokat ebben a nagyságrendben bevonni) súlyos pénzügyi-finanszírozási nehézségeket okoz Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának költségvetésében és gazdálkodásában.

Az uszoda-tanuszoda koncepció azonban átgondolásra javasolt, mivel wellness-rehabilitációs szolgáltatások iránt az egészségmegőrzés mint kiemelt társadalmi szempont és lakosság egészségi állapota miatt valós szükség van, így amennyiben a megvalósításhoz szükséges források rendelkezésre állnak, a megvalósítás optimális helyszínét és a működtetés feltételeit megteremtve társadalmi igényt tudna kielégíteni.

Tekintettel arra, hogy a Farkas Építész Iroda által 2019. december 10-én elkészített építészeti engedélyes tervdokumentáció tervezési programjában foglalt uszoda-tanuszoda koncepció továbbgondolásra alkalmas, az alapfunkció ergonómikusan és funkcionálisan kidolgozott, szükséges egy, a fenntarthatósági szempontoknak

is megfelelő helyszín keresése, valamint a tervezési alapkoncepció megfelelő jövedelemtermelő képességű létesítményekkel történő kiegészítése, és az így kialakítandó új, komplex, kétütemű (2. ütem: wellness, rehabilitációs szolgáltatások, kereskedelmi egységek, kültéri medence infrastruktúra) tervezési koncepció megfelelő helyszínre történő adaptálása. Elengedhetetlen – éppen a fenntarthatósági szempontok miatt - a működtetés időszakában későbbi bővítési lehetőségekkel és környezettudatos energiatermelő berendezésekkel (geotermikus energia kihasználtságának vizsgálata, hőszivattyú, napkollektor, napelemes rendszer bővítése) kiegészíteni az alap tervezési programot, azt a felkutatott új helyszín várhatóan lényegesen optimálisabb adottságaira adaptálva, alkalmassá téve a projektet, hogy igényes, XXI. századi egészségmegőrző szolgáltatást és sportolási lehetőséget tudjon nyújtani a térség lakosai számára.

CSELEKVÉSI TERV JAVASLAT:

1.) Szükséges egy olyan helyszín felkutatása Alsónémedi településen, ahol az ingatlan méreténél, adottságainál fogva az uszoda-tanuszoda az alábbi, későbbi bővítési lehetőségekkel megvalósítható lenne:

- teljes szükséges közművekkel való ellátottság
- az OTÉK szerinti parkolószám azonos ingatlanon való kialakítása
- versenyek szervezéséhez autóbuzos közlekedés és parkolók kialakítása
- szabadtéri medence és gyerekmedence kialakítása
- ehhez kapcsolódóan vízciszszda felépítése
- gépészetileg egységbe tervezve, de elektronikusan kontrollálva szeparált (belépés pl. érintős karórákkal) közlekedőkkel ellátott kibővített wellnessrészleg (szaunapark, tepidárium, merülőmedence, gőzfürdő, kisebb forgómedence, szolárium, stb) mely külön wellnessjegy vásárlását teszi lehetővé
- esetleg kisebb fitnessterem, üzleti alapon bérbeadva
- rehabilitációs, fizioterápiás helyiségek – melyek bérbeadásából, vagy saját alkalmazásban álló masszőrök tevékenységéből további bevételek származhatnak
- gyógyszertár kialakíthatósága
- kisebb eladótér kialakítása (fürdőköpenyek, fürdőruhák, úszószemüvegek árusítása)

2.) A megfelelő ingatlan kiválasztását követően az 1. pontban foglaltak alapján a tervezési program és koncepció kialakítása.

3.) Alsónémedi Önkormányzat költségvetésének teherbíró képességének vizsgálata, hogy abban a sportolást és egészségmegőrzést szolgáló közcél megvalósításához milyen források csoportosíthatók át, és a fent megfogalmazott javaslatok kidolgozásával és a rendelkezésre álló források biztosításával, valamint egy lényegesen nagyobb, a projekt megvalósítására kedvezőbb adottságú és fekvésű ingatlan felkutatásával, az elkészült tervek kibővítésével és az uszoda-tanuszoda megvalósítására alkalmas helyszínre adaptálásával felkérni a környező településeket együttműködő, esetleg konzorciális partnerként a térség nagyszabású új sportlétesítményének létrehozásában való együttműködésre.

4.) Testületi döntés új terv, a fenntarthatósági szempontoknak megfelelő új, 2 ütemben készülő (1. ütem: alapkoncepció, uszoda-tanuszoda, 2. ütem: wellness-rehabilitációs részleg és kültéri medence infrastruktúra) építési engedélyezési tervdokumentáció elkészíttetésére, tervező iroda kiválasztására és megbízására.

5.) A projekt megvalósítását megelőzően a tervezést követően a fenntarthatósági szempontok szerinti hosszú távú életciklusprogram kidolgozása, azaz a hosszútávú műszaki-gazdasági megvalósíthatósági tanulmány elkészítése.

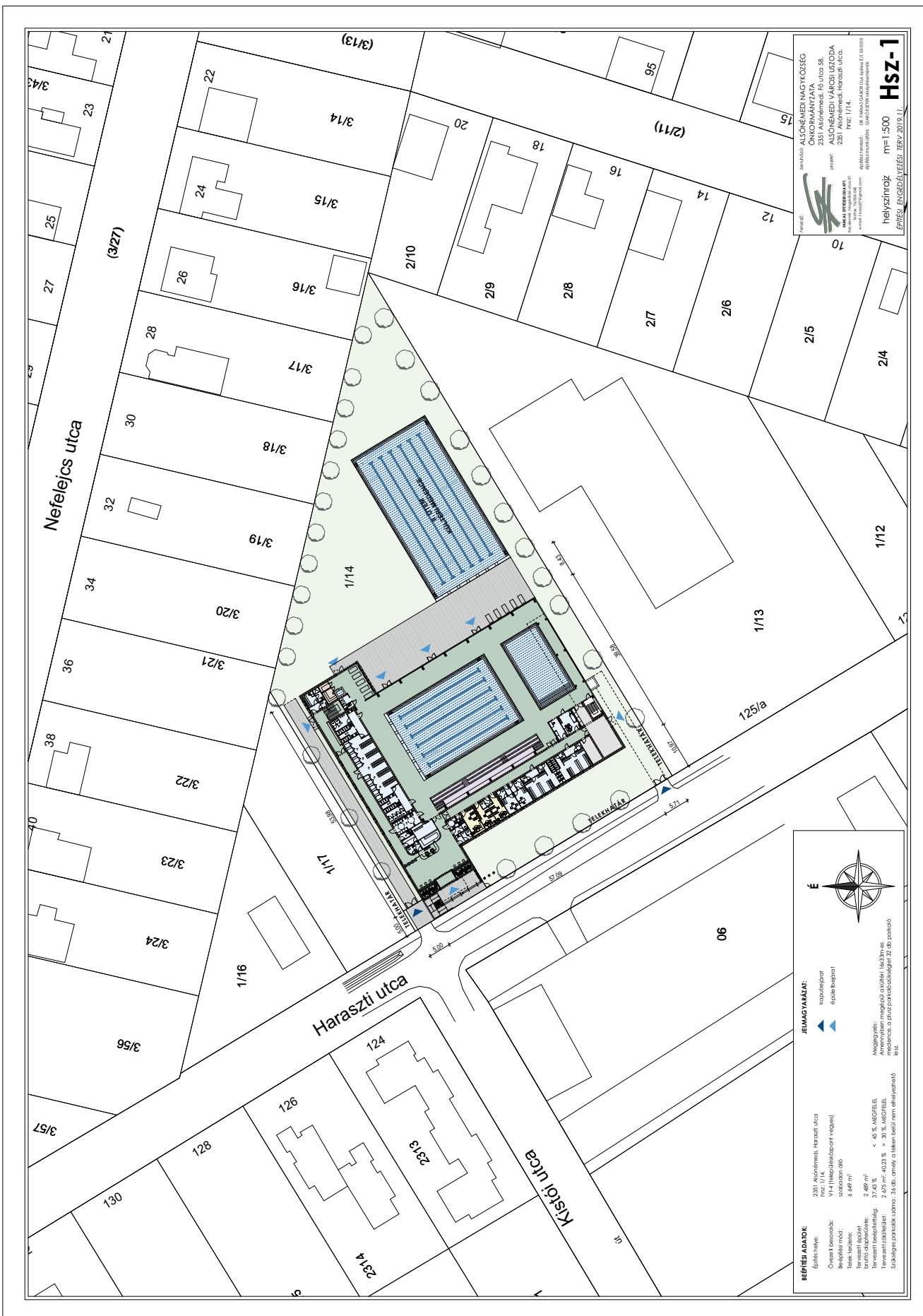
MELLÉKLETEK

1. HELYSZÍNRAJZ
2. DAKÖV KÖZMŰEGYEZTETÉSI JEGYZŐKÖNYV
3. TULAJDONI LAP ALSÓNÉMEDI 1/14
4. TULAJDONI LAP ALSÓNÉMEDI 1/17
5. BÉRTÁBLA, PROGNOZTIZÁCIÓ
6. DISZKONTÁLT PROJEKT CASHFLOW
7. CASHFLOW GRAFIKON
8. FENNTARTHATÓSÁGI ELŐÍRÁSOK, AJÁNLÁSOK, KÖTELEZVÉNYEK

Budapest, 2020 február 26.

Királyterv Kft.

1. SZ. MELLÉKLET - HELYSZÍNRAJZ



Emlékeztető

Megbeszélés helye:

DAKÖV Kft. 2370 Dabas, Széchenyi utca 3.

Jelen vannak:

**Kozma Miklós
Jasper Andor**

**DAKÖV Kft,
tervező**

Tárgy:

Alsónémedi tervezett uszoda ivóvízellátás, szennyvízelvezetése

A tervezett uszoda előtt nem üzemel szennyvíz vezeték. A medence leengedések miatt a meglévő vákuumos rendszer fejlesztése nem megoldható, így nyomás alatti vezeték kiépítését javasolt a Toldi Miklós-Nyárfa utcán haladó nyomott vezetékig. A gépészeti tér térszín alatti elhelyezkedése miatt amúgy is átemelőt kell építeni a területre. Az átemelőt kettő különböző teljesítményű szivattyúval kell ellátni. Az egyik tudja kezelni a napi szennyvíz-mennyiséget, a másik pedig a medence leengedésekor keletkező nagy mennyiségű szennyvizet. Ez az átemelő nem a szokványos nagyságú, hanem 1-2 méter átmérőjű és 3-4 méter mély.

Vízvezeték üzemel a terület előtt, az oltóvízigény biztosítást korlátozottan tudja végezni a hálózat, Hatósági igény után felülvizsgálandó.

Dabas, 2019.10.10.

ÖSSZEÁLLÍTOTTA: 
JASPER ANDOR

3. SZ. MELLÉKLET - TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabas Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 150213/6/2020

2020.02.02

ALSÓNÉMEDI

Szektor : 53

Belterület 1/14 helyrajzi szám

2351 ALSÓNÉMEDI Harasztúti út 1/14 HRSZ. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.fill | alosztály ter | adatok kat.jöv ha m2 k.fill |
|--|-------|------------------|----------------------|------------------|-----------------------------------|
| . Kivett telephely | 0 | 6749 | 0.00 | | |

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32622/2009.02.09

jogcím: adásvétel 35047/1994.06.22

jogállás: tulajdonos

név: ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2351 ALSÓNÉMEDI Fő út 58

törzsszám: 15391085

III.RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32622/2009.02.09

Önálló szöveges bejegyzés az 1/9 hrsz-ú ingatlan megosztásakor alakult.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

4. SZ. MELLÉKLET - TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabasi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 150322/6/2020
2020.02.02

Szektor : 61

ALSÓNÉMEDI
Belterület 1/17 helyrajzi szám

I. RÉSZ

| 1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.Fill | alosztály ter | adatok kat.jöv ha m2 k.Fill |
|--|-------|------------------|----------------------|------------------|-----------------------------------|
| . Kivett beépítetlen terület | 0 | 982 | 0,00 | | |

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30114/2012.01.02
eredeti határozat: 36034/1999.06.16
jogcím: adásvétel 36034/1999.06.16
jogállás: tulajdonos
név : Takács Benjamin Gábor
szül. : 1954
a.név : Martinecz Éva
cím : 2351 ALSÓNÉMEDI Szent István tér 14

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30114/2012.01.02
Önálló szöveges bejegyzés az 1/10 hrsz-ú ingatlan megosztásakor keletkezett.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

5. SZ. MELLÉKLET: KALKULÁLT BÉRTÁBLA A MŰKÖDÉS ELSŐ ÉVÉBEN (2020-AS ADATOK)

| MUNKAKÖR | VEZETŐ | PÉNZÜGYI ÉS OPERATÍV VEZETŐ | ADMINISZTRÁTOR | TAKARÍTÓ | PÉNZTÁROS | GÉPÉSZ ÉS VILLAMOS KARBANTARTÓ | KABINOS | OKTATÓ, ÚSZÓMESTER | ÚSZÁSOKTATÓ 4 ÓRÁS | TOTAL |
|--|-------------|-----------------------------------|----------------|-------------|-------------|--------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| Megnevezés | Összeg | Összeg | Összeg | Összeg | Összeg | Összeg | Összeg | Összeg | Összeg | |
| Havi bruttó összeg | 600 000 Ft | 550 000 Ft | 300 000 Ft | 350 000 Ft | 250 000 Ft | 350 000 Ft | 300 000 Ft | 350 000 Ft | 250 000 Ft | 3300 000 Ft |
| Gyermekek száma | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Éves bruttó jövedelem | 7200 000 Ft | 6600 000 Ft | 3600 000 Ft | 4200 000 Ft | 3000 000 Ft | 4200 000 Ft | 3600 000 Ft | 4200 000 Ft | 3000 000 Ft | 39600 000 Ft |
| Számított SZJA | 90 000 Ft | 82 500 Ft | 45 000 Ft | 52 500 Ft | 37 500 Ft | 52 500 Ft | 45 000 Ft | 52 500 Ft | 37 500 Ft | 495 000 Ft |
| Első házások kedvezménye | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft |
| Családi adóalap kedvezmény | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft |
| Kedvezményekkel csökkentett SZJA | 90 000 Ft | 82 500 Ft | 45 000 Ft | 52 500 Ft | 37 500 Ft | 52 500 Ft | 45 000 Ft | 52 500 Ft | 37 500 Ft | 495 000 Ft |
| Nyugdíjbiztosítási járulék (10%) | 60 000 Ft | 55 000 Ft | 30 000 Ft | 35 000 Ft | 25 000 Ft | 35 000 Ft | 30 000 Ft | 35 000 Ft | 25 000 Ft | 330 000 Ft |
| Egészségbiztosítási és munkaerő- piaci járulék (8,5%) | 51 000 Ft | 46 750 Ft | 25 500 Ft | 29 750 Ft | 21 250 Ft | 29 750 Ft | 25 500 Ft | 29 750 Ft | 21 250 Ft | 280 500 Ft |
| Családi járulék kedvezmény | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft | - Ft |
| Családi kedvezménnyel csökkentett járulékok | 111 000 Ft | 101 750 Ft | 55 500 Ft | 64 750 Ft | 46 250 Ft | 64 750 Ft | 55 500 Ft | 64 750 Ft | 46 250 Ft | 610 500 Ft |
| Havi összes levonás a bruttó bérből | 201 000 Ft | 184 250 Ft | 100 500 Ft | 117 250 Ft | 83 750 Ft | 117 250 Ft | 100 500 Ft | 117 250 Ft | 83 750 Ft | 1105 500 Ft |
| Szociális hozzájárulási adó (17,5%) | 105 000 Ft | 96 250 Ft | 52 500 Ft | 61 250 Ft | 43 750 Ft | 61 250 Ft | 52 500 Ft | 61 250 Ft | 43 750 Ft | 577 500 Ft |
| Szakképzési hozzájárulás (1,5%) | 9 000 Ft | 8 250 Ft | 4 500 Ft | 5 250 Ft | 3 750 Ft | 5 250 Ft | 4 500 Ft | 5 250 Ft | 3 750 Ft | 49 500 Ft |
| Havi összes munkaadói teher | 114 000 Ft | 104 500 Ft | 57 000 Ft | 66 500 Ft | 47 500 Ft | 66 500 Ft | 57 000 Ft | 66 500 Ft | 47 500 Ft | 627 000 Ft |
| Összesen havonta az államnak fizetendő | 315 000 Ft | 288 750 Ft | 157 500 Ft | 183 750 Ft | 131 250 Ft | 183 750 Ft | 157 500 Ft | 183 750 Ft | 131 250 Ft | 1732 500 Ft |
| Munkaadó összes havi költsége | 714 000 Ft | 654 500 Ft | 357 000 Ft | 416 500 Ft | 297 500 Ft | 416 500 Ft | 357 000 Ft | 416 500 Ft | 297 500 Ft | 3927 000 Ft |
| Havi nettó összeg | 399 000 Ft | 365 750 Ft | 199 500 Ft | 232 750 Ft | 166 250 Ft | 232 750 Ft | 199 500 Ft | 232 750 Ft | 166 250 Ft | 2194 500 Ft |
| Normál munkarendben számolva! | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Alkalmazott létszám (fő) | 1 | 1 | 1 | 3 | 3 | 2 | 5 | 2 | 2 | 20 |
| Munkaadó összes havi költsége | 714 000 Ft | 654 500 Ft | 357 000 Ft | 1 249 500 Ft | 892 500 Ft | 833 000 Ft | 1 785 000 Ft | 833 000 Ft | 595 000 Ft | 7 913 500 Ft |
| Munkaadó ÉVES bérköltsége (1. ÉV) | 8 568 000 Ft | 7 854 000 Ft | 4 284 000 Ft | 14 994 000 Ft | 10 710 000 Ft | 9 996 000 Ft | 21 420 000 Ft | 9 996 000 Ft | 7 140 000 Ft | 94 962 000 Ft |

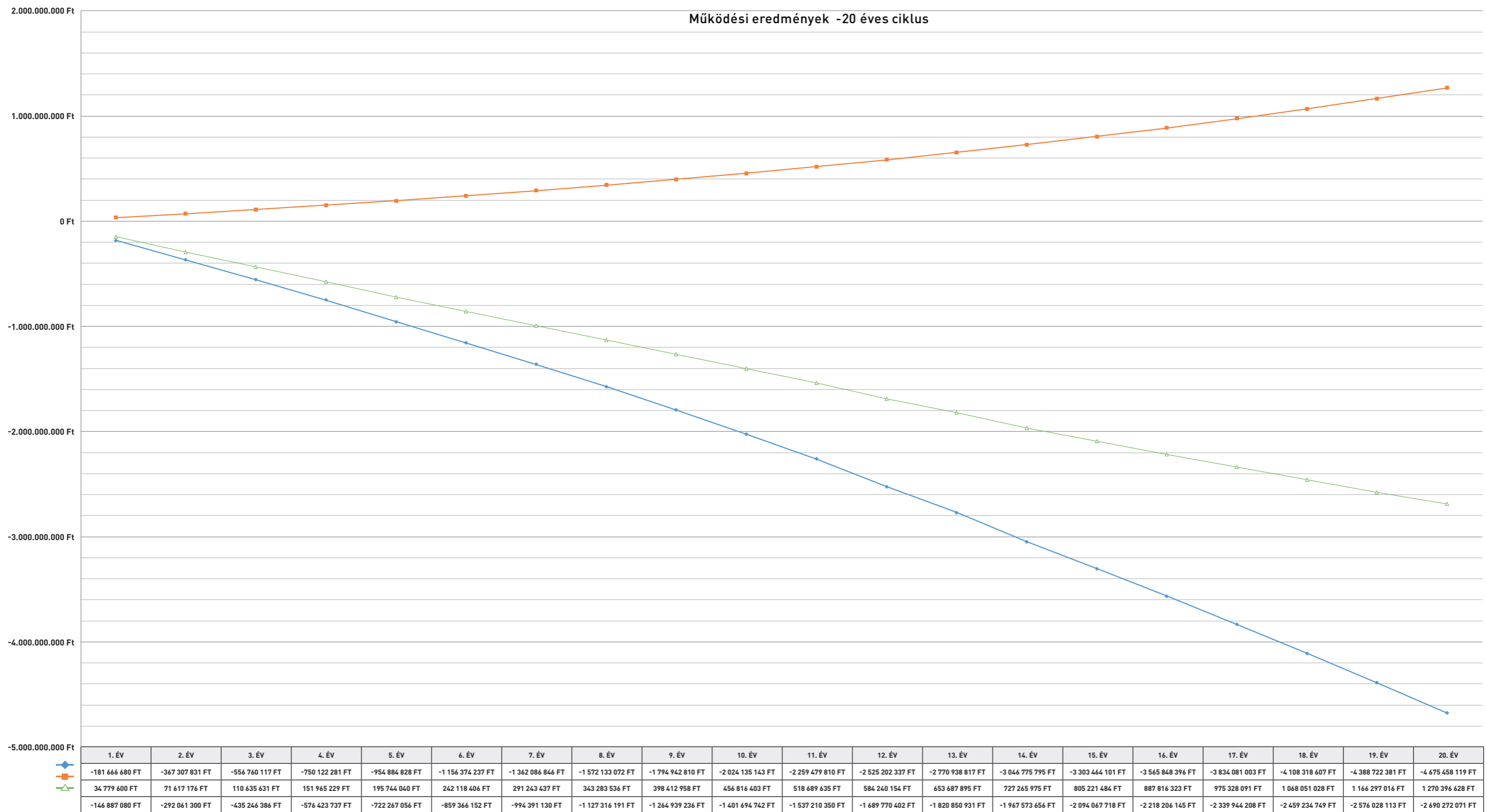
6. SZ. MELLÉKLET – MŰKÖDÉSI CASHFLOW, DISZKONTÁLT

| DISZKONTÁLT PÉNZÁRAM (CASHFLOW) PROGNOZTIZÁCIÓ AZ ALSÓNÉMEDI USZODA-TANUSZODA MEGVALÓSÍTÁSÁT KÖVETŐ 1-20 ÉV ÜZEMELTETÉSI IDŐSZAKBAN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------|-------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| | | MŰKÖDÉSI ÉVEK SZÁMA (FORINT), NETTÓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MŰKÖDÉSI ÉV (ÖSSZESEN 20 ÉV) | 0. év | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | SUMMA |
| BÜFÉ | | 720 000 | 734 400 | 749 088 | 764 070 | 779 351 | 794 938 | 810 837 | 827 054 | 843 595 | 860 467 | 877 676 | 895 230 | 913 134 | 931 397 | 950 025 | 969 025 | 988 406 | 1 008 174 | 1 028 337 | 1 048 904 | 17 494 106 |
| ÖSSZES USZODA-TANUSZODA BEVÉTEL | | 34 059 600 | 36 103 176 | 38 269 367 | 40 565 529 | 42 999 460 | 45 579 428 | 48 314 194 | 51 213 045 | 54 285 828 | 57 542 978 | 60 995 556 | 64 655 290 | 68 534 607 | 72 646 683 | 77 005 484 | 81 625 813 | 86 523 362 | 91 714 764 | 97 217 650 | 103 050 709 | 1 252 902 522 |
| ÖSSZES MŰKÖDÉSI BEVÉTEL | | 34 779 600 | 36 837 576 | 39 018 455 | 41 329 598 | 43 778 811 | 46 374 366 | 49 125 030 | 52 040 099 | 55 129 423 | 58 403 444 | 61 873 232 | 65 550 519 | 69 447 741 | 73 578 080 | 77 955 509 | 82 594 839 | 87 511 768 | 92 722 938 | 98 245 987 | 104 099 613 | 1 270 396 628 |
| USZODATECHNOLÓGIA | | 5 900 000 | 5 959 000 | 6 018 590 | 6 078 776 | 6 139 564 | 6 200 959 | 6 262 969 | 6 325 599 | 6 388 855 | 6 452 743 | 6 517 271 | 6 582 443 | 6 648 268 | 6 714 750 | 6 781 898 | 6 849 717 | 6 918 214 | 6 987 396 | 7 057 270 | 7 127 843 | 129 912 124 |
| KÖZÜZEMEK | | 63 846 000 | 64 484 460 | 65 129 305 | 65 780 598 | 66 438 404 | 67 102 788 | 67 773 816 | 68 451 554 | 69 136 069 | 69 827 430 | 70 525 704 | 71 230 961 | 71 943 271 | 72 662 704 | 73 389 331 | 74 123 224 | 74 864 456 | 75 613 101 | 76 369 232 | 77 132 924 | 1 405 825 329 |
| HUMÁN ERŐFORRÁS KÖLTSÉGEK | | 94 962 000 | 97 810 860 | 100 745 186 | 103 767 541 | 106 880 568 | 110 086 985 | 113 389 594 | 116 791 282 | 120 295 020 | 123 903 871 | 127 620 987 | 131 449 617 | 135 393 105 | 139 454 898 | 143 638 545 | 147 947 702 | 152 386 133 | 156 957 717 | 161 666 448 | 166 516 442 | 2 551 664 502 |
| MŰSZAKI ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK GARANCIÁLIS IDŐSZAK | | 6 600 000 | 6 732 000 | 6 866 640 | 7 003 973 | 7 144 052 | 7 286 933 | 7 432 672 | 7 581 325 | 7 732 952 | 7 887 611 | 9 213 611 | 9 397 883 | 9 585 841 | 9 777 558 | 9 973 109 | 10 172 571 | 10 376 022 | 10 583 543 | 10 795 214 | 11 011 118 | 173 154 628 |
| MŰSZAKI ÜZEM. KÖLTSÉGEK TÖBBLETE GARANCIÁLIS IDŐSZAKON TÚL | | | | | | | | | | | 1 553 620 | 1 584 693 | 1 616 387 | 1 648 714 | 1 681 689 | 1 715 322 | 1 749 629 | 1 784 621 | 1 820 314 | 1 856 720 | 1 893 855 | 18 905 564 |
| EGYÉB MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK | | 8 560 000 | 8 816 800 | 8 816 800 | 8 816 800 | 8 816 800 | 8 816 800 | 8 816 800 | 8 816 800 | 8 816 800 | 8 816 800 | 8 816 800 | 8 816 800 | 8 816 800 | 8 816 800 | 8 816 800 | 8 816 800 | 8 816 800 | 8 816 800 | 8 816 800 | 8 816 800 | 176 079 200 |
| FELÚJÍTÁSOK | | | | | | 7 315 807 | 0 | 0 | 0 | 8 234 006 | 8 481 026 | 8 735 456 | 33 997 520 | 9 267 446 | 33 997 520 | 9 831 833 | 10 126 788 | 10 430 592 | 10 743 510 | 11 065 815 | 11 397 789 | 173 625 108 |
| MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK | | 179 868 000 | 183 803 120 | 187 576 520 | 191 447 688 | 202 735 194 | 199 494 465 | 203 675 851 | 207 966 560 | 220 603 702 | 226 923 101 | 233 014 522 | 263 091 611 | 243 303 445 | 273 105 919 | 254 146 838 | 259 786 431 | 265 576 839 | 271 522 380 | 277 627 499 | 283 896 771 | 4 629 166 455 |
| MANAGEMENT DÍJ 1% | | 1 798 680 | 1 838 031 | 1 875 765 | 1 914 477 | 2 027 352 | 1 994 945 | 2 036 759 | 2 079 666 | 2 206 037 | 2 269 231 | 2 330 145 | 2 630 916 | 2 433 034 | 2 731 059 | 2 541 468 | 2 597 864 | 2 655 768 | 2 715 224 | 2 776 275 | 2 838 968 | 46 291 665 |
| ÖSSZES MŰKÖDÉSI KÖLTSÉG | | 181 666 680 | 185 641 151 | 189 452 286 | 193 362 165 | 204 762 546 | 201 489 410 | 205 712 609 | 210 046 225 | 222 809 739 | 229 192 332 | 235 344 667 | 265 722 527 | 245 736 479 | 275 836 978 | 256 688 307 | 262 384 295 | 268 232 607 | 274 237 604 | 280 403 774 | 286 735 738 | 4 675 458 119 |
| CASHFLOW | | -146 887 080 | -148 803 575 | -150 433 831 | -152 032 566 | -160 983 735 | -155 115 043 | -156 587 579 | -158 006 126 | -167 680 316 | -170 788 888 | -173 471 435 | -200 172 008 | -176 288 738 | -202 258 898 | -178 732 798 | -179 789 456 | -180 720 839 | -181 514 666 | -182 157 787 | -182 636 125 | -3 405 061 491 |
| DISZKONTÁLT CASHFLOW (FT) | | -146 887 080 | -145 174 220 | -143 185 086 | -141 177 351 | -145 843 318 | -137 099 096 | -135 024 978 | -132 925 061 | -137 623 044 | -136 755 506 | -135 515 608 | -152 560 052 | -131 080 529 | -146 722 726 | -126 494 062 | -124 138 427 | -121 738 063 | -119 290 541 | -116 793 363 | -114 243 958 | -2 690 272 071 |

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| projekt bekerülési költség bruttó | 1 651 000 000 |
| PREMISSZÁK: | |
| infláció 2 % | 2,00% |
| munkabérek emelkedése 3 % | 3,00% |
| közműdíjak emelkedése 1 % | 1,00% |
| árbevétel növekedés 6% | 6,00% |
| wellnesjegyek forgalma évi | 10,00% |
| diszkonttényező 2,5 % | 2,50% |

| |
|--|
| amortizációval nem számoltunk, mivel nem számviteli hanem pénzáram kimutatás került elkészítésre |
| 11. évtől gar. idő lejár, műszaki karbantartási költségek 2019-es áron 1.300.000 Ft-tal nőnek, indexálva |
| 10. évtől felújítási költséggel is számolunk, éves szinten a beruházási költség 0,5 %-a, indexálva és diszkontálva, napelemek cseréje 12. és 14. évben |
| ALAPFELTÉTELEZÉS: munkabérek bértömegként, minden költség nettó összegben került kalkulálásra (üzemeltetés koncesszióban, ÁFA miatt!) |

7. SZ. MELLÉKLET - GRAFIKON



◆ ÖSSZES MŰKÖDÉSI KÖLTSÉG

■ ÖSSZES MŰKÖDÉSI BEVÉTEL

△ DISZKONTÁLT CASHFLOW (FT)

8. SZ. MELLÉKLET – FENNTARTHATÓSÁGI ELŐÍRÁSOK

A fenntarthatósági előírások érvényesülése kiemelt szempont a projekt teljes életciklusában (tervezés, alvállalkozók kiválasztása, zöld irodai tevékenység, környezettudatos beszerzés (zöldbeszerzés), kivitelezés járulékos környezetterhelésének minimalizálása, esélyegyenlőség, infokommunikációs akadálymentesítés, hátrányos helyzetű munkavállalók, akadálymentes építmények).

1. A projektszervező cégnek az ajánlatkérésben, illetve a szerződésben elő kell írni, hogy a rendezvények, egyeztetések, megbeszélések során a környezetterhelést minimalizálja az alábbi módokon:

- Az események során a helyszínen a hulladék minimalizálása, szelektív gyűjtése
- A kiadványok, marketing anyagok nyomtatásakor újrahasznosított papírfelhasználás.
- A papír dokumentumok nyomtatása csak a legszükségesebb terjedelemben történjék, kétoldalas nyomtatással és csak a legutolsó verzió kerül nyomtatásra.
- Újratölthető és újratöltött tonerek használata.
- A sajtóanyagot elektronikus úton kell eljuttatni a médiákhoz.
- A rendezvények során energiatakarékosságról való gondoskodás.

2. A zöld iroda módszertan elvárásai alapján rendezvények, egyeztetések, megbeszélések során, zöld beszerzési szempontok érvényesítése az egyéb szolgáltatók működése esetében, a kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás során (pl. projektmenedzsment, mérnök, közbeszerzési szakértő): Az ajánlatkérésben, illetve a szolgáltató szerződésében a következők kerülnek előírásra:

- a szerződés teljesítése során a dokumentálás elektronikus adathordozókon, illetve elektronikus levél útján történik, csak az utolsó verziók kerülnek kinyomtatásra
- előnyben részesíti újrahasznosított termékeket (pl. újrahasznosított papír)
- újratöltött patronok, tonerek használata
- a teljesítés során elektronikus kommunikáció, utazás minimumra csökkentése
- a szerződés teljesítése során a dokumentálás elektronikus adathordozókon, illetve elektronikus levél útján történik, és csak a felek által elfogadott utolsó verziók kerülnek kinyomtatásra
- Másodlagos alapanyag felhasználás biztosítása
- A kivitelezés járulékos környezetterhelésének minimalizálása: A létesítés, építési ideiglenes helyigényét és határterületét tudatosan minimalizálni szükséges. A szempontot és érvényesülésnek részleteit a kivitel tervezésében kell bemutatni, legalább a következő tartalommal: ideiglenes területfoglalás minimalizálása, anyagszállítási útvonal optimalizálása és gondos kiviteli tervezés, a zaj, por, pollen, elhagyott hulladék stb. megelőzése érdekében. A kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás során írjuk elő.

3. Esélyegyenlőség, infokommunikációs akadálymentesítés

A hátrányos helyzetű emberek helyzetének javulása érdekében az internetes projektfelzárkózások infokommunikációs akadálymentesnek kell lenniük az előkészítés és végrehajtás idején. A fejlesztéshez kapcsolódó nyilvános eseményeken és a kommunikációban esélytudatosságot kell kifejezni, tilos szegregációt közvetíteni, vagy növelni a csoportokra vonatkozó meglévő előítéleteket. A szempont teljesülését az Önkormányzat az esélyegyenlőségi felelős alkalmazásával biztosítja.

4. Vizsgálni szükséges a hátrányos helyzetű csoportok különösen az álláskeresők foglalkoztatást, ennek eredményeként közhasznú foglalkoztatási program elem is betervezésre kerül, amellyel részben biztosítható az álláskeresők bevonása a projektbe. A kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás során írjuk elő.

5. Akadálymentes építmények

A beruházás során közhasználatú építmények épülnek. A vonatkozó jogszabályi és építésügyi előírások betartása az esélyegyenlőség biztosításának alapvető feltétele.

KIRÁLYTERV

**KIRÁLYTERV KFT.
1047 BUDAPEST, THALY KÁLMÁN UTCA 37.**

**WWW.KIRALYTERV.HU
+36 20 569 4592**