



**Alsónémedi Polgármesteri Hivatal**  
**2351 Alsónémedi, Fő út 58.**  
Tel: 29/337-101 és 337-362  
alsonemedi@alsonemedi.hu, [www.alsonemedi.hu](http://www.alsonemedi.hu)

Szám: AN/221-163 /2020.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Készült:** A Képviselő-testület 2020. szeptember 30-i soros ülésére

**Tárgy:** **Uszoda megvalósíthatósági tanulmány**

**Pénzügyi fedezetet igényel!**

**Melléklet:** **Uszoda megvalósíthatósági tanulmány**

**Előterjesztő:** Dr. Tüske Zoltán polgármester

**Ellenjegyezte:** Nagy Ibolya jegyző

**Az előterjesztést készítette:** Dr. Fejes József alpolgármester és Dr. Tüske Zoltán polgármester

**Tárgyalás:** nyilvános ülés

zárt ülés

**Elfogadás:** egyszerű többség

minősített többség

**Véleményezi:**

*Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság*

*Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság*

*Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság*

## Tisztelt Képviselő-testület!

### Kontextus

A Királyterv Kft. elkészítette az Uszoda megvalósíthatósági tanulmányt, melyet még tavasszal tájékoztatásképp megkaptak a képviselők, de a COVID-19 okozta járványhelyzet miatt érdemben nem tudta tárgyalni a képviselő testület, a megfelelő jogkörök hiányában, illetőleg a járványügyi aktualitások elsőrendősége miatt.

### A tanulmány műszaki-mérnöki paramétereinek a vizsgálata, az alábbi ténymegállapításokat tárta fel:

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

- Nem került tervezésre a létesítmény működéséhez szükséges előírt parkoló, mivel azok elhelyezésére a telekingatlan adottságai nem adnak lehetőséget,
- 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**,
- A bemutatott helyszín **önállóan semmilyen formában nem alkalmas egy ilyen volumenű ingatlanfejlesztésre**, kizárólag a környezetében lévő (közös telekhatárral rendelkező) területekkel való esetleges összevonás után.

### A tanulmány pénzügyi-gazdaságossági paramétereinek a vizsgálata, az alábbi ténymegállapításokat tárta fel:

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 figyelmet a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetből levezethető általános alapanyag és bérinflációra, ami a tervezés és a kivitelezés között eltelt időszakra 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, ezért a bekerülési költség további növekedése várható.
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 -2

690 272 071 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 vonzaskörzeteket 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 helyszínnel 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, az önkormányzat teherviselési képességéről).

#### **A szakértői javaslat bemutatása**

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 vélemény alapján az alábbi alapvetések felmutatása 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 m<sup>2</sup>-es (1,5 hektár) egybefüggő, sík terület kialakítása, a megfelelő zöldfelület, parolás és egyéb kapcsolódó keresztértékesítési lehetőségek telepítése okán
- E. Közvetlen főútvonali 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.

## Összefoglalás

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.**

A fentiek alapján a határozati javaslatom a következő:

### **Határozati javaslat ...../2020. (IX. 29.) önkormányzati határozat**

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a beérkezett ajánlat, valamint a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2020. (IX. 28.), a Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság .../2020. (IX. 29.) és a Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság .../2020. (IX. 29.) sz. javaslatát figyelembe véve – felhatalmazza a Polgármestert, hogy az uszoda hatástanulmány következtetéseit figyelembe véve keressen olyan területet, ahol a beruházást műszakilag biztonságosan meg lehet valósítani, valamint ezzel egyidejűleg az így felszabadult MAGÉV telepre keressen új olyan közösségi funkciót, ami a település hasznára válik.**

**Határidő: 2020. október 22.**

**Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester**

**Kapja: polgármester, műszaki csop.vez.**

Alsónémedi, 2020. szeptember 24.

  
Dr. Tüske Zoltán  
polgármester  



Az előterjesztés törvényes:



Nagy Ibolya  
jegyző



Pénzügyi ellenjegyzés:

  
Pöttné Safrányik Anikó  
pénzügyi csoportvezető

